

Schriftliche Anhörung zum
Gesetz für einfaches Bauen (GEB)
30.01.2026 bis 13.02.2026

Name der Institution	BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
Datum	13.02.2025

Gegenüberstellung der Gesetzestexte – Kommentar der Verbände

Artikel 1 Änderung der Bauordnung für Berlin

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Schneller-Bauen-Gesetz – SBG vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) Am 22. Dezember 2024 in Kraft getreten</p>		
Inhaltsverzeichnis	Inhaltsverzeichnis	
§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung	§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung	
§ 76 Genehmigung Fliegender Bauten	§ 76 Fliegende Bauten	
Anwendungsbereich	Anwendungsbereich	
(2) Dieses Gesetz gilt nicht für	(2) ¹ Dieses Gesetz gilt nicht für 8. Windenergieanlagen und Teile von Windenergieanlagen, für die die Konformität mit den Anforderungen der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG, Abl. L 157 S. 24, zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 1243/2019 vom 20.06.2019, ABl. L 198, S. 241, berichtigt durch ABl. L 076, S. 35 – Maschinenrichtlinie durch eine Konformitätsbescheinigung und ein CE-Zeichen nachgewiesen ist. ² Abweichend von Satz 1 Nr. 8 sind auf die dort genannten Windenergieanlagen die §§ 6, 57 bis 64,	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
	67 bis 75, 77, 79, 84 und 86 entsprechend anzuwenden.	
§ 2 Begriffe	§ 2 Begriffe	
<p>(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:</p> <p>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,</p>	<p>(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:</p> <p>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, ausgenommen Anlagen die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82) fallen,</p> <p>(13) ¹Grundstück ist das Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts. ²Mehrere aneinandergrenzende Grundstücke gelten als ein Grundstück, wenn durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.</p>	<p>Positiv für Verfahren: Windenergieanlagen werden aus dem Sonderbautatbestand herausgenommen, wodurch tendenziell vereinfachte Verfahren ermöglicht werden. In der Praxis entscheidend: Bezirke müssen die Einordnung einheitlich handhaben (kein „Sonderbau durch die Hintertür“ über Nebenanforderungen).</p> <p>Sehr praxisrelevant und positiv: erleichtert Planung auf mehreren aneinandergrenzenden Flurstücken bei sauberer baurechtlicher Sicherung. Wichtig: Umsetzung muss digitalisiert/standardisiert werden</p>
§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	
<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses</p>	<p>Aktualisierung EnEV -> GEG (Bestandsdämmung bei Gebäuden auf mehreren Grundstücken):</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Gesetzes widersprechen. ²Satz 1 gilt nicht bei bestehenden Gebäuden für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. ³Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.</p>	<p>Gesetzes widersprechen. ²Satz 1 gilt nicht bei bestehenden Gebäuden für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, für bestehende Gebäude nicht hinausgeht. ³Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.</p>	<p>Redaktionell erforderlich und für die Praxis wichtig: Dämmmaßnahmen dürfen nicht an grundstücksbezogenen Formalien scheitern.</p>
§ 6 Abstandsflächen, Abstände	§ 6 Abstandsflächen, Abstände	
<p>(1) ¹Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.</p>	<p>(1) ¹Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. ²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. ³Satz 2 gilt nicht für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich. ⁴Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.</p>	<p>Sinnvolle Entlastung. Für Wohnungsbau meist Randthema, aber grundsätzlich positiv: reduziert formale Konflikte/Abweichungen bei privilegierten Vorhaben.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie</p> <p>1. eine Stärke von nicht mehr als 0,30 Meter aufweisen und</p> <p>2. mindestens 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.</p> <p>(10) An bestehenden Gebäuden können bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen zugelassen werden, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.</p> <p>(11) ¹Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen kann nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. ²Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich</p>	<p>(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht.</p> <p>(10) An bestehenden Gebäuden sind bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen zulässig, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.</p> <p>(11) ¹Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen soll nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. ²Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich</p>	<p>Positiv: Neuformulierung bewirkt Technologieoffenheit; Streichung/„Entschlackung“ der Detailvorgaben bei energetischen Maßnahmen grundsätzlich positiv im Sinne einer „Rückführung auf das Wesentliche“.</p> <p>Änderung hin zu striktem Zulässigkeitstatbestand positiv: spart formelle Abweichungsverfahren bei Nachrüstung (Barrierefreiheit/Bestandsentwicklung). Muss in der Praxis von der Verwaltung dann auch konsequent so vollzogen werden. Es muss über Handreichungen/Entscheidungshilfen sichergestellt werden, dass die „Wenn-nicht-Regelung“ im zweiten Halbsatz nicht als faktisches „Abweichungersatzverfahren“ missbraucht wird.</p> <p>Änderung „kann“ -> „soll“ ist ein starkes Signal pro Verfahrensbeschleunigung: erhöht Vorhersehbarkeit und reduziert Ermessensstreitigkeiten. Für die Praxis wird zentral sein, dass die Verwaltung „soll“ auch als Regelfall anwendet und nicht als neue „Prüfverschärfung“ sieht, also mehr Nachweise/Unterlagen/Gutachten abfordert.</p>
§ 8	§ 8	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung, Kinderspielplätze	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung, Kinderspielplätze	
(1) ¹ Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind	(1) ¹ Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind	
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und	1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und	
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,	2. zu begrünen oder zu bepflanzen,	
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen; Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen haben Vorrang.	soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen; Anforderungen aus Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen haben Vorrang.	
² Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.	² Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.	
	³ Die Anforderung nach Satz 2 gilt nicht, wenn diese bei	
	1. zeitlich begrenzt errichteten baulichen Anlagen oder	
	2. bei bestehenden Gebäuden aus baulichen Gründen	Die Einführung von Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht bei unverhältnismäßigem Mehraufwand ist positiv und praxisnah: sie schafft eine gesetzliche Härtefallklausel und kann Kosten-/Zeitblockaden durch Dachbegrünung verhindern, insbesondere bei Bestandentwicklung/-modernisierung. Wichtig: Kriterien müssen klar und handhabbar sein, sonst drohen neue Streitigkeiten und Gutachtenschleifen.
	zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führen.	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>³Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.</p>	<p>⁴Die Sätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 10</p> <p style="text-align: center;">Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten</p>	<p style="text-align: center;">§ 10</p> <p style="text-align: center;">Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten</p>	
<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. ²Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. ³Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. ⁴Baugerüste dürfen für Werbeanlagen höchstens für die Dauer von sechs Monaten genutzt werden; dies gilt nicht für Werbeanlagen nach § 61 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a und b.</p> <p>(5) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten für Warenautomaten entsprechend.</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. ²Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. ³Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. ⁴Werbeanlagen an Baugerüsten sind nur zulässig, wenn eine Staubschutzpläne zur Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich ist und ihre Gestaltung keine zusätzliche Verdunklung der Aufenthaltsräume von Wohnungen mit Ausnahme der Küchen bewirkt. ⁵An derselben baulichen Anlage dürfen sie nur alle fünf Jahre für die Dauer von längstens sechs Monaten genutzt werden. ⁶Die Sätze 4 und 5 gelten nicht für Werbeanlagen nach § 61 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a und b.</p> <p>(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.</p>	<p>Ob ein „nacktes“ Baugerüst ansehnlicher ist als eines mit Werbeanzeigen kann bestritten werden. Zusätzliche Vorgaben zum Schutz von Bewohnern (Verdunkelung) sind nachvollziehbar. Sofern der Schutz aber gewährleistet ist, erscheint die zusätzlich sehr restriktive zeitliche Begrenzung unangemessen. Wenn der Schutz von Bewohnern vor unnötiger Verdunkelung gewährleistet ist, sollten die zeitlichen Einschränkungen gelockert werden.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 11 Baustelle	§ 11 Baustelle	
(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.	(1) ¹ Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. ²Für Anlagen auf Baustellen, die nur zum kurzzeitigen Aufenthalt bestimmt sind, sowie für Baustelleneinrichtungen finden die §§ 27 bis 48 keine Anwendung.	Positiv: reduziert unnötige bauordnungsrechtliche Anforderungen an Baubuden/temporäre Einrichtungen und verhindert Verfahrensballast ohne Sicherheitsgewinn.
§ 28 Außenwände	§ 28 Außenwände	
(2) ¹ Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. ² Satz 1 gilt nicht für 1. Türen und Fenster 2. Fugendichtungen und 3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.	(2) ¹ Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. ² Satz 1 gilt nicht für 1. Türen und Fenster 2. Fugendichtungen und 3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion und 4. Kleinteile, die nicht zur Brandausbreitung beitragen.	Sinnvolle Ergänzung bzw. Übernahme aus der aktuellen MBO: reduziert Detailkonflikte, Nachträge und Gutachtenschleifen bei Fassadendetails
§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg	§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p>	<p>(1) ¹Für Nutzungseinheiten, wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.</p> <p>²Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.</p>	<p>Positiv: spart Abweichungen und ist damit ein Beitrag zur Verfahrensbeschleunigung, erleichtert Planung (Technikgeschosse, EG-Gewerbe/Einheiten), reduziert Baukosten.</p>
<p>§ 38 Umwehungen</p>	<p>§ 38 Umwehungen</p>	
<p>(5) ¹In, an und auf Gebäuden dürfen Öffnungen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehungen mindestens in einer Richtung nicht breiter als 0,12 m sein. ²Sie sind so auszubilden, dass das Überklettern erschwert wird. ³Ein waagerechter Zwischenraum zwischen Umwehrung und der zu sichernden Fläche darf nicht größer als 0,04 m sein.</p>	<p>(5) ¹In, an und auf Gebäuden dürfen Öffnungen in Geländern, Brüstungen und anderen Umwehungen mindestens in einer Richtung nicht breiter als 0,12 m sein. ²Ein waagerechter Zwischenraum zwischen Umwehrung und der zu sichernden Fläche darf nicht größer als 0,04 m sein.</p>	
<p>§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung</p>	<p>§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung</p>	
<p>(3) ¹Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. ²Abgasanlagen sind in</p>	<p>(3) ¹Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. ²Abgasanlagen sind in</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. ³Sie müssen leicht gereinigt werden können.</p> <p>(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.</p>	<p>solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. ³Sie müssen leicht gereinigt werden können. 4Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Feuerungsanlagen, die nach dem Stand der Technik ohne eine Einrichtung zur Ableitung der Abgase betrieben werden können.</p> <p>(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen, Verdichter und Wasserstoff-Elektrolyseure sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.</p>	
<p>§ 43</p> <p>Sanitäre Anlagen, Wasserzähler</p>	<p>§ 43</p> <p>Sanitäre Anlagen, Wasserzähler</p>	
<p>(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.</p> <p>(2) Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen barrierefreien Toilettenraum für die Kundschaft haben.</p>	<p>(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.</p> <p>(2) Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmeter müssen einen barrierefreien und unabhängig von einer geschlechtlichen Zugehörigkeit nutzbaren Toilettenraum für die Kundschaft haben.</p>	<p>Klarstellung, dass eine barrierefreie Unisex-Toilette genügt, ist positiv: erleichtert Planungen, reduziert Baukosten</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(3) ¹Jede Wohnung muss einen eigenen Kaltwasserzähler haben.</p> <p>²Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2030 mit eigenen Kaltwasserzählern auszustatten.</p> <p>³Dies gilt nicht, wenn die Anforderung nach Satz 2 nur mit einem unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfüllt werden kann.</p>	<p>(3) Jede Wohnung muss einen eigenen Kaltwasserzähler haben.</p>	<p>Grundsätzlich positiv: Entfall Nachrüstpflicht Kaltwasserzähler im Bestand ist konkrete Entlastung; sensibler Umgang mit Wasser bleibt aber gerade in Berlin/Brandenburg ein sensibles Thema.</p>
<p>§ 47 Aufenthaltsräume</p>	<p>§ 47 Aufenthaltsräume</p>	
<p>(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. ²Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.</p> <p>(2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der</p>	<p>(1) ¹Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. ²Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. ³Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.</p> <p>(2) ¹Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. ²Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der</p>	<p>Positiv: Absenkung Dachraumhöhe auf 2,20 m und Ausnahme der GK 1/2 schafft pragmatische Spielräume und kann Kosten senken; entspricht auch der im Land Brandenburg verfolgten Linie.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(6) ¹Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 4, so sind für die bestehende Gebäudekonstruktion die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend, wenn</p> <p>1. Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 1 und 2 haben</p> <p>2. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,</p> <p>3. der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und</p> <p>4. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des</p>	<p>Erschütterungsschutz gemäß § 15 und die Anforderungen an den Brandschutz gemäß §§ 27 bis 35 Absatz 1 und Absätze 4 bis 8 sowie § 36 nicht einzuhalten. ²Unter den erleichterten Anforderungen der Absätze 6 bis 8 können Dachgeschosse ausgebaut oder Gebäude um maximal zwei Geschosse aufgestockt werden. ³§ 81 Absatz 2 bleibt unberührt.</p> <p>(6) ¹Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer einmaligen Aufstockung um ein Geschoss zu Wohnzwecken in die Gebäudeklasse 4 oder verbleiben in dieser Gebäudeklasse, so sind auf bestehende Gebäude und Bauteile §§ 15, 27 bis 35 Absatz 1 und Absätze 4 bis 8 nicht einzuhalten, wenn</p> <p>1. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,</p> <p>2. der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und</p> <p>3. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des</p>	<p>Ergänzung/Prüfvorschlag: Im Rahmen der aktuellen Novelle der Brandenburgischen Bauordnung wurde mit § 51a BauO Bbg (E) ein eigener „Umbau-Paragraph“ geschaffen. Eine Herauslösung der Erleichterungen für den Bestandsumbau/-ausbau in einen eigenen Paragraphen könnte ein starkes Signal für dieses Segment sein und dabei Vollzugs- und Rechtssicherheit noch weiter stärken und bündeln.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen.</p> <p>²Beträgt die Aufstockung nicht mehr als ein Geschoss, so sind für dieses Geschoss die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend.</p> <p>(7) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung um maximal zwei Geschosse zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 5, gilt Absatz 6 entsprechend, wenn</p> <p>1. die Höhe von 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 erfüllen oder</p> <p>2. die Höhe von 22 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile der Gebäudeklasse 4 erfüllen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.</p>	<p>notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen.</p> <p>³Für die neuen tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile des Dachgeschossausbaus oder der Aufstockung sind die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Gebäudeklasse 3 ausreichend.</p> <p>⁴Im Falle eines Dachgeschossausbaus gilt § 30 Absatz 5 Satz 2 entsprechend.</p> <p>(7) ¹Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer einmaligen Aufstockung um ein Geschoss zu Wohnzwecken in die Gebäudeklasse 5 oder verbleiben in dieser Gebäudeklasse, so genügen für die neuen tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit</p> <p>1. der Gebäudeklasse 3, wenn eine Höhe von 13 Meter nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird,</p> <p>2. der Gebäudeklasse 4, wenn eine Höhe von 22 Meter nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
	<p>²Für bestehende Gebäude und Bauteile gilt Absatz 6 entsprechend.</p> <p>(8) ¹Die Absätze 6 und 7 gelten entsprechend auch für bestehende Gebäude, die einmalig um maximal zwei Geschosse zu Wohnzwecken aufgestockt werden, wenn die bestehenden tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Wände und Stützen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 Meter unterschreitet.</p> <p>²Neue tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile aus brennbaren Baustoffen müssen den Anforderungen nach § 26 Absatz 2 Satz 2 Nr. 3 entsprechen.</p>	
<p>§ 49</p> <p>Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder</p>	<p>§ 49</p> <p>Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder</p>	
<p>(1)...</p> <p>(2) ¹Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. ²Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. ³Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen.</p> <p>(3) ¹Die Herstellung der Abstellplätze für Fahrräder nach Absatz 2 darf auch durch Zahlung eines Ablösebetrages vor Baubeginn erfüllt werden. ²Die</p>	<p>(1)...</p> <p>(2) ¹Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe herzustellen. ²Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. ³Die Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf den davor gelegenen öffentlichen Flächen zu schaffen.</p> <p>(3) ¹Die Herstellung der Abstellplätze für Fahrräder nach Absatz 2 darf auch durch Zahlung eines Ablösebetrages vor Baubeginn erfüllt werden. ²Die</p>	<p>Die Streichung der 90%-Kappung und Orientierung an Durchschnittskosten sowie Verlagerung ausschließlich in</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Höhe der Ablösebeträge. ²Die Ablösebeträge dürfen 90 Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung anteiliger Grundstücksflächen nicht übersteigen. ⁴Die Ablösebeträge sind ausschließlich für den Bau von Fahrradabstellplätzen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Grundstücksflächen zu verwenden.</p>	<p>für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Höhe der Ablösebeträge. ³Die Ablösebeträge sind ausschließlich für den Bau von Fahrradabstellplätzen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen geeigneten Grundstücksflächen zu verwenden.</p>	<p>eine VO wird kritisch gesehen: reduziert Transparenz, fördert Willkür. Für Planung/Baukosten ist entscheiden: Ablöse muss zwar <u>kalkulierbar</u>, aber auch <u>verhältnismäßig</u> sein; anderenfalls droht eine Kostensteigerung, die sich auch auf Neubaumieten auswirkt.</p>
<p style="text-align: center;">§ 50 Barrierefreies Bauen</p>	<p style="text-align: center;">§ 50 Barrierefreies Bauen</p>	
<p>(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. ²Diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei nutzbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ³Eine Wohnung ist barrierefrei nutzbar, wenn insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist, 2. die lichte Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen, 3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und 	<p>(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei und über den üblichen Hauptzugang barrierefrei erreichbar sein. ²Diese Verpflichtung kann auch durch barrierefreie Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ³Eine Wohnung ist barrierefrei, wenn insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Wohnung stufen- und schwellenlos erreichbar ist, 2. die lichte Durchgangsbreite von Eingangstüren von Wohnungen mindestens 0,90 Meter, die der übrigen Türen in der Wohnung mindestens 0,80 Meter betragen, 3. die Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 Meter x 1,20 Meter betragen und 	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.	4. mindestens ein Bad einen bodengleichen Duschplatz hat.	
⁴ In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.	⁴ In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss die Hälfte der Wohnungen barrierefrei nutzbar sein.	
⁵ Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und es muss in Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet werden.	⁵ Wird ab dem 1. Januar 2025 ein Bauvorhaben gemäß § 62 angezeigt oder ein bauaufsichtliches Verfahren gemäß § 63 oder § 64 beantragt, müssen zusätzlich insgesamt drei Viertel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein und es muss bei der Errichtung von mehr als 100 Wohnungen eine der barrierefrei nutzbaren Wohnungen je 100 Wohnungen rollstuhlgerecht hergestellt werden	Klarstellung Nachvollziehbar.
⁶ Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.	⁶ Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, wenn durch nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse oder durch Teilung von Wohnungen zusätzliche Wohnungen entstehen.	
(2) ¹ Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.	(2) ¹ Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein.	
² Dies gilt insbesondere für	² Dies gilt insbesondere für	
1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungs- und Erziehungswesens,	1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungs- und Erziehungswesens,	
2. Sport- und Freizeitstätten,	2. Sport- und Freizeitstätten,	
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,	3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, 5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten, 6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.</p> <p>³Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein.</p> <p>⁴Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.</p> <p>⁵Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.</p> <p>(3) ¹Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Hauptzugang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. ²Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. ³Rampen dürfen nicht mehr als 6 Prozent geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ⁴Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. ⁵Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. ⁶Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und</p>	<p>4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, 5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten, 6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.</p> <p>³Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein.</p> <p>⁴Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein.</p> <p>⁵Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.</p> <p>⁶Bei der Herstellung von Toilettenräumen müssen diese in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein; sie sind zu kennzeichnen.</p>	<p>Nachvollziehbar, aber in der Praxis blockadeanfällig, insbesondere im Zusammenhang mit Abs. 4 (neu), wenn Bezirke überziehen (Bestand/Umnutzung). Wichtig: klare Schwellen/Abgrenzungen, sonst entstehen neue Nachtrags- und Umplanungsrunden. Begrüßenswert wären in Bezug auf Abs. 4 (neu) eher Ausnahmen/Erleichterungen für Umnutzungen bestehender Gebäude.</p>



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind.⁷Die Treppen müssen Setzstufen haben.⁸Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein.⁹Bei der Herstellung von Toilettenräumen müssen diese in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein; sie sind zu kennzeichnen.¹⁰§ 39 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit weniger als fünf oberirdischen Geschossen, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.</p>		
<p>(4) Für bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, gelten Absatz 2 Satz 5 und Absatz 3 Satz 9 entsprechend, soweit nicht in anderen Vorschriften Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen werden.</p>	<p>(3) Für bauliche Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, gelten Absatz 2 Satz 5 und Satz 6 entsprechend, soweit nicht in anderen Vorschriften Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen werden.</p>	
<p>(5) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.</p>	<p>(4) Sollen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen nach Absatz 2 in ihrer Nutzung geändert werden, gelten die in Absatz 2 genannten Anforderungen entsprechend.</p>	
<p>(6) Von den Absätzen 1 bis 5 dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen</p> <ol style="list-style-type: none">1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung <p>nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.</p>	<p>(5) Von den Absätzen 1 bis 4 dürfen Abweichungen gemäß § 67 Absatz 1 nur zugelassen werden, soweit die Anforderungen</p> <ol style="list-style-type: none">1. wegen schwieriger Geländeverhältnisse,2. wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder3. wegen ungünstiger vorhandener Bebauung <p>nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p style="text-align: center;">§ 51</p> <p style="text-align: center;">Sonderbauten und Garagen</p>	<p style="text-align: center;">§ 51</p> <p style="text-align: center;">Sonderbauten und Garagen</p>	
<p>¹.....</p> <p>⁴Erleichterungen von Satz 3 Nummer 16 dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 50 Absatz 6 gestattet werden.</p>	<p>¹.....</p> <p>⁴Erleichterungen von Satz 3 Nummer 16 dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 50 Absatz 5 gestattet werden.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 60</p> <p style="text-align: center;">Vorrang anderer Gestattungsverfahren</p>	<p style="text-align: center;">§ 60</p> <p style="text-align: center;">Vorrang anderer Gestattungsverfahren</p>	
<p>¹ ...</p> <p>²Die Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis im Sinne von Satz 1 ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. ³Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn es nicht einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen verweigert wird. ⁴Wenn zur Beurteilung einer Anlage nach Satz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde eine Behörde oder sonstige Stelle zu beteiligen ist, verlängert sich die Frist um einen Monat; § 69 Absatz 2 Satz 6 gilt entsprechend.</p>	<p>¹ ...</p> <p>²Die Zulassung, Genehmigung oder Erlaubnis im Sinne von Satz 1 ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen. ³Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn es nicht einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen verweigert wird. ⁴Wenn zur Beurteilung einer Anlage nach Satz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde eine Behörde oder sonstige Stelle zu beteiligen ist, gilt § 69 Absatz 2 Satz 4 bis 6 entsprechend.</p>	<p>Positiv: harmonisiert Fristen/Einvernehmen.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
§ 61	§ 61	
Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	
<p>(1) Verfahrensfrei sind</p> <p>1. ...</p> <p>3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:</p> <p>a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,</p> <p>b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,</p> <p>c) Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu drei Metern außer in reinen Wohngebieten;</p> <p>4. ...</p>	<p>(1) Verfahrensfrei sind</p> <p>1. ...</p> <p>3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:</p> <p>a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,</p> <p>b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,</p> <p>c) Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu drei Metern außer in reinen Wohngebieten,</p> <p>d) Anlagen zur Wasserstoffherzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch in den baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,</p> <p>e) Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werkmäßig hergestellten Gerät kombiniert sind und die Speichermenge 20 kg nicht überschreitet;</p> <p>4. ...</p>	<p>Erweiterung verfahrensfreier Vorhaben ist positiv.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:</p> <p>a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 15 Meter auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 20 Meter und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 Meter und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 Kubikmeter sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,</p> <p>b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,</p> <p>c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,</p> <p>d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,</p> <p>e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;</p>	<p>5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:</p> <p>a) unbeschadet der Nummer 4 Buchstabe b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 15 Meter auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich freistehend mit einer Höhe bis zu 20 Meter und Parabolantennen mit einem Durchmesser bis zu 1,20 Meter und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 Kubikmeter sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage; bei Masten mit mehr als 10 Meter Höhe muss vor Baubeginn die Standsicherheit der Maßnahme durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Absatz 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden,</p> <p>b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,</p> <p>c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,</p> <p>d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,</p> <p>e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m,</p> <p>f) ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden; bei Masten mit mehr als 10 Meter Höhe muss vor Baubeginn die Standsicherheit der Maßnahme</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>6. ...</p> <p>15. folgende sonstige Anlagen:</p> <p>a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen, sowie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,</p> <p>(2)...</p> <p>(5) ¹Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen.</p>	<p>durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden;</p> <p>6. ...</p> <p>15. folgende sonstige Anlagen:</p> <p>a) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen, sowie Ladestationen für Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,</p> <p>(2)...</p> <p>(5) ¹Verfahrensfreie Bauvorhaben und die Beseitigung von Anlagen müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann jederzeit bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen. ³Bauvorhaben sind nur verfahrensfrei, wenn sie nicht Teil eines insgesamt genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens oder eines insgesamt freigestellten Bauvorhabens sind. ⁴Im Falle genehmigter oder genehmigungsfreigestellter Vorhaben können ab Zulässigkeit des Baubeginns verfahrensfreie Vorhaben nach Absatz 1 ohne Nachtrag bis zur Fertigstellung durchgeführt werden; sämtliche Änderungen sind vor Aufnahme der Nutzung in angepassten Bauvorlagen darzustellen.</p>	<p>Entfall von Nachträgen während der Bauausführung (S. 4) ist positiv; entlastet Bauherren und Behörden.</p>
<p>§ 62</p> <p>Genehmigungsfreistellung</p>	<p>§ 62</p> <p>Genehmigungsfreistellung</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(1) ¹Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.</p> <p>²Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen.</p> <p>³Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung</p> <p>1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und</p> <p>2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,</p> <p>die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.</p> <p>(2) ¹Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn</p>	<p>(1) ¹Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2</p> <p>a) die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind und b) die Modernisierung und der Ersatz von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie (Repowering).</p> <p>²Satz 1 gilt nicht für Werbeanlagen.</p> <p>³Satz 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung</p> <p>1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 2500 Quadratmeter Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und</p> <p>2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 50 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,</p> <p>die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet.</p> <p>(2) ¹Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>1. es</p> <p>a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder</p> <p>b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist oder</p> <p>c) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs zum Gegenstand hat,</p> <p>2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und</p> <p>3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.</p> <p>²Werden im Laufe eines anhängigen Baugenehmigungsverfahrens die Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe a erfüllt oder</p>	<p>1. es</p> <p>a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen nach dem Baugesetzbuch erteilt worden sind oder</p> <p>b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Absatz 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist oder</p> <p>c) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs zum Gegenstand hat,</p> <p>2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und</p> <p>3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.</p> <p>²Werden im Laufe eines anhängigen Baugenehmigungsverfahrens die Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe a erfüllt oder</p>	<p>Ergänzung positiv: Absicherung und Stärkung des Instruments der Genehmigungsfreistellung und der Nutzung des zeitlich befristeten Bauturbos.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>lagen diese Voraussetzungen bereits bei Antragsstellung vor, so gilt der Bauantrag als Einreichung der Bauunterlagen nach Absatz 3 Satz 1, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörde das Baugenehmigungsverfahren fortsetzt; die Bauherrin oder der Bauherr ist hierüber zu unterrichten.</p> <p>(3) ...</p> <p>(6) § 66 bleibt unberührt.</p> <p>²§ 68 Absatz 2 Satz 1, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 sind entsprechend anzuwenden</p>	<p>lagen diese Voraussetzungen bereits bei Antragsstellung vor, so gilt der Bauantrag als Einreichung der Bauunterlagen nach Absatz 3 Satz 1, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörde das Baugenehmigungsverfahren fortsetzt; die Bauherrin oder der Bauherr ist hierüber zu unterrichten.</p> <p>(3) ...</p> <p>(6) ¹Ist eine Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 vorgeschrieben, sind diese zu prüfen.</p> <p>²§ 68 Absatz 2 Satz 1, § 69 Absatz 5, § 72 Absatz 1, 2 Nummer 2 und Absatz 3 sowie § 73 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 3 sind entsprechend anzuwenden</p>	<p>Verständlichere Formulierung</p>
<p>§ 63</p> <p>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>§ 63</p> <p>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren</p>	
<p>¹Außer bei Sonderbauten werden geprüft</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs, 2. beantragte Zulassungen von Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2, 3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45, 4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie 	<p>(1) ¹Außer bei Sonderbauten werden geprüft</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs, 2. beantragte Zulassungen von Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2, 3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45, 4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie 	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>5. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p>§ 66 bleibt unberührt.</p>	<p>5. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p>²Ist eine Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 vorgeschrieben, wird im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung entsprechend erweitert.</p> <p>(2) ¹Bei Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fallen, ist über den Bauantrag innerhalb eines Jahres nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist gegenüber dem Antragsteller aus wichtigem Grund um bis zu einem Jahr verlängern. ²Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der nach Satz 1 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.</p>	<p>Verständlichere Formulierung</p>
<p>§ 63a</p> <p>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen</p>	<p>§ 63a</p> <p>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen</p>	
<p>¹Bei Werbeanlagen, die nicht gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 12 verfahrensfrei sind, werden geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p>	<p>¹Bei Werbeanlagen, die nicht gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 12 verfahrensfrei sind, werden geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>2. die Einhaltung der Regelungen in Gestaltungsverordnungen,</p> <p>3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 6, 9 Absatz 1 und 2, §§ 10 und 16 Absatz 2 sowie beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 und</p> <p>4. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p>2§ 66 bleibt unberührt.</p>	<p>2. die Einhaltung der Regelungen in Gestaltungsverordnungen,</p> <p>3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 6, 9 Absatz 1 und 2, §§ 10 und 16 Absatz 2 sowie beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 und</p> <p>4. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p> <p>2Ist eine Prüfung der Standsicherheit nach § 66 vorgeschrieben, wird im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung entsprechend erweitert.</p>	<p>Verständlichere Formulierung</p>
<p>§ 64</p> <p>Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>§ 64</p> <p>Baugenehmigungsverfahren</p>	
<p>¹Bei Sonderbauten wird geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. die Einhaltung der Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,</p> <p>3. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p>	<p>¹Bei Sonderbauten wird geprüft</p> <p>1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,</p> <p>2. die Einhaltung der Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,</p> <p>3. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
² § 66 bleibt unberührt.	² Ist eine Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 vorgeschrieben, wird im Baugenehmigungsverfahren die Prüfung entsprechend erweitert.	Verständlichere Formulierung
§ 66 Bautechnische Nachweise	§ 66 Bautechnische Nachweise	
<p>(1) ...</p> <p>(3) ¹Der Standsicherheitsnachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein</p> <p>1. bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, oder</p> <p>2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 86 Absatz 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei</p> <p>a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,</p> <p>b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,</p> <p>c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m;</p> <p>das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p> <p>²Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein bei</p>	<p>(1) ...</p> <p>(3) ¹Der Standsicherheitsnachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein</p> <p>1. bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, oder</p> <p>2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 86 Absatz 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei</p> <p>a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,</p> <p>b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,</p> <p>c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m,</p> <p>d) Fundamenten für Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 Meter, deren weitere Bestandteile dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2006/42/EG unterliegen;</p> <p>das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.</p> <p>²Der Brandschutznachweis muss bauaufsichtlich geprüft sein bei</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
1. Sonderbauten, 2. Mittel- und Großgaragen, 3. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 (4) ...	1. Sonderbauten, 2. Mittel- und Großgaragen, 3. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 (4) ...	
§ 67 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	§ 67 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	
<p>(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. ²Dies gilt insbesondere für</p> <p>1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,</p> <p>2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder</p> <p>3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.</p> <p>³§ 86a Absatz 1 Satz 4 bleibt unberührt. ⁴Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft</p>	<p>(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. ²Dies gilt insbesondere für</p> <p>1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,</p> <p>2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder</p> <p>3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.</p> <p>³§ 86a Absatz 1 Satz 4 bleibt unberührt. ⁴Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>werden, es sei denn, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden berührt.</p> <p>(2) ¹Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 des Baugesetzbuchs, von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, von Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach der Baunutzungsverordnung verlangen, sowie von Ausnahmen nach anderen Rechtsverordnungen ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. ²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend. ³Es gelten die §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3, 70 bis 73 entsprechend. § 212a Absatz 1 des Baugesetzbuchs findet Anwendung.</p> <p>(3) ...</p>	<p>werden, es sei denn, öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange werden berührt.</p> <p>(2) ¹Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen nach dem Baugesetzbuch, von Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach der Baunutzungsverordnung verlangen, sowie von Ausnahmen nach anderen Rechtsverordnungen ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. ²Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend. ³Es gelten die §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3, 70 bis 73 entsprechend. § 212a Absatz 1 des Baugesetzbuchs findet Anwendung.</p> <p>(3) ...</p>	<p>Nachvollziehbar im Sinne der Verfahrenssicherheit im Rahmen der Nutzung des Bauturbos. Wichtig ist, dass durch standardisierte Verfahren/Handreichungen/Checklisten sichergestellt ist, dass die Antragspflicht im Rahmen des zeitlich befristeten Bauturbos nicht zu zusätzlicher Bürokratie führt und der Beschleunigungs-/Vereinfachungsaspekt des Bauturbos verpufft.</p>
<p>§ 69</p> <p>Behandlung des Bauantrags</p>	<p>§ 69</p> <p>Behandlung des Bauantrags</p>	
<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,</p> <p>1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,</p> <p>1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle.</p> <p>²Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. ³Die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle prüft innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der Unterlagen. ⁴Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert sie die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ⁵Einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. ⁶Durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. ⁷Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. ⁸Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. ⁹Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang.</p>	<p>2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle.</p> <p>²Die für die Beurteilung des Planungsrechts zuständige Stelle prüft innerhalb von zwei Wochen, ob die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich ist und teilt dies unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mit, die unverzüglich die Gemeinde um die Zustimmung ersucht.</p> <p>³Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. ⁴Die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle prüft innerhalb von zwei Wochen, die Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der Unterlagen. ⁵Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ⁶Einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. ⁷Durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. ⁸Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. ⁹Die Frist</p>	<p>Die Änderungen/Ergänzungen sind zentral für eine Beschleunigung von Verfahren und Vermeidung/Reduzierung von Blockadepunkten innerhalb des Bauantragsverfahrens sowie zur Nutzung des Bauturbos. Es ist sinnvoll, möglichst frühzeitig Prüf-/Zustimmungsnotwendigkeiten sowie Vollständigkeitsabklärungen und entsprechende Fristen in Gang zu setzen. Auch die verkürzten Fristen sind sehr positiv!</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(2a) 1Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich zu beteiligen.²Die beteiligte Senatsverwaltung fordert die Bezirksverwaltung unter Beifügung der Bauvorlagen unverzüglich auf, innerhalb von einem Monat nach Eingang der vollständigen die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen.³Absatz 2 Satz 4 gilt für die Bezirksverwaltungen entsprechend.⁴Innerhalb von einem Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen übermittelt die Bezirksverwaltung der beteiligten Senatsverwaltung eine begründete Stellungnahme.⁵Innerhalb von einem weiteren Monat übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung.⁶Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben.⁷Absatz 2 Satz 6 und Satz 7 gelten entsprechend.</p>	<p>verlängert sich um einen Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat.¹⁰Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang.</p> <p>(2a) ¹Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind im Falle negativer Stellungnahmen der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zu beteiligen. ²Die Fristen des Absatz 2 gelten entsprechend. ³Innerhalb von einem weiteren Monat übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung.⁴Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben.⁵Absatz 2 Satz 7 und Satz 8 gelten entsprechend.</p>	<p>Einschränkung und Klarstellung ist im Sinne der Verfahrensökonomie und allgemeinen Beschleunigung sehr positiv.</p>



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. ²Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach Absatz 2 Satz 5 abgelaufen ist.</p>	<p>(3) ¹Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. ²Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach Absatz 2 Satz 6 abgelaufen ist.</p>	
<p>(4) ...</p>	<p>(4)</p>	
	<p>(5) ¹Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt ergänzend Folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf Antrag des Bauherrn werden das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne des § 71a VwVfG abgewickelt.2. Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherren bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Berlin für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind.3. Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls dem Antragsteller mit.	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
	² Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die Bauaufsichtsbehörde.	
§ 70	§ 70	
Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit	Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit	
<p>(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. ²Einwendungen sind innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen. ³Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind; auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.</p> <p>(2)...</p>	<p>(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. ²Einwendungen sind innerhalb von einem Monat nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzubringen. ³Die benachrichtigten Nachbarn werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind; auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.</p> <p>(2)...</p>	<p>Positiv: Harmonisierung mit MBO und BbgBO sowie Verfahrensbeschleunigung</p>
§ 71	§ 71	
Baugenehmigung	Baugenehmigung	
<p>(1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. ²Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. ³Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag</p>	<p>(1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. ²Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. ³Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag</p>	<p>Die Ergänzung in S. 4 ist positiv solange sie als Wahlmöglichkeit (auf Antrag des Bauherrn) ausgestaltet bleibt. Es muss sichergestellt werden, dass ausreichend und geschultes Personal vorhanden ist und dieses auch bereit ist/ermächtigt ist Verantwortung zu übernehmen und Entscheidungen zu treffen. Dann besteht hier Potenzial für Beschleunigung. Es muss sichergestellt werden, dass die erweiterte Prüfung nicht zu neuen, höheren Anforderungen und einer ausufernden Gutachternkultur führt.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.</p>	<p>ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.</p> <p>⁴Ab dem 1. Januar 2029 kann die Prüfung auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn auf das öffentliche Recht erweitert werden.</p>	
§ 72 Baubeginn	§ 72 Baubeginn	
<p>(1) ...</p> <p>(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn</p> <p>1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie</p> <p>2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und</p> <p>3. die Baubeginnanzeige</p> <p>der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.</p> <p>(3) ...</p> <p>(4) ¹Nicht verfahrensfreie Vorhaben, deren Baubeginn zulässig ist, können nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften ausgeführt werden, solange die Geltungsdauer eines Bescheides oder das Recht zur Ausführung eines Bauvorhabens</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn</p> <p>1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie</p> <p>2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und</p> <p>3. die Baubeginnanzeige</p> <p>der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.</p> <p>(3) ...</p> <p>(4) ¹Nicht verfahrensfreie Vorhaben, deren Baubeginn zulässig ist, können nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften ausgeführt werden, solange die Geltungsdauer eines Bescheides oder das Recht zur Ausführung eines Bauvorhabens</p>	<p>Positiv: schafft Rechtssicherheit und verhindert, dass formale Anzeigen den maßgeblichen Stichtag verschieben. Das reduziert Verzögerungsrisiken (Umplanung/Nachträge/Neuanträge), insbesondere bei Regelwerksänderungen.</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
dem nicht entgegensteht. ² Der Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von den Voraussetzungen des Absatzes 2.	dem nicht entgegensteht. ² Der Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von der Vorlage der Baubeginnanzeige nach Absatz 2 Nummer 3.	
§ 75 Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid	§ 75 Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid	
<p>(1) ¹Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. ²Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. ³Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ⁴§ 58 Absatz 2, §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.</p> <p>(2)...</p>	<p>(1) ¹Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. ²Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. ³Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. ⁴§ 58 Absatz 2, §§ 65 bis 65d, § 68, § 69 Absatz 1 bis 3 und 5, § 70 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.</p> <p>(2)...</p>	<p>Sinnvoll Verfahrenslogik (einheitliche Anwendung). Aber wichtig: Vorbescheide müssen weiterhin schnell ergehen; zusätzliche Verweisungen dürfen nicht dazu führen dass ein Vorbescheid wie eine „Vollgenehmigung“ geprüft und behandelt wird.</p>
§ 76 Genehmigung Fliegender Bauten	§ 76 Fliegende Bauten	
<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. ²Dies gilt nicht für 1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,</p>	<p>(1) ...</p> <p>(2) ¹Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. ²Dies gilt nicht für 1. erdgeschossige Zelte mit einer Grundfläche bis zu 75 Quadratmeter,</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben, 3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Brutto-Grundfläche bis zu 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m, 4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 75 m², 5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 Meter oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 Meter, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 Meter, beträgt.</p>	<p>2. erdgeschossige Verkaufs- und Schaugeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 Meter und einer Grundfläche bis zu 75 Quadratmeter, 3. umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung mit einer Grundfläche bis zu 75 Quadratmeter und einer Höhe der betretbaren Flächen bis zu 1 Meter, 4. Bühnen einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 Meter, einer Grundfläche bis zu 100 Quadratmeter und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 Meter, 5. Kinderfahrgeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Geschwindigkeit von höchstens 1 Meter/Sekunde, 6. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 Meter oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 Meter, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 Meter, beträgt, 7. andere Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 Meter, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden.</p>	
<p>(3) ... (5) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. ²Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und</p>	<p>(3) ... (5) ¹Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der zuletzt zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. ²Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen</p> <p>(6) ¹Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. ³Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. ⁴In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Satz 1 nicht zu erwarten ist.</p>	<p>einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen</p> <p>(6) ¹Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes rechtzeitig unter Vorlage des Prüfbuches oder unter Angabe der wesentlichen Daten des Fliegenden Baus, insbesondere Angaben zu der Art des Fliegenden Baus, der Grundfläche sowie der Höhe (Größenabmessungen), der Geltungsdauer der Ausführungsgenehmigung und den Nebenbestimmungen, der geplanten Betriebszeit und dem Betreiber, angezeigt ist. ²Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. ³Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.</p>	
<p>§ 77</p> <p>Bauaufsichtliche Zustimmung</p>	<p>§ 77</p> <p>Bauaufsichtliche Zustimmung</p>	
<p>(1) ¹Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn</p> <p>1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer innerhalb einer Behörde für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stelle des Bundes oder eines Landes (Baudienststelle) übertragen ist und</p> <p>2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum</p>	<p>(1) ¹Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn</p> <p>1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer innerhalb einer Behörde für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stelle des Bundes oder eines Landes (Baudienststelle) übertragen ist und</p> <p>2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum</p>	

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.</p> <p>²Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Beseitigung baulicher Anlagen und 2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die <ol style="list-style-type: none"> a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder b) zu einer verfahrensfreien Nutzungsänderung führen. <p>³Die Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entfällt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder 2. die Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, dem Vorhaben zustimmen. <p>⁴Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 70 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.</p>	<p>höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.</p> <p>²Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Beseitigung baulicher Anlagen und 2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die <ol style="list-style-type: none"> a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder b) zu einer verfahrensfreien Nutzungsänderung führen. <p>³Die Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entfällt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder 2. die Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, dem Vorhaben zustimmen. <p>⁴Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 70 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.</p> <p>⁵Ist die Zustimmung nach Satz 2 entbehrlich oder entfällt sie nach Satz 3, hat die Bauherrin oder der Bauherr den Ausführungsbeginn mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde im Bezirk unter Beifügung von Bauvorlagen mitzuteilen und die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung</p>	<p>Ziel (Vollzugssicherheit/Archivierung/Transparenz) nachvollziehbar. Aus Beschleunigungssicht muss aber sichergestellt sein, dass die Informationspflichten nicht zu einer weiteren Blockademöglichkeit im Sinne von „verfahrensfrei, aber faktisch genehmigungspflichtig“</p>

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
(2) ...	über das Vorhaben und den Baubeginn zu informieren. (2) ...	führen. Es sollte klargestellt werden, dass keine zusätzliche materielle Prüfung ausgelöst wird.
§ 86	§ 86	
Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften	Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften	
<p>(1) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Satz 1, 16a Absatz 1 und 16b Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über</p> <p>1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,</p> <p>2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung,</p> <p>3. ...</p> <p>(2) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über</p> <p>² ...</p> <p>³Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung ferner</p> <p>1. den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Prüfmännern sowie den Leiterinnen oder den Leitern und den</p>	<p>(1) Zur Verwirklichung der in §§ 3 Satz 1, 16a Absatz 1 und 16b Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über</p> <p>1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,</p> <p>2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung,</p> <p>3. ...</p> <p>(2) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über</p> <p>² ...</p> <p>³Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung ferner</p> <p>1. den Leiterinnen oder den Leitern und den stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Prüfmännern sowie den Leiterinnen oder den Leitern und den</p>	



Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kommentar
<p>stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Brandschutzdienststellen die Stellung einer oder eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nummer 2 zuweisen,</p> <p>2. ...</p> <p>(5) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der auf Grund des „§ 34 des Produktsicherheitsgesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179; 2012 I S. 131), das durch Artikel 435 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung und des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer beschäftigt werden. ²Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. ³Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen und dass § 35 Absatz 2 des Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.</p>	<p>stellvertretenden Leiterinnen oder den stellvertretenden Leitern von Brandschutzdienststellen der Berliner Feuerwehr die Stellung einer oder eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nummer 2 zuweisen,</p> <p>2. ...</p> <p>(5) ¹Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 31 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162), in der jeweils geltenden Fassung und des § 49 Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. ²Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. ³Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen sowie dass § 27 Absatz 5 des Gesetzes über Überwachungsbedürftige Anlagen insoweit Anwendung findet.</p>	

Artikel 2 Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin

Geltende Fassung	Künftige Fassung	Kurzbeurteilung
Denkmalschutzgesetz Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist		
§ 7 Landesdenkmalrat	§ 7 Landesdenkmalrat	
(5) Das Nähere regelt die Geschäftsordnung des Landesdenkmalrates, die von Senat erlassen wird.	(5) Das Nähere regelt die Geschäftsordnung des Landesdenkmalrates, die von dem für den Denkmalschutz zuständigen Mitglied des Senats erlassen wird.	
§ 11b Genehmigungsfreistellung		
	Die für den Denkmalschutz zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu regeln, welche für den Denkmalwert unerhebliche Maßnahmen abweichend von § 11 Absätze 1 und 2 genehmigungsfrei sind.	Positiv, sofern davon auch Gebrauch gemacht und zügig eine entsprechende „Liste“ mit genehmigungsfreien Maßnahmen erlassen wird. Dann Entlastung der Behörde und Beschleunigung der entsprechenden Maßnahmen.

Gesetz für einfaches Bauen (GEB)
Verbändebeteiligung 01/26
Vorlage für Stellungnahmen



Artikel 3 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft