

Das Recht in der Entwicklung: Novelle der Bauordnung und Bauturbo im Planungsrecht

Dr. Udo Moewes

A. Die Novelle der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

I. Neueste Historie der BbgBO

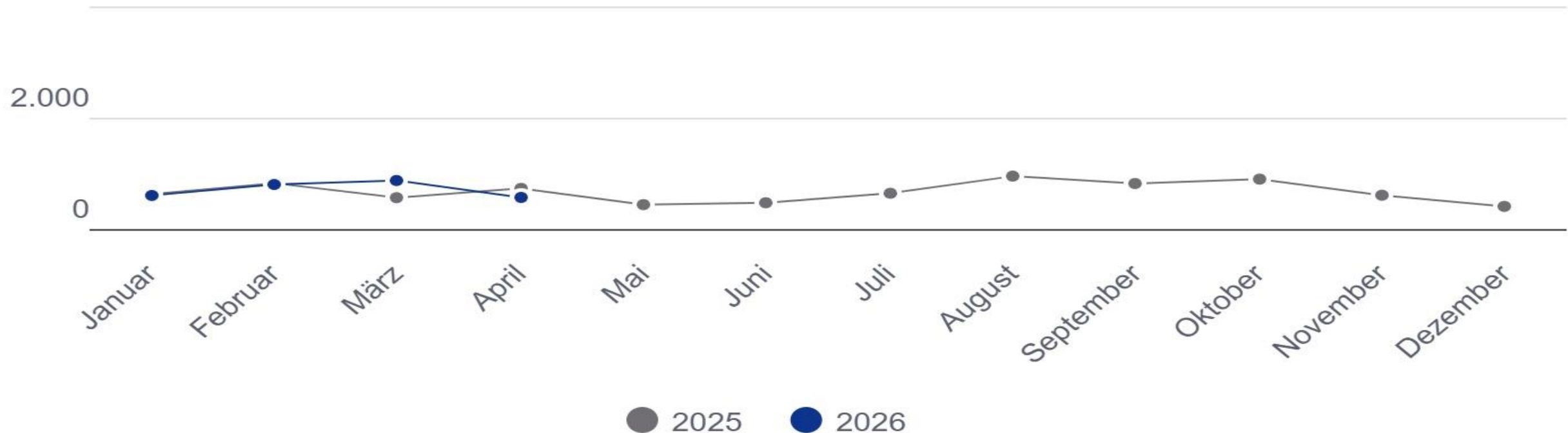
- 2016: grundlegende Reform (Angleichung an MBO)
- 2018: Neufassung
- seitdem drei Änderungsgesetze:
 - 2020: 1. und 2. Änderungsgesetz
 - 2023: 3. Änderungsgesetz
- seit 2023: Stillstand der Gesetzgebung im BbgBO, parallel aber Einbruch bei den Genehmigungs- und Fertigungszahlen (aus unterschiedlichen Gründen)

A. Die Novelle der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Monatliche Entwicklung in Brandenburg

Genehmigte Wohnungen im Vorjahresvergleich

Anzahl

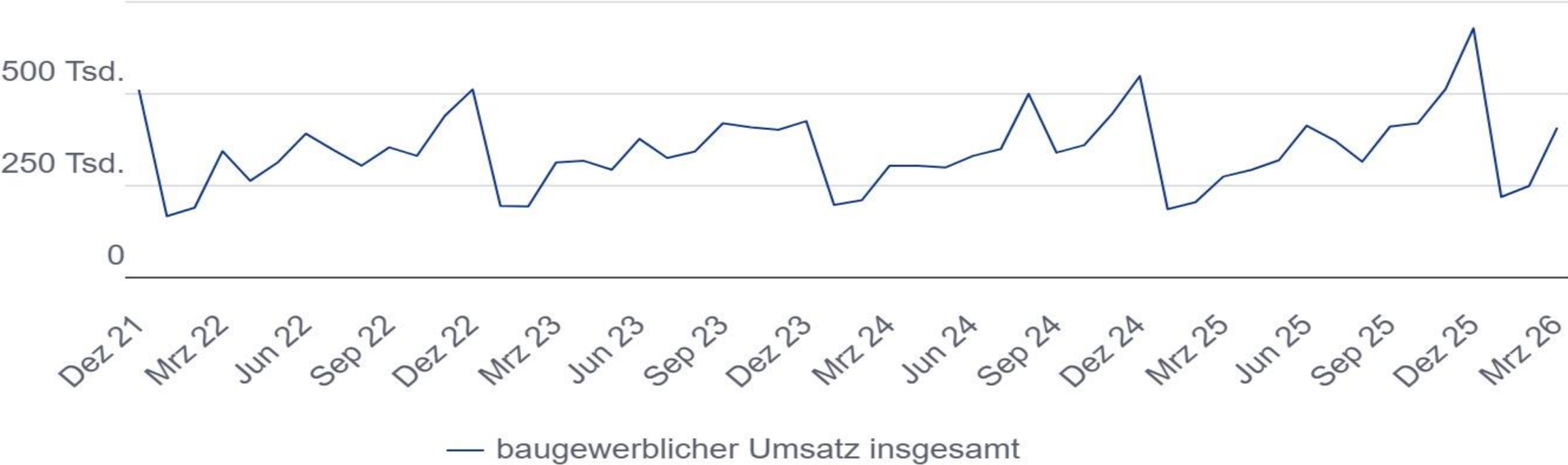


A. Die Novelle der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)



2021–2026 in Brandenburg Baugewerblicher Umsatz

in 1.000 EUR



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

II. Aktueller Stand der Debatte um eine Novelle der BbgBO

- Dezember 2025: Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Änderung der Bauordnung noch durch die frühere Landesregierung (Woidke IV)

https://www.parlamentsdokumentation.brandenburg.de/starweb/LBB/ELVIS/parladoku/w8/drs/ab_2200/2217.pdf

- im Zuge des Koalitionsbruchs von SPD und BSW: „Verzögerungen im parlamentarischen Betriebsablauf“
- nach Bildung der neuen Landesregierung (Woidke V): Einstieg in die parlamentarischen Beratungen zur BbgBO auf Basis des Kabinettentwurfs

II. Aktueller Stand der Debatte um eine Novelle der Bauordnung

- Mittlerweile ist die politische Debatte weitergelaufen (Öffentliche Anhörung am 10. März 2026):
 - Politische Zielsetzung: Bauen soll schneller und preiswerter geschehen
 - **Bauanträge ab 1. Oktober 2026 nur noch elektronisch** einzureichen (Kabinettentwurf sah 1. Januar 2027 vor)
 - **behördliche Prüffrist für Vollständigkeit der Unterlagen soll drei Wochen betragen** (SPD und BSW hatten vier Wochen geplant)
 - **Genehmigungsfiktion künftig auch für reguläre Verfahren** (nicht nur vereinfachte Verfahren)
 - mehr **Genehmigungsfreistellungen**
 - **Reduzierung der Stellplatzpflicht**
 - **Streichung der Solarpflicht für öffentliche und gewerbliche Gebäude**

II. Aktueller Stand der Debatte um eine Novelle der Bauordnung

- Änderungswünsche der **SPD-Fraktion**: Genehmigungsfreistellung für Umbau und Umnutzung gewerblicher Vorhaben sowie generelle Freistellung der Errichtung von Wohnraum
- Gemeinsame **Stellungnahme von BBIK, BBAK und Förderverein Baukultur Brandenburg**:
 - Kritisch: Abschaffung der Prüfsachverständigen für energetische Gebäudeplanung bei Sonderbauten
 - Regelung für Umbau und Umnutzung nicht nur auf Wohngebäude beschränken
 - Änderungen bei der Bauvorlageberechtigung und bei den Nachweisberechtigungen erfordern sorgfältige Abwägung; Vier-Augen-Prinzip beibehalten

B. Änderungen im Bauplanungsrecht (BauGB und BauNVO)

I. „Bau-Turbo“

- Rechtliche Grundlage: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
- Inkrafttreten: 30. Oktober 2025
- Wesentlicher Inhalt:
 - von **Festsetzungen des B-Plans können mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden**, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB)
 - von **Erfordernis des Einfügens im unbeplanten Innenbereich kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden**, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3b - neu - BauGB)

- **Verlängerung der Möglichkeit zu Landes-Verordnungen** zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB)
- Befristete **Sonderregelung für den Wohnungsbau** (§ 246e BauGB):
 - Mit Zustimmung der Gemeinde kann vom Bauplanungsrecht (BauGB, BauNVO, B-Pläne) unter Würdigung nachbarlicher Interessen abgewichen werden, wenn das Vorhaben dem Wohnungsbau dient
 - Das Vorhaben muss einem der folgenden **Zwecken** dienen:
 - „1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 - 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 - 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.“
 - Befristung bis zum 31. Dezember 2030

Zusammenfassung:

- mehr **planungsrechtliche Beinfreiheit** für die Kommunen
- **Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden** bei jeder planungsrechtlichen Abweichung
- Wohnungen bereits können nach einer **dreimonatigen Prüfphase** genehmigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss

Infomaterial:

- <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo.html>

B. Änderungen im Bauplanungsrecht (BauGB und BauNVO)

II. Große BauGB-Novelle

- Rechtliche Grundlage: Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts
- Verfahren:
 - Kabinettentwurf der Bundesregierung: 27. Mai 2026
 - Aktuell: Stellungnahme des Bundesrats steht bevor für den 10. Juli
 - Anschließend: Beratung im Bundestag
 - Inkrafttreten: von der Bundesregierung geplant für 1. Januar 2027
- Wesentlicher Inhalt:
 - **Beschleunigung und Vereinfachung der Regelverfahren**, u.a. durch eine vollständige Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens (§ 2, § 3, § 6a und § 10a BauGB),
 - **Vermeidung wiederholter Beteiligungen und Doppelprüfungen** (§ 3 Abs. 1, § 4a Abs. 3 BauGB),

- Wesentlicher Inhalt:
 - **Straffung der Umweltprüfung** sowie die Einführung verbindlicher Verfahrensfristen und einer Präklusionsvorschrift (§ 2a, § 3, § 4b, Anlagen 1 und 2 BauGB),
 - bessere Berücksichtigung der Aspekte der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei Vorhabenzulassungen;
 - Verbesserung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts;
 - Maßnahmen zur **Stärkung der Gemeinwohlorientierung**, z.B. Schutz der Vorkaufsrechte gegen Umgehungen,
 - Maßnahmenpaket zum Umgang mit **Schrottimmobilien**,
 - Instrumente, die die Gemeinden bei der Umsetzung der Anforderungen von Art. 8 der **EU-Wiederherstellungsverordnung** unterstützen,
 - Änderungen des **Raumordnungsgesetzes** sollen insbesondere das Verfahren zur Aufstellung von Raumordnungsplänen durch vollständige Digitalisierung vereinfachen und beschleunigen sowie die gestiegenen Anforderungen an resiliente Raumstrukturen Rechnung tragen,

- Wesentlicher Inhalt:
 - ursprünglich im Referentenentwurf enthaltene Regelungen zur **Privilegierung untertägiger Wasserstoffspeicher- und zur Änderung der Privilegierung von Batteriespeicheranlagen** in der direkten Nähe von Kraftwerken und Umspannwerken wurden aus dem Gesetzentwurf ausgekoppelt und den Koalitionsfraktionen als Formulierungshilfe für die parlamentarische Beratung zur Verfügung gestellt,
 - **Einschränkung des Repowering einer Windenergieanlage** nach den §§ 245e Absatz 3 [neu: § 236 Absatz 3] und 249 Absatz 3 BauGB für den Fall, dass eine innerhalb eines geplanten Windenergiegebiets vorhandene Windenergieanlage durch eine neue Windenergieanlage außerhalb des Windenergiegebiets ersetzt werden soll (sog. "Heraus-Repowering" aus Windenergiegebieten),
 - **sozialen Erhaltungsverordnungen** (§ 172 BauGB) erhalten Regelungen zur Stärkung barrierearmer Anpassungsmaßnahmen; Zeitpunkt und Inhalt der Nachweispflichten selbstgenutzter Eigentümer werden gesetzlich klargestellt.

C. Und sonst?

C. Und sonst?

I. Gebäudetyp E

1. Historie

- Ursprungsidee: Bayerische Architektenkammer → breite fachliche Debatte
- Bundesregierung (Kabinett Scholz) hat am 6. November 2024 einen Gesetzentwurf beschlossen → an dem Tag brach auch die Ampel-Koalition auseinander
- Koalition von CDU/CSU und SPD hat sich auf eine Neuauflage des Gesetzentwurfs verständigt

2. Wesentliche Konzeption

- Haftungserleichterung im Bauvertrag nach BGB: alle für die Sicherheit nicht notwendigen Baustandards (reine Komfortstandards) werden für die Bemessung eines Baumangels außer Acht gelassen
- Hintergrund: alle wesentlichen technischen Standards sind ohnehin über die VV Technische Baubestimmung nach Landesrecht rechtlich maßgeblich; darüber hinausgehend braucht es eine zivilrechtliche Absicherung (anerkannte Regeln der Technik) nicht

II. Gebäudemodernisierungsgesetz

1. Historie

- Ampel hat ein Gebäudemodernisierungsgesetz („Heizungsgesetz“) beschlossen, das in weiten Teilen der Bevölkerung abgelehnt worden ist
- CDU/CSU und SPD haben sich im Koalitionsvertrag auf eine Abkehr vom Heizungsgesetz verständigt → Rückkehr zu den früheren Vorgaben des GEG
- Bundesregierung hat den Gesetzentwurf am 13. Mai 2026 beschlossen; nun parlamentarisches Verfahren

2. Wesentlicher Inhalt

- zentrale Vorgabe von mind. 65 % erneuerbarer Energien beim Heizen entfällt
- Betriebsverbote bestimmter Heizungen entfallen
- fossile Heizungen müssen schrittweise einen Anteil klimafreundlicher Energieträger enthalten: 10 % ab 2029; 15 % ab 2030; 30 % ab 2035 und 60 % ab 2040 (sog. Bio-Treppe)
- Europäische Gebäuderichtlinie wird im GEG integriert
- schrittweise Solarpflicht für Neubauten
- mietrechtlicher Schutz bei hohen Kosten von ineffizienten Heizungen

III. Förderprogramme im Bundeshaushalt

- Ambivalenz: im Kernhaushalt des Bundes müssen insgesamt viele Einsparungen vorgenommen werden; daneben gibt es das 500-Mrd. Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK), aus welchem insbesondere Bauvorhaben / Förderprogramme für Infrastruktur und Klimaneutralität finanziert werden können
- Etat des BMWSB ist 2026 um ca. 8 % angewachsen; gleichzeitig 3,4 Mrd. € aus dem SVIK und 0,9 Mrd. € aus dem KTF
- **Sozialer Wohnungsbau** ist um 500 Mio. € auf insgesamt 4 Mrd. € angewachsen
- **Städtebauförderung** ist auf 1 Mrd. € angewachsen (mehr als 25 Prozent Aufwuchs)
- Viele klassische Förderprogramme sind angewachsen, laufen aber nicht mehr im Kernhaushalt, sondern SVIK und KTF
- **EH55-Förderung** (ca. 800 Mio. €) zur Aktivierung bereits genehmigter Projekte
- **„Gewerbe zu Wohnen“** neu aufgelegt