

Begründung zur Änderung der Bauordnung für Berlin durch Artikel 1 und 5 des Gesetzes für einfaches Bauen (GEB)

Stand: 12. Mai 2026

Vorwort:

Bei der nachfolgenden Begründung zur Änderung der Bauordnung für Berlin - BauO Bln - durch Artikel 1 und 5 des Gesetzes für einfaches Bauen (GEB) handelt es sich um einen Teil der Gesetzesvorlage, die am **12. Mai 2026** vom Senat beschlossen und in das Abgeordnetenhaus Berlin als Beschlussfassung eingebracht wurde (**Drs 19/3236**). Mit dem GEB wurden weitere Gesetze geändert, deren Begründungen hier nicht wiedergegeben werden.

Unter den nachfolgenden Links können der Gesetzesentwurf und die Parlamentsdokumentation des Abgeordnetenhauses Berlin eingesehen werden:

- Link zur Vorlage zur Beschlussfassung (Gesetzesentwurf):
[d19-3236.pdf](#)
- Link zur Parlamentsdokumentation (PARDOK) des Abgeordnetenhauses von Berlin:
<https://pardok.parlament-berlin.de/portala/vorgang/V-453007>

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wurden im Abgeordnetenhaus im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen **Änderungen** der ursprünglichen Gesetzesvorlage vorgenommen. Am 02. Juli 2026 wurde das Siebte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin in zweiter Lesung mit den Änderungen der Beschlussempfehlung des Ausschusses (Drs 19/3302) angenommen.

- Link zur Beschlussempfehlung des Ausschusses (Drs 19/3302)
[Beschlussempfehlung](#)

Diese Änderungen wurden aber vom Abgeordnetenhaus nicht begründet und finden sich daher in dem nachfolgenden Auszug aus der Begründung nicht wieder, denn eine Anpassung der Begründung der Gesetzesvorlage erfolgt im Abgeordnetenhaus nicht.

Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Abgeordnetenhausvorlage sind:

- Bei § 6 = **Abstandsflächen, Abstände** wird in einem neuen **Absatz 12** eine Regelung für Umnutzungs- und Erweiterungsmaßnahmen aufgenommen, nach der in den dort genannten Fällen die Abstandsflächen unbeachtlich sind.
- Bei § 10 **Absatz 2 Satz 4** wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen an Baugerüsten** weiter eingeschränkt, wonach zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse die Beleuchtung der Werbeanlagen während der Nachtruhe nicht gestattet ist.
- In § 17 = **Verwendbarkeitsnachweise** wird in Absatz 2 eine neue **Nummer 3** aufgenommen,

wonach ein Verwendbarkeitsnachweis nicht erforderlich ist für ein Bauprodukt, dessen Wiederverwendung die von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bekanntgegebenen Bestimmungen erfüllt.

- In **§ 43 Absatz 2 = Sanitäre Anlagen, Wasserzähler** wird die Verpflichtung zur Schaffung einer gendergerechten Toilette nicht aufgenommen.
- Es wird ein neuer **§ 61a = Landesverteidigung** aufgenommen, wonach auf Bauvorhaben, die der Landesverteidigung dienen, Anforderungen, die in Vorschriften des Landes in Bezug auf die Wahl des Standorts, die Planung, die Errichtung, den Abbruch, die Nutzungsänderung sowie den Betrieb gestellt werden, keine Anwendung finden.
- In **§ 48 Absatz 5 bis 7** und **§ 69 Absatz 2 Satz 5** wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, die aber keine Auswirkung auf die Begründung haben.

Das Gesetz wurde am 22. Juli 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl S. 692) veröffentlicht. Die Änderungen der BauO Bln nach Artikel 1 des GEB sind am **23. Juli 2026 in Kraft getreten**. Die Änderungen der BauO Bln nach Artikel 5 des GEB werden **am 20. Januar 2027 in Kraft treten**.

Da sich die Einzelbegründung in der Abgeordnetenhausvorlage (Drs 19/3236) auf die Nummern und Buchstaben der Änderungsbefehle bezieht, wurde der besseren Lesbarkeit halber nachfolgend die Einzelbegründung auf die Paragraphen und deren Absätze bezogen. Eine inhaltliche Änderung der Begründung erfolgt dadurch nicht.

Begründung (Auszug) der Abgeordnetenhausvorlage (Drs 19/3236)

Stand: 12. Mai 2026

Allgemeines

Mit dem Gesetz für einfaches Bauen (GEB) sollen die Bauordnung für Berlin (BauO Bln), das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) und das Landesorganisationsgesetz (LOG BE) geändert werden. Ziel des vorgelegten Gesetzesentwurfs ist es, Rahmenbedingungen für einfaches und kostengünstiges Bauen in Berlin zu schaffen und insbesondere den Bau bezahlbarer Wohnungen zu fördern. Mit der Änderung der Bauordnung für Berlin (Artikel 1) sollen gesetzliche Anforderungen an die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen reduziert, die Regelungen insgesamt vereinfacht und das Baugenehmigungsverfahren weiter beschleunigt werden, um Baukosten zu senken und Vorhabentragende und Verwaltung zu entlasten. Die weiteren Änderungen der Bauordnung für Berlin durch Artikel 5, die nach Artikel 6 des GEB erst am 20. Januar 2027 in Kraft treten, sind redaktioneller Art. Sie reagieren auf die bevorstehende Ablösung einer Richtlinie des Europäischen Parlaments durch eine EU Verordnung und nehmen entsprechende Verweise in die Bauordnung auf.

Einzelbegründung

Zu Artikel 1 (: Änderung der Bauordnung für Berlin)

Zur Änderung der Inhaltsübersicht

Es handelt sich jeweils um eine redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderung der Überschrift.

Zu § 1 Absatz 2 BauO Bln = Anwendungsbereich

Windenergieanlagen können zumindest teilweise dem Anwendungsbereich 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 (Maschinenrichtlinie – MLR) bzw. deren nationaler Umsetzung durch die Neunte Verordnung zur Durchführung des Produktsicherheitsgesetzes (Maschinenverordnung – 9. ProdSV) unterliegen. Soweit dies der Fall ist, können Anforderungen des Bauordnungs- oder sonstigen öffentlichen Rechts unzulässig sein.

Hinweis: Die Richtlinie 2006/42/EG wird mit Wirkung vom 20. Januar 2027 durch die Verordnung (EU) 2023/1230 ersetzt und selbst aufgehoben (Artikel 51 Absatz 2 der Verordnung in der berichtigten konsolidierten Fassung).

Da die Errichtung von Windenergieanlagen nur insoweit einem nationalen Genehmigungsverfahren nicht unterworfen werden darf, als es um die Vorabprüfung von Aspekten geht, die Gegenstand der CE Kennzeichnung und der Konformitätserklärung einschließlich Spezifikationen geht, sind Genehmigungsverfahren zulässig, die sich auf nicht von der Maschinenrichtlinie – oder -verordnung abgedeckte Risiken beziehen, also insbesondere solche, die naturschutzrechtliche und planungsrechtliche Aspekte erfassen.

Damit kann im Verfahren nach § 64 zumindest das Bauplanungsrecht und das sog. aufgedrängte Recht geprüft werden, die regelmäßig keine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie oder -verordnung in Verkehr gebrachten Teile verlangen. Aus dem Bauordnungsrecht kann z. B. die Einhaltung der Abstandsflächen oder die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr geprüft werden.

Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Artikel 7 Absatz 1 der Maschinenrichtlinie geführt ist, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bautechnischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen.

Fragen der Standsicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können für die Teile der Anlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht wurden. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung, ob die nach Bauordnungsrecht zu behandelnden Teile die vom Hersteller des Maschinenteils in der Konformitätserklärung zu benennenden Spezifikationen für die tragende Konstruktion erfüllen.

Hinsichtlich des Inverkehrbringens und der daraus abgeleiteten Zuständigkeiten sind daher folgende

Kombinationen denkbar:

Nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht	Zuständigkeit der Marktaufsicht für die Maschinenrichtlinie	Bauaufsichtlich zu behandeln
Gondel	Gondel	Fundament und Turm
Gondel und Turm	Gondel und Turm	Fundament
Gondel, Turm und Fundament	Gondel, Turm und Fundament	./.

Im bauaufsichtlichen Verfahren können keine Anforderungen gestellt werden, die eine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile erfordern würden. So könnte z. B. nicht verlangt werden, dass eine Windenergieanlage mit Einrichtungen zur selbständigen Löschung von Bränden ausgestattet werden muss.

Zulässig wären dagegen Anforderungen, die Auswirkungen auf die Auswahl möglicher Windenergieanlagen haben. So ist die Forderung denkbar, dass einer Ausbreitung eines Brandes auf Flächen außerhalb der Anlage vorgebeugt werden muss. Wie der Hersteller das sicherstellt, ist ihm überlassen (bzw. dem Bauherrn bei der Auswahl des Anlagentyps oder ggf. ergänzender Maßnahmen).

Durch **Satz 1 Nummer 8** werden Windenergieanlagen aus dem Anwendungsbereich der Bauordnung ausgenommen, soweit sie dem Anwendungsbereich der Maschinenrichtlinie unterliegen. Damit kommt es für die Anwendbarkeit der Bauordnung darauf an, welche Teile der Gesamtanlage – bestehend aus Gondel, Turm und Fundament – nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden (siehe vorstehende Tabelle).

Unterfallen Windenergieanlagen der Ausschlussregelung, können gleichwohl Regelungen der Bauordnung für anwendbar erklärt werden, die nicht im Widerspruch zur Behandlung nach der Maschinenrichtlinie stehen.

Das Abstandflächenrecht wird für anwendbar erklärt, da von Windenergieanlagen Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen können und dies nicht davon abhängig ist, auf welcher Grundlage die Anlage in den Verkehr gebracht wird. Die Regelung ist zulässig, da nach Artikel 15 der Maschinenrichtlinie den Mitgliedstaaten freigestellt ist, Installation und Verwendung in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bestimmungen des EU-Rechts zu regeln, vorausgesetzt, diese

Regelungen führen nicht dazu, dass der freie Verkehr von Maschinen, die die Bestimmungen der Maschinenrichtlinie erfüllen, behindert wird. § 139 des Leitfadens „für die Anwendung der Maschinenrichtlinie 2006/42/EG“ der Europäischen Kommission nennt als Beispiel Vorschriften über die „Installation von Maschinen in bestimmten Gebieten, beispielsweise Installation von Kränen in Stadtgebieten oder Installation von Windkraftanlagen in ländlichen Gebieten“.

Daher sind auch bauplanungsrechtliche Regelungen zu Standorten für Windenergieanlagen zulässig und können in einem Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Da Genehmigungsverfahren angeordnet werden können, werden die Vorschriften für entsprechend anwendbar erklärt, die zur Überprüfung von nicht durch die Maschinenrichtlinie abgedeckten oder gesperrten Anforderungen erforderlich sind. Dazu gehört auch § 2 Absatz 4, aus dem sich ergibt, ob es sich bei der Windenergieanlage um einen Sonderbau handelt, für den das reguläre Baugenehmigungsverfahren Anwendung findet.

Zu § 2 BauO Bln = Begriffe

Zu Absatz 4 Nummer 2

Durch die Ergänzung in **§ 2 Absatz 4 Nummer 2** werden Anlagen, im Sinne der Richtlinie (EU) 2018/2001, die auf Grund ihrer Höhe von mehr als 30 Metern andernfalls unter den Sonderbautatbestand fallen würden, aus der Sonderbaudefinition herausgenommen. Das betrifft vorrangig Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 30 Metern. Damit wird ohne ausdrückliche Aufnahme eines Sonderbaus in den § 63 Absatz 2 neu die bestehende rechtssystematische Struktur gewahrt und gleichzeitig die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für diese Windenergieanlagen ermöglicht.

Zu Absatz 13

Die Regelung besagt, dass ein Grundstück im Sinne der Bauordnung dem Grundstücksbegriff im Sinne des Grundbuchrechts entspricht, also eine laufende Nummer im Bestandsverzeichnis ein Grundstück darstellt. Alle an ein Grundstück anknüpfenden Anforderungen stellen also auf das Buchgrundstück ab. Da die Bauordnung außerdem die Begriffe „Baugrundstück“, z. B. in § 8, und „Nachbargrundstück“, z. B. in § 12, verwendet und dies in der Praxis häufig zu Unsicherheiten führt, reduziert **Satz 3** deren Bedeutung auf die Verortung des weiterhin maßgeblichen Buchgrundstücks.

Außerdem wird in **Satz 2** eine Definition für die Vereinigungsbaulast aufgenommen, die klarstellt, dass ein Grundstück auch aus mehreren aneinandergrenzenden Grundstücken bestehen kann, wenn durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Recht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Dass die Grundstücke aneinandergrenzen müssen, soll „Inseln“ mit nicht zur Vereinigung gehörenden Grundstücken ausschließen. Es ist also möglich, Grundstücke zu vereinigen, die z. B. hintereinander gereiht sind, ohne dass sämtliche Grundstücke ihre Grenze unmittelbar miteinander teilen.

Als Maßnahme für einfaches Bauen soll die Vereinigungsbaulast nun insbesondere in Fällen einer hohen Anzahl von erforderlichen Einzelbaulasten eine Vereinfachung und Beschleunigung bewirken.

Grundsätzlich ist die Vereinigungsbaulast ein Mittel der Wahl und steht als Alternative zu weiterhin möglichen Einzelbaulasten zur Verfügung.

Die Vereinigungsbaulast wird nicht auf bestimmte Fallkonstellationen beschränkt. Ihr Anwendungsbereich und die mit ihr einhergehenden Gestaltungsmöglichkeiten sind entsprechend weit gefasst, ebenso aber auch die Verpflichtungen, die Grundstückseigentümer gegenseitig mit der Vereinigungsbaulast eingehen sowie deren Auswirkungen. So entfällt der Nachbarschutz auf den „vereinigten“ Grundstücken, die „inneren“ Grenzen der Buchgrundstücke werden bauordnungsrechtlich grundsätzlich als nicht existent angesehen und eine zukünftige Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks möglicherweise erheblich eingeschränkt.

Mit der Entscheidung des Bauherrn und eventuell weiterer Grundstückseigentümer für die Vereinigungsbaulast wird eine besondere Aufklärung in Bezug auf die rechtlichen Konsequenzen und insbesondere ein Hinweis auf möglicherweise begleitend erforderliche privatrechtliche Regelungen (insbesondere, welche Baumaßnahmen auf den vereinigten Grundstücken erlaubt sein sollen,) notwendig. Da die Vereinigungsbaulast ihre praktische Bedeutung nicht im Einfamilienhaussegment, sondern bei größeren, komplizierten Vorhaben haben kann und sollte, ist jedoch auch damit zu rechnen, dass es sich grundsätzlich um Bauherren mit professionellen Bauerfahrungen handelt.

Die Vereinigungsbaulast lässt auch eine Einzelbaulast zur Nutzungsmaßbeschränkung entbehrlich werden. Der planungs- und damit bundesrechtliche Grundstücksbegriff wird dadurch nicht landesrechtlich definiert. Durch die Vereinigungsbaulast können lediglich wie auch bei einer Einzelbaulast zur Nutzungsmaßbeschränkung tatsächliche Umstände geschaffen werden, die eine Befreiung nach § 31 BauGB ermöglichen können.

Die Vereinigungsbaulast kann vorhabenbezogen – allerdings nicht auf einzelne bauliche Anlagen beschränkt (OVG Lüneburg, Beschluss vom 4. März 2015 – 1 LA 177/14 – juris, Rn. 8) – oder auch als Vorratsbaulast ausgestaltet werden. Wesentlich ist dabei, dass sie mindestens einen erkennbaren Bezug zu einem absehbaren Vorhaben hat. Die baurechtliche Relevanz muss fortbestehen, nur ein langfristiges Vorratsinteresse reicht hingegen nicht aus (OVG Lüneburg, Urteil vom 16. Januar 2012 – 1 LB 219/09 –, BeckRS 2012, 46210).

In der Praxis ist die Vereinigungsbaulast für jedes Grundstück, also wechselseitig, einzutragen. Daraus entsteht zumindest eine Pflicht, Umstände zu dulden, die die Rechtmäßigkeit baulicher Anlagen auf einem anderen Teilgrundstück gewährleisten.

Zu § 3 BauO Bln = Allgemeine Anforderungen

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung, da die Verordnung (EU) 2024/3110 die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 ablöst.

Zu § 4 BauO Bln = Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, da das Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst hat.

Zu § 6 BauO Bln = Abstandsflächen, Abstände

Zu Absatz 1 Satz 3

Von Antennen einschließlich ihrer Masten gehen regelmäßig allenfalls geringe gebäudegleiche Wirkungen aus. Sie sind darüber hinaus im Außenbereich privilegiert nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB mit der Folge, dass von ihnen ausgehende Wirkungen grundsätzlich hinzunehmen sind. Die Gesamthöhe von 50 Metern wurde gewählt, da ab dieser Höhe regelmäßig breitere Masten erforderlich werden und häufig eine größere Zahl von Antennen angebracht wird, die die Breite der Anlage vergrößern. Sind im Einzelfall nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten, reicht das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot als Korrektiv.

Zu Absatz 6 Nummer 3

Die Vegetation selbst ist, unabhängig davon, ob sie vor oder am Gebäude besteht, nicht abstandsflächenrelevant. Die Kletterhilfen (für Kletter- und Schlingpflanzen sowie Spreizklimmer) sollen genau wie die Vegetationsträger für wandgebundene Systeme zur Fassadenbegrünung keine eigenen Abstandsflächen auslösen. In der Regel dürften sie ohnehin hinter den Gebäudeabstandsflächen zurückbleiben. Im Falle fiktiver Außenwände, wenn also die Vegetationsträger (in Form von „Regal- oder Blumenkastensystemen“, bepflanzter Module oder Geotextilien) als bis zum Dach reichende Außenwand gelten, würden sie die Abstandsflächen des Gebäudes nicht in Gänze wahren, was allerdings keine größeren Einschränkungen bei Belichtung, Belüftung oder im Hinblick auf den Sozialabstand zur Folge hätte. Deshalb erscheint eine entsprechende Privilegierung als Beitrag zum ökologischen Bauen zweckmäßig.

Zu Absatz 7

Nicht nur Solaranlagen, sondern auch andere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Windräder sollen bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht nur an bestehenden Gebäuden, sondern auch bei Neubauten, außer Betracht bleiben. Diese Privilegierung beschränkt sich auf Anlagen, die selbst keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen. Die Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung (Wärmedämmung) sind weiterhin nur im Falle einer Nachrüstung privilegiert, nicht im Fall eines Neubaus.

Zur Förderung von Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung wird die bisherige Nummer 1 gestrichen.

Die bisherige Nummer 2 wird gestrichen, da diese überflüssig ist. Sie diene dem Schutz des Bauherrn, damit nicht unabsichtlich ein Brandwanderfordernis entsteht. Die Regelung ist im Interesse der Rückführung auf das Wesentliche entbehrlich. Es besteht kein Regelungsbedarf, weil sich die Brandschutzanforderungen aus §§ 30 und 32 ergeben.

Zu Absatz 8 Nummer 2

Wärmepumpen werden hinsichtlich der Privilegierung bezüglich der Abstandsflächen den Garagen, Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten sowie Solaranlagen gleichgestellt und dürfen die gleichen Maße in Anspruch nehmen. Denn im Hinblick auf die Abstandsflächen und ihre Schutzziele spielt es keine Rolle, ob eine Garage, ein Gewächshaus oder eine Wärmepumpe errichtet wird. Bereits jetzt ist ein angebauter Technikraum mit Wärmepumpe und Lüftungsgerät als Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten entsprechend privilegiert, vgl. Bay VGH, B. v. 26.11.2028 - 9 CS 18.2638 - Beck-online, Rn 15. In der Gesamtschau gilt nach wie vor, dass die auf diese Weise privilegierten Anlagen die Länge von insgesamt 15 Meter auf einem Grundstück nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wird die Gesamtzahl der privilegierten Vorhaben eingeschränkt, etwa auf eine Garage von 9 Meter Länge und eine Wärmepumpe von 6 Meter Länge.

Zu Absatz 8 Nummer 3

Der erforderliche Sicherheitsstandard für Anlagen der kritischen Infrastruktur (KRITIS) sieht zum Schutz vor Sabotage und unbefugtem Zutritt Zaunhöhen von mehr als 2 Meter zuzüglich Übersteigenschutz (z. B. NATO-Draht) vor. Aus diesem Grund werden diese notwendigen Maßnahmen abstandsflächenrechtlich bis zu 2,60 Meter zuzüglich Übersteigenschutz privilegiert, auch um langwierige Befreiungsverfahren zu vermeiden.

Zu Absatz 10

Absatz 10 wird in einen Zulässigkeitstatbestand (wie in Brandenburg) für die nachträgliche Errichtung von Aufzügen, Treppen und Treppenträumen unter bestimmten Voraussetzungen umformuliert. Dies erspart formelle Abweichungen und stellt somit eine Vereinfachung und Verfahrensbeschleunigung dar.

Zu Absatz 11

Mit der Änderung von „kann“ in „soll“ erfolgt eine Angleichung der Ermessensausübung an § 67 Absatz 1 Satz 1. § 67 Absatz 1 Satz 1 wurde bereits mit dem 6. Änderungsgesetz BauO Bln dahingehend geändert.

Zu § 8 BauO Bln = Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Dachbegrünung,

Kinderspielplätze

Zu Absatz 1

§ 8 Absatz 1 Satz 2 regelt die Pflicht zur Dachbegrünung unter den dort genannten Randbedingungen. Diese Pflicht dient nicht der bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehr und kann in bestimmten Fällen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. Daher wird mit Satz 3 eine Abweichungsregelung im Falle eines unverhältnismäßigen Mehraufwands insbesondere für temporäre Bauten oder für ggf. aus statischen Gründen erforderliche Nachrüstpflichten im Bestand aufgenommen. Die Regelung nach Absatz 1 Satz 2, wonach u.a. die Verwendung der Dachflächen für Solaranlagen Vorrang haben, wird durch diese Ausnahmeregelung nicht eingeschränkt.

Zu Absatz 4

Die Regelung in **Absatz 4** dient der Erleichterung der Schaffung von Wohnraum beim Bauen im Bestand und der Förderung von kostengünstigen Bauen. Kann die Bauherrin oder der Bauherr bei den unter den Nummern 1 bis 4 genannten Vorhaben den Kinderspielplatz nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten auf dem Baugrundstück herstellen, so gelten die Anforderungen des § 8 Absatz 2 nicht, so dass kein Kinderspielplatz anzulegen ist. Da es in diesem Fall keine Verpflichtung zum Anlegen eines Kinderspielplatzes gibt, entfällt auch die Verpflichtung zur Ablöse der Herstellungspflicht für Kinderspielplätze nach Absatz 3.

Zu § 10 BauO Bln = Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

Zu Absatz 2

Da von Werbung an Baugerüsten eine erhebliche Belästigung für die Bewohner des Gebäudes ausgehen und Baugerüste in der Vergangenheit häufig missbräuchlich eigens zum Zwecke der Werbung aufgestellt wurden, wird diese zukünftig weiter eingeschränkt. So dürfen Werbeanlagen an Baugerüsten an derselben baulichen Anlage nur noch innerhalb von zwei Jahren für sechs Monate genutzt werden.

Der Zeitraum von sechs Monaten beginnt mit der Anbringung der ersten Werbeanlage. Werbefreie Zeiten sind seitens des Antragstellers schriftlich gegenüber der genehmigenden Behörde anzuzeigen. Erfolgt eine solche Anzeige zu der Unterbrechung nicht, geht dies zu Lasten des Antragsstellers. In diesem Fall wird von einem durchgehenden Werbezeitraum ausgegangen. Wiederholte Gerüstwerbung an derselben baulichen Anlage ist erst wieder nach zwei Jahren nach Ende eines vorausgegangen Werbezeitraums möglich.

Werbeanlagen an Baugerüsten sind an Wohngebäuden nur unter der Voraussetzung zulässig, dass eine Verdunklung von Aufenthaltsräumen, ausgenommen Küchen, die über die durch die Verwendung einer für die Ausführung der Bauarbeiten erforderlichen Staubschutzplane üblicherweise entstehenden Beeinträchtigungen hinausgehen, ausgeschlossen ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine unübliche intransparente Plane verwendet wird.

Zu Absatz 4

Dem Verweis auf **Absatz 4** liegt ein Redaktionsversehen zugrunde. Richtigerweise gilt der Verweis auf Absatz 3. Nachdem § 10 Absatz 3 BauO Bln 2005 ersatzlos gestrichen wurde, sind die früheren Absatz 4 bis 7 zu Absatz 3 bis 6 geworden. Eine Anpassung von Absatz 5 (vormals Absatz 6) war noch nicht erfolgt. Diese Rechtslage findet sich so auch in der Musterbauordnung und in anderen Bundesländern wieder.

Zu § 11 BauO Bln = Baustelle

Wiederaufnahme einer bis 2005 geltenden Regelung. Die 2005 übernommene Regelung der Musterbauordnung umfasst nicht die Anlagen auf Baustellen, bei denen die Anwendung der §§ 27 bis 48 auch ausgenommen werden sollen. Anlagen auf Baustellen, die nur zum kurzzeitigen Aufenthalt bestimmt sind, sind z.B. Baubuden.

Zu § 28 BauO Bln = Außenwände

§ 28 Absatz 2 Satz 2 wird um **Nummer 4** ergänzt. Dadurch dürfen auch Kleinteile, wie z. B. Dübel, Verbindungsmittel, lokal begrenzte Abdichtungen, kleinformatige Trennlagen zur thermischen Entkopplung von Wandhaltern für Außenwandbekleidungen etc., die nicht zur Brandausbreitung beitragen, abweichend von der Vorschrift des Satzes 1, aus brennbaren Baustoffen bestehen. Der Begriff Kleinteile soll in der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen näher bestimmt werden.

Zu § 32 BauO Bln = Dächer

Im **Absatz 5** werden die bestehenden Regelungen für Abstände von Solar- bzw. von PV-Anlagen erleichtert. Abstände insbesondere von PV-Anlagen zu Brandwänden sind grundsätzlich erforderlich, da solche Anlagen aus verschiedenen Gründen bekanntermaßen Brandrisiken bergen. Mit der vorliegenden Änderung werden notwendige Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden und Wänden anstelle von Brandwänden, die nicht nach Nummer 1 Buchstabe b durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind und daher nicht ohne Abstand ausgeführt werden können, unabhängig von der Höhe der Solaranlagen auf den einen einheitlichen Mindestabstand von 50 cm reduziert. Dazu werden **in Nummer 2** die Konkretisierungen zur Art der Einbauweise und die Höhenangabe gestrichen. Die Abstandsregel von 125 cm für Solaranlagen in **Nummer 3 Buchstabe c** entfällt vollständig. Auf den Mindestabstand von 50 cm zur Brandwand wird nach wie vor nicht verzichtet, damit der Feuerwehr die Öffnung des Daches für wirksame Löscharbeiten und die Kontrolle des Brandgeschehens zur Verhinderung einer Brandausbreitung über die nachbarschützende Brandwand hinweg weiterhin ermöglicht wird.

Zu § 33 BauO Bln = Erster und zweiter Rettungsweg

Zu Absatz 1 Satz 1

Absatz 1 Satz 1 wird dahingehend umformuliert, dass nur in Geschossen mit Aufenthaltsräumen zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorgeschrieben werden. So müssen z.B. Technikgeschosse nur einen Rettungsweg haben.

Zu Absatz 1 Satz 2

Abweichend von Satz 1 trifft **Satz 2** neu die Festlegung, dass für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten ein baulicher Rettungsweg genügt. Die Voraussetzungen hierfür beschreibt Halbsatz 2, Teil 1: Im Brandfall muss die Rettung grundsätzlich über einen direkten Ausgang ins Freie möglich sein. Die Regelung beseitigt grundsätzlich einen inhaltlichen Widerspruch, denn gem. Satz 1 dürfen in Obergeschossen beide Rettungswege über denselben notwendigen (Stich-) Flur geführt werden, der auch nur eine Fluchtrichtung erlaubt. Die Regelung erspart Abweichungsentscheidungen.

Die Beschränkung der Erleichterung auf eine Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheit auf 400 m² soll gewährleisten, dass zu große Nutzungseinheiten entstehen, die eine Rettung der Nutzer im Brandfall über nur einen Ausgang erheblich erschweren. Gleichwohl werden mit der maximal möglichen Brutto-Grundfläche von 400 m² die adressierten Anwendungsfälle, z.B. erdgeschossiger Einzelhandel, grundsätzlich abgedeckt.

Zu § 38 Absatz 5 BauO Bln = Umwehrung

Mit der Streichung des **Satz 2** wird ein Konflikt zwischen der BauO Bln und den über die Technischen Baubestimmungen (DIN 18065) hinausgehenden Forderungen zum Verhindern des Übersteigens von Umwehrungen und Brüstungen durch Kleinkinder und der Barrierefreiheit beigelegt. Die bislang bestehende Anforderung zum Verhindern des Überkletterns von Brüstungen durch Kleinkinder (Höhe von min. 70 cm) stand im Widerspruch zu den Anforderungen der Barrierefreiheit, nach denen Brüstungen in barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen eine Durchsicht auch aus sitzender Position ermöglichen müssen, also Brüstungshöhen kleiner als 70 cm vorweisen müssen. Mit der Änderung wird auch eine Anpassung an die Musterbauordnung vorgenommen.

Zu § 42 BauO Bln = Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung

Zur Überschrift

Mit dem Begriff "Energiebereitstellung" wird über die Erzeugung von Wärme hinaus auch die Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung mit und Lagerung von Brennstoffen erfasst.

Zu Absatz 3

Gas-Absorptions-Wärmepumpen zeichnen sich dadurch aus, dass es sich um gasbetriebene Wärmepumpen ohne (elektrische) Verdichtung handelt, bei denen das Abgas derart verdünnt wird, dass die Wärmepumpen hinsichtlich des Umfangs der Belästigungen vergleichbar mit Elektrowärmepumpen sind. Abgasanlagen sind daher entbehrlich. Eine dem neuen Satz 4 vergleichbare Freistellung enthält § 1 Absatz 2 Nummer 1 der 1. BImSchV.

Zu Absatz 5

Die bestehenden Anforderungen werden auf Anlagen zur Erzeugung und Bereitstellung von Wasserstoff ausgeweitet. Die Anforderungen nach Absatz 1 bis 3 gelten nicht ausschließlich für das Aufstellen der Anlagen. Auch die Anlagen selbst müssen betriebssicher und brandsicher sein. Dabei ist unbeachtlich, ob diese Anlagen der Beheizung von Räumen oder der Warmwasserversorgung dienen und somit in den Anwendungsbereich der Feuerungsverordnung fallen.

Der bisherige Begriff der Verbrennungsgase wird auf Prozessgase erweitert um bspw. auch die in Reformern anfallenden Gase zu erfassen.

Zu § 43 BauO Bln = Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

Zu Absatz 2

Es wird die Verpflichtung zur Schaffung einer gendergerechten Toilette aufgenommen.

Zu Absatz 3

Durch die Streichung der Sätze 2 und 3 werden Kaltwasserzähler nur noch bei Neubauten gefordert. Der unverhältnismäßig hohe Mehraufwand für die Inanspruchnahme der gesetzlichen Ausnahme ist aufgrund der fehlenden konkretisierten Zielstellung der Nachrüstpflicht im Bestand (Beeinflussung des Nutzerverhaltens beim Trinkwasserverbrauch, Senkung von Betriebskosten, o.ä.) und fehlender technischer bzw. wirtschaftlicher Bewertungs- bzw. Bemessungskriterien kaum zu beurteilen.

Die Nachrüstpflicht im Bestand ist daher kaum ordnungsrechtlich durchsetzbar und ohne erheblichen bürokratischen und personellen Aufwand nicht kontrollierbar.

Zu § 47 BauO Bln = Aufenthaltsräume

Zu Absatz 1 Satz 2

Die Raumhöhe im Dachraum wird an die Musterbauordnung angepasst.

Zu Absatz 1 Satz 3

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 handelt es sich vornehmlich um Ein- bis Zweifamilienhäuser, wo eine Vorgabe der Aufenthaltsraumhöhe nicht erforderlich ist. Dies regelt der Markt.

Zu Absatz 2

Der Begriff der Netto-Grundfläche wird entsprechend der Neufassung der DIN 277 1:2016 01 in Netto-Raumfläche umbenannt.

Zu § 48 BauO Bln = Wohnungen

Zu Absatz 2 Satz 1

Die Barrierefreiheit ist bereits in § 2 Absatz 9 definiert, sodass „erreichbar und nutzbare“ als Doppelung entbehrlich ist.

Darüber hinaus erfolgt eine Klarstellung, dass die barrierefreie Erreichbarkeit der Abstellräume nicht für Fahrräder gilt, sondern nur für Rollstühle usw. In der Praxis wurde die Regelung zum Teil so ausgelegt, dass die barrierefreie Erreichbarkeit auch für Fahrräder gilt, mit der Folge, dass z. B. in einem Fall ein überdimensionierter Aufzug eingebaut werden müsste, was die Baukosten sehr erhöhen würde. Selbstverständlich können die Fahrräder auch weiterhin in dem barrierefrei erreichbaren Abstellraum untergebracht werden, ein gesonderter Raum ist nicht erforderlich.

Zu Absatz 2 Satz 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Änderung in Satz 1.

Zu Absatz 5 bis 7

Insgesamt wurden die bereits bestehenden Vereinfachungen bei Umnutzung, Dachgeschossausbau und Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum des § 48 Absatz 5 bis 7 zum besseren Verständnis neu strukturiert und um weitergehende Erleichterungen für den Bestand und für die neuinzukommenden Bau- und Gebäudeteile erweitert.

Absatz 5 Satz 1 fasst die Erleichterungen von Anforderungen an bestehende Gebäude- und Bauteile an die numerisch aufgeführten Arten der Änderungen im Bestand zusammen. Die Absätze 6 und 7 regeln nur noch die Anforderungen an neu hinzukommende Bauteile bzw. an die direkt konstruktiv berührten (Decke über dem obersten Bestandsgeschoss) Bauteile. Dabei regelt Absatz 6 den Dachgeschossausbau und die eingeschossige Aufstockung, Absatz 7 die zweigeschossige Aufstockung. Die Erleichterungen für die Aufstockung dürfen nur erstmalig angewendet und nicht

wiederholt werden. Mit dieser Klarstellung soll vermieden werden, dass insbesondere die Anforderungen an die zweigeschossige Aufstockung nicht umgangen werden.

Zu den bisherigen Vereinfachungen wird in **Absatz 5** Satz 1 der Brandschutz weitergehend erleichtert, u.a. für notwendige Treppen, notwendige Treppenträume sowie notwendige Flure. Darüber hinaus werden die Erleichterungen an bestehende Gebäude- und Bauteile um den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz erweitert.

Satz 2 enthält Voraussetzungen, unter denen die Erleichterungen in Anspruch genommen werden können: der bestehende Treppenraum (Rettungsweg) muss zum Keller brandschutztechnisch abgegrenzt werden und entraucht werden können.

Der Verweis in Satz 3 auf § 81 Absatz 2 und neu - der Vollständigkeit halber - Abs. 3 BauO Bln stellt klar, dass im Übrigen die Bestandsschutzregelungen des § 81 BauO Bln gelten. Das betrifft auch die Einschränkung der Erleichterungen in Bezug auf die nach § 33 BauO Bln grundsätzlich notwendigen Rettungswege.

Absatz 6 definiert gegenüber der bisherigen Regelung bei Dachgeschoßausbau und eingeschossiger Dachaufstockung noch einmal wesentliche brandschutztechnische Erleichterungen von Anforderungen an die neuen Bau- und Gebäudeteile bzw. an die Decke zwischen dem bestehenden und neuen Geschoss. Im Satz 1 wird bis zur Hochhausgrenze nur noch die Anforderung der Gebäudeklasse (GK) 3, (feuerhemmend, F 30, 30 Minuten) an die Feuerwiderstandsdauer von tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteilen gestellt („Privilegierung des obersten Geschosses“). Ausnahme bilden die Treppenträume und Brandwände (Rettungsweg und Wände an angrenzende Gebäude) bei Dachgeschoßausbau und die eingeschossige Dachaufstockung, die in der Gebäudeklasse 5 liegen: Diese müssen die Anforderung der nächstniedrigen Gebäudeklasse, GK 4, (hochfeuerhemmend, F 60, 60 Minuten) einhalten werden (Satz 2).

In Satz 3 wird die erstmalige Aufstockung um ein Geschoss und der Dachgeschossausbau abstandsflächenrechtlich privilegiert. Die damit ggf. einhergehende erhöhte Beeinträchtigung von Nachbarn wird im Interesse der Erleichterung des Schaffens von Wohnraum hingenommen. Somit wird der Beschluss der 147. Bauministerkonferenz vom 20./21. November 2025 zur Änderung der Musterbauordnung übernommen.

Absatz 7 regelt nun eindeutig die zweigeschossige Aufstockung. Satz 1 definiert die brandschutztechnischen Erleichterungen von Anforderungen an die neuen Bau- und Gebäudeteile bzw. an die Decke zwischen dem bestehenden und neuen Geschoss – zur besseren Lesbarkeit – durch Verweis auf die jeweils nächstniedrige Gebäudeklasse. Satz 2 enthält die Voraussetzungen, unter denen die Erleichterungen in Anspruch genommen werden können. Die besonderen Voraussetzungen werden dem Umstand gerecht, dass die ohnehin gegenüber der eingeschossigen Aufstockung brandschutztechnisch kritischere zweigeschossige Aufstockung im Falle der Holzbauweise (tragende,

aussteifende oder raumabschließende Bauteile) des Bestandsgebäudes und/ oder der Aufstockung noch einmal verschärfte Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf wirksame Löscharbeiten, darstellt.

Zu § 49 Absatz 3 BauO Bln = Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder

Satz 3, der Bezug auf die Höhe/Herleitung des Ablösebetrags nimmt, wird aufgehoben. Die Erklärung, wie die Ablösebeträge zustande kommen, wird in die

Verordnung über die Höhe der Ablösebeträge für Fahrradabstellmöglichkeiten aufgenommen, die aufgrund des § 49 Absatz 3 Satz 2 erlassen wurde.

Zu § 50 BauO Bln = Barrierefreies Bauen

Zu Absatz 1 Satz 1 bis 3

Die Barrierefreiheit ist schon in § 2 Absatz 9 definiert und schließt die Nutzbarkeit ein. Insofern muss die Nutzbarkeit hier nicht aufgeführt werden. Es handelt sich insofern nicht um eine inhaltliche Änderung, der Gesetzestext wird zur einheitlichen Lesbarkeit lediglich angepasst.

Zu Absatz 1 Satz 4

Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung und Klarstellung. Der bisherige 1. Halbsatz von Satz 5 wird ohne inhaltliche Änderung an den **Satz 4** angehängen. Damit wird klargestellt, dass die barrierefrei erreichbaren Wohnungen nur unter den Voraussetzungen von Satz 4 errichtet werden müssen, also bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen.

Zu Absatz 1 Satz 5

Satz 5 regelt nun allein die Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen, die den erhöhten Anforderungen der DIN 18040-2 entsprechen (R-Wohnungen).

Da im Land Berlin nur eine geringe Anzahl von Gebäuden mit mehr als 100 Wohneinheiten errichtet werden, wurde der bislang geltende gebäudebezogene Schwellenwert zur Auslösung der Verpflichtung zur Errichtung von R-Wohnungen in der Praxis nur selten erreicht. Durch die nun in Satz 5 vorgesehene Änderung wird dieser Umstand aufgegriffen. Künftig knüpft die Verpflichtung nicht mehr an das einzelne Gebäude, sondern an das gesamte Vorhaben an. Da ein Vorhaben mehrere Gebäude umfassen kann, ermöglicht die neue Regelung eine flexible Zuordnung der herzustellenden R-Wohnungen innerhalb des Vorhabens.

Zu Absatz 2

Satz 6 entspricht dem bisherigen Absatz 3 Satz 9.

Zu Absatz 3 alt

Absatz 3 wird aufgehoben. Die **Sätze 1 bis 8** werden ersatzlos gestrichen. Die Regelungen sollten nicht zusätzlich in der BauO aufgeführt werden, da alle dort genannten Anforderungen bereits in den Technischen Baubestimmungen (DIN 18040-1) wiederzufinden und dort abschließend beschrieben sind. In Anbetracht etwaiger Änderungen der DIN 18040 im Zuge ihrer derzeitigen Aktualisierung sind Erleichterungen geplant, die aufgrund der Normenhierarchie mit dem jetzigen Text des § 50 Absatz 3 nicht vereinbar sind und deshalb nicht ohne Gesetzesänderung der BauO Bln umgesetzt werden können. Konkret betrifft dies bspw. die Rampen, die bei einer Breite von mehr als 1,50 Meter in Zukunft eine Strecke von 10 Metern statt 6 Metern ohne Zwischenpodest überwinden dürfen.

Satz 9 findet sich in Absatz 2 Satz 6 wieder.

Satz 10 wird aufgrund von Doppelung von § 39 Absatz 4 Satz 5 gestrichen.

Zu Absatz 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Verlagerung von Absatz 3 Satz 9 nach Absatz 2 Satz 6.

Zu Absatz 4

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Aufhebung von Absatz 3. Durch das Verschieben der Pflicht zu Herstellung von barrierefreien Toilettenräumen von § 50 Abs. 3 Satz 9 BauO Bln a.F. in § 50 Absatz 2 Satz 6 BauO Bln-Entwurf umfasst Absatz 4 nun auch eindeutig die grundsätzliche Nachrüstpflicht von barrierefreien Toiletten bei Nutzungsänderungen. Diese bisher nur untergesetzlich geregelte Pflicht wurde hiermit auf Gesetzesebene gehoben.

Zu Absatz 5

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Aufhebung von Absatz 3.

Zu § 51 BauO Bln = Sonderbauten und Garagen

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der Neunummerierung der Absätze in § 50.

Zu § 60 BauO Bln = Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Es handelt sich um eine Anpassung und redaktionelle Änderung aufgrund der Änderungen in § 69 Absatz 2.

Zu § 61 BauO Bln = Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

Zu Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe d und e

Mit **Buchstabe d** sollen von der Genehmigungspflicht freigestellt werden die Wasserstofferzeugung in Fällen, in denen der erzeugte Wasserstoff in den versorgten Gebäuden genutzt wird. Nicht freigestellt werden soll die Wasserstoffproduktion zum Zwecke des Verkaufs oder der stofflichen Verwendung. Von der Freistellung umfasst sind dabei auch Anlagen der Quartiersversorgung.

Ergänzend zu der ausschließlichen Freistellung von Anlagen zur Wasserstofferzeugung nach Buchstabe d – also der Elektrolyseure – werden zur Nutzung des Wasserstoffs Brennstoffzellen und Wasserstoffspeicher benötigt. Brennstoffzellen sind bereits nach Nummer. 2 als Teil der technischen Gebäudeausrüstung, und Speicher nach Nummer 6 bis zu 6 m³ verfahrensfrei.

Nach **Buchstabe e** sollen integrierte Wasserstoffanlagen (bspw.: Solar-Wasserstoff-Systeme oder Brennstoffzellenheizgeräte mit Reformer) einschließlich ihrer Speicher von der Genehmigungspflicht freigestellt werden. Die zulässige Speichermenge ist dabei auf einen haushaltsüblichen Maßstab begrenzt.

Zu Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe a

Da bei einer Masthöhe von mehr als 10 Metern Standsicherheitsprobleme denkbar sind, soll vor Baubeginn vom Bauherrn ein qualifizierter Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Absatz 2 eingeschaltet werden. Die Beurteilung der Standsicherheit und ein gegebenenfalls erforderlicher rechnerischer Nachweis erfolgen nur gegenüber dem Bauherrn. Eine Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Es handelt sich zwar um keine Vereinfachung, die Regelung ist aber erforderlich, da die erweiterte Verfahrensfreiheit für Masten in der Vergangenheit im Hinblick auf die Standsicherheit zu Schwierigkeiten geführt hat, die unter anderem auch stärkeren Winden aufgrund des Klimawandels zuzuschreiben sind.

Zu Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe f

Ortsveränderliche Antennenanlagen, die für längstens 24 Monate aufgestellt werden, werden neu aufgenommen. Dadurch soll der aus verschiedenen Gründen wichtige Mobilfunkausbau erleichtert werden. Die verfahrensfrei mögliche Aufstelldauer von 24 Monaten ist ausreichend, um entweder einen Standort für eine dauerhaft zu errichtende Anlage zu finden oder eine Baugenehmigung für eine längere Aufstellzeit zu erhalten. Da bei einer Masthöhe von mehr als 10 Metern Standsicherheitsprobleme denkbar sind, soll vor Baubeginn vom Bauherrn ein qualifizierter Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Absatz 2 eingeschaltet werden. Die Beurteilung der

Standssicherheit und ein gegebenenfalls erforderlicher rechnerischer Nachweis erfolgen nur gegenüber dem Bauherrn. Eine Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Zu Absatz 1 Nummer 15 Buchstabe a

Es handelt sich lediglich um eine Klarstellung, dass zu der verfahrensfreien Ladestationen für Elektromobilität auch deren technische Nebenanlagen gehören.

Zu Absatz 5

Mit **Satz 3** wird eine klarstellende Regelung aufgenommen, da es hierzu oftmals Nachfragen gab, die jeweils der Klarstellung bedurften.

Die Regelung in **Satz 4** führt zu einem teilweisen Entfall von Nachträgen während der Bauausführung. Was nach der Fertigstellung verfahrensfrei durchgeführt werden könnte, soll auch nach dem zulässigen Baubeginn bis zur Fertigstellung verfahrensfrei sein. In diesem Fall muss allerdings vor der anzeigepflichtigen Nutzungsaufnahme in einer Überarbeitung der betreffenden Bauvorlagen jede Änderung dargestellt werden.

Nach **Satz 5** gilt die Regelung für genehmigungsfreigestellte Vorhaben entsprechend, da es im Falle der Genehmigungsfreistellung keine Nachträge gibt. In der Praxis wurden hier immer neue Anträge vorgelegt. Dies entfällt durch die neue Regelung und vereinfacht somit das Bauen.

Zu § 62 BauO Bln = Genehmigungsfreistellung

Zu Absatz 1

Die Regelung in Buchstabe b dient der Umsetzung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, wonach Kraftwerkserneuerungen bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch ein vereinfachtes, zügiges Verfahren erleichtert werden soll. Durch die Änderung wird die Genehmigungsfreistellung auch für das Repowering von Anlagen ermöglicht, die Sonderbauten sind, soweit die sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt sind.

Zu Absatz 2

Die Genehmigungsfreistellung stellt eine Art Anzeigeverfahren für Vorhaben dar, die keine Sonderbauten sind und die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen.

Durch die Ergänzung wird sichergestellt, dass auch bei Nutzung des sog. Bau-Turbos keine Baugenehmigung erforderlich ist, allerdings unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Bescheide erteilt worden sind. Bei deren Beantragung wird die ggf. erforderliche Zustimmung eingeholt, sodass das Verfahren beschleunigt wird.

Die Regelungen des § 246e BauGB ist zeitlich befristet und die Zustimmung der Gemeinde kann im Rahmen dieser Bau-Turbo-Regelung nur bis zum 31.12.2030 erteilt werden.

Zu Absatz 6 Satz 1

In der Vergangenheit ist der bisherige Satz „§ 66 bleibt unberührt.“ häufig nicht verstanden worden. Teilweise wurde er so interpretiert, dass § 66 nicht zu beachten sei, obwohl das Gegenteil der Fall ist. Deshalb wird der Regelungszweck deutlicher beschrieben und ausdrücklich geregelt. Da in der Genehmigungsfreistellung das Bauvorhaben nur anzuzeigen ist und keine Prüfung erfolgt, wird auf die Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes nach § 66 ausdrücklich hingewiesen. Dies unterscheidet sich von den Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 bis 64, wo sie zu einer Erweiterung des Prüfprogramms führen.

Zu Absatz 6 Satz 2

Die Änderung mit dem Verweis auf § 69 Absatz 5 dient der Umsetzung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, wonach eine Anlaufstelle zu bilden ist, die auf Wunsch des Bauherrn während des gesamten Verwaltungsverfahrens hinsichtlich aller erforderlicher Genehmigungen berät und unterstützt.

Bei der Genehmigungsfreistellung handelt es sich im Wortsinn zwar nicht um eine Genehmigung. Bei sachgerechter Auslegung der Richtlinie (EU) 2018/2001 dürften aber alle Verwaltungsverfahren gemeint sein, die durchzuführen sind, um eine Anlage errichten und betreiben zu dürfen. Durch den ergänzenden Verweis auf § 69 Absatz 5 werden die für Genehmigungsverfahren geltenden Regelungen zur einheitlichen Stelle für die Genehmigungsfreistellung für entsprechend anwendbar erklärt.

Zu § 63 BauO Bln = Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Zu Absatz 1

In der Vergangenheit ist der bisherige Satz „§ 66 bleibt unberührt.“ häufig nicht verstanden worden. Teilweise wurde er so interpretiert, dass § 66 nicht zu beachten sei, obwohl das Gegenteil der Fall ist. Deshalb wird der Regelungszweck deutlicher beschrieben und die Erweiterung des Prüfprogramms nicht nur durch den Verweis, sondern ausdrücklich geregelt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 dient der Umsetzung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, wonach das Genehmigungsverfahren für die dort genannten Windenergieanlagen nicht länger als ein Jahr dauern darf. Nur in besonderen Fällen ist eine Verlängerung auf zwei Jahre möglich. Die Folge einer Fristüberschreitung wird in der Richtlinie (EU) 2018/2001 nicht geregelt. Eine in diesem Fall eintretende Genehmigungsfiktion entspricht der Konzeption des § 42a (Landes-)VwVfG.

Zu § 63a BauO Bln = Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen

Wie bei § 63 Absatz 1 Satz 2 wird der Regelungszweck deutlicher beschrieben und die Erweiterung des Prüfprogramms nicht nur durch den Verweis, sondern ausdrücklich geregelt. Er wird aber nur auf die Standsicherheit bezogen, da der Brandschutznachweis bei Werbeanlagen nicht erforderlich und nach § 4 BauVorIV auch nicht der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen ist.

Zu § 64 BauO Bln = Baugenehmigungsverfahren

In der Vergangenheit ist der bisherige Satz „§ 66 bleibt unberührt.“ häufig nicht verstanden worden. Teilweise wurde er so interpretiert, dass § 66 nicht zu beachten sei, obwohl das Gegenteil der Fall ist. Deshalb wird der Regelungszweck deutlicher beschrieben und die Erweiterung des Prüfprogramms nicht nur durch den Verweis, sondern ausdrücklich geregelt.

Zu § 66 Absatz 3 BauO Bln = Bautechnische Nachweise

Der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine ist bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Artikel 7 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG geführt. Die Mitgliedstaaten haben – ohne weitere Prüfung – davon auszugehen, dass die Anforderungen der Richtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Es darf daher kein zusätzlicher Nachweis verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen.

Soweit Windenergieanlagen nach der Richtlinie 2006/42/EG in Verkehr gebracht werden, kann kein Standsicherheitsnachweis verlangt werden. Die Fundamente sind jedoch regelmäßig nicht Bestandteil der „Maschine Windenergieanlage“ und unterliegen daher dem bauaufsichtlichen Regelwerk. Da die Fundamente und die Verbindung der Windenergieanlagen mit den Fundamenten für die Standsicherheit der Gesamtanlage wesentlich sind, kann eine Überprüfung der Standsicherheit erforderlich sein. Die Höhe von 10 Metern als Untergrenze der Prüfpflicht wird gewählt, da diese Höhe bei Anlagen, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden, nach Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c für die Prüfpflicht maßgeblich wäre.

Werden Gondel, Turm und Fundament insgesamt nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht, kann insgesamt kein Standsicherheitsnachweis verlangt werden.

Soweit der Turm nicht Bestandteil der Maschine ist, richtet sich die Prüfpflicht für Turm und Fundament nach Satz 1 Nummer 2 Buchstabe c.

Zu § 67 Absatz 2 BauO Bln = Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Die Regelung stellt sicher, dass auch für die neuen planungsrechtlichen Erleichterungen durch den sog. Bau-Turbo Anträge zu stellen sind. Diese veranlassen die Bauaufsichtsbehörden die zuständigen

Stellen um Zustimmung nach § 36a BauGB zu ersuchen.

Zu § 69 BauO Bln = Behandlung des Bauantrags

Zu Absatz 2 Satz 2

Um möglichst früh die Zustimmungsfrist der Gemeinde nach § 36a BauGB beginnen zu lassen, soll die Bauaufsichtsbehörde nach Vollständigkeit des Bauantrags mit Hilfe des Stadtplanungsamts prüfen, ob entsprechende Anträge auf Erteilung von Abweichungen oder Befreiungen im Sinne der §§ 31, 34 Absatz 3b und/oder § 246e BauGB gestellt worden sind oder noch zu stellen sind und ob in der Folge die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist (Bau-Turbo). Das Stadtplanungsamt hat also ab Eingang des Stellungnahmeersuchens zum einen innerhalb von zwei Wochen das Zustimmungserfordernis und parallel hierzu die Vollständigkeit des Bauantrags zu prüfen. Hierdurch wird sichergestellt, dass nicht erst am Ende der Vollständigkeitsprüfung durch die für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle festgestellt wird, dass der Antrag unvollständig ist und schlimmstenfalls erst am Ende einer planungsrechtlichen Prüfung die Zustimmung eingeholt wird.

Soll die Zustimmung i. S. d. § 36a BauGB unter bestimmten Bedingungen erteilt werden (bspw. eine bestimmte Quote förderfähigen Wohnraums, Barrierefreiheit etc.), so sind diese Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag (sog. Baudispensvertrag) niederzuschreiben. Ist absehbar, dass ein solcher Vertrag nicht binnen der Zustimmungsfrist (drei Monate) abgeschlossen werden kann, wird empfohlen, dass der Bauherr bzw. die Bauherrin eine entsprechende Selbstverpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit den vereinbarten Inhalten vor Baubeginn abgibt. Das bedeutet, dass die Baugenehmigung unter einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung erteilt werden kann.

Zu Absatz 2 Satz 5

Die Änderung in **Satz 5** dient der Vereinfachung. Sie benennt klar, wer die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel auffordert. Das Wort „erhebliche“ wird gestrichen, da jeder Mangel, der sich auf die Prüfung auswirkt, behoben werden soll.

Zu Absatz 2 Satz 6

Die Änderung in **Satz 6** ist redaktioneller Art und dient dem besseren Verständnis.

Zu Absatz 2a

Das bisherige Verfahren ist zu umständlich und führt in der Praxis zu Problemen, insbesondere in Bezug auf den Austausch von Unterlagen. Durch das Stellungnahmeersuchen an die zuständige Senatsverwaltung, die die Bezirke aufgrund deren Ortsnähe und Sachkunde einbindet entstehen zeitliche Verzögerungen. Die Regelung wird dahingehend abgeändert, dass wieder die Bezirke zu Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Oberste Bauaufsicht, Württembergische Str. 6, 10707 Berlin, Tel.: +49 30 90173-4342, Fax: +49 30 90283244, E-Mail: mailto:bauaufsicht@senstadt.berlin.de Internet: <https://www.berlin.de/sen/stadt/>

beteiligen sind. Nur im Falle negativer Stellungnahmen der Bezirksverwaltungen sind die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zu beteiligen, welche eine abschließende Stellungnahme übermitteln.

Bei der Änderung in **Satz 5** handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Absatz 3

Bei der Änderung in **Satz 2** handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Absatz 5

Die Regelung setzt die Erneuerbare-Energien-Richtlinie um.

Nummer 1 ermöglicht die Verfahrensabwicklung über eine einheitliche Stelle nach § 1 Absatz 1 VwVfG Bln i. V. m. §§ 71a bis 71e VwVfG. Die Inanspruchnahme der einheitlichen Stelle durch den Bauherrn ist freiwillig.

Die einheitliche Stelle hat – abgesehen von den im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren geregelten Zuständigkeiten – keine materiellen Befugnisse, sondern allein verfahrensbezogene Aufgaben. Eine Entscheidungs- oder Verfahrenskonzentration findet nicht statt.

Nummer 2 setzt Artikel 16 Absatz 3 der o. g. Richtlinie zum Verfahrenshandbuch und zu online zur Verfügung zu stellenden Informationen um.

Nummer 3 verpflichtet die Genehmigungsbehörde nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen einen Zeitplan für das weitere Verfahren aufzustellen und mitzuteilen. Damit wird die in der o. g. Richtlinie enthaltene Vorgabe zur Aufstellung vorhersehbarer Zeitpläne umgesetzt. Die Regelung dient auch der Verfahrenstransparenz im Sinne von Artikel 16 Absatz 2 Satz 1 der Richtlinie. Einheitliche Stelle ist nach Satz 2 die Bauaufsichtsbehörde.

Zu § 70 Absatz 1 BauO Bln = Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit

Zur Verfahrensbeschleunigung wird in **Satz 2** die Frist zur Beteiligung der Nachbarn von zwei auf einen Monat verkürzt. Damit erfolgt u.a. eine Anpassung an die Musterbauordnung, als auch an die Bauordnung des Landes Brandenburg, die ebenfalls eine einmonatige Frist haben.

Zu § 71 Absatz 1 BauO Bln = Baugenehmigung

Mit **Satz 4** wird der Bauherrin und dem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht nur eine eingeschränkte Prüfung durchführen zu lassen, sondern – im Sinne der Schlusspunkttheorie – das gesamte Recht zur Prüfung zu stellen, sodass die Baugenehmigung den Schlusspunkt der Prüfung darstellt und damit vor dem Baubeginn keine weiteren Kontrollen und Bescheide erforderlich werden. Dies würde eine repressive Tätigkeit ersparen.

Die Zuständigkeiten bezüglich der fachrechtlichen Prüfungen, ob weitere Genehmigungen, Befreiungen, Ausnahmen bzw. Zulassungen- und Erlaubnisentscheidungen erforderlich sind, bleiben unberührt.

Es gelten die Bestimmungen des jeweiligen Fachrechts auch im Hinblick auf die Verfahrensdurchführung. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse oder neue Erkenntnisse nach Erteilung der Baugenehmigung, die zu einer neuen fachrechtlichen Bewertung führen, können zur Folge haben, dass die Baugenehmigung widerrufen oder zurückgenommen wird.

Um den Bezirken Gelegenheit zu geben, sich auf die nun im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens fristgebundenen Stellungnahmen einzurichten, ist eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2027 vorgesehen.

§ 69 Absatz 4 Satz 3 findet bei Anträgen des Bauherrn, das gesamte Recht zur Prüfung zu stellen, keine Anwendung. Damit werden die für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren in § 69 Absatz 4 BauO Bln geregelten Fristen von einem Monat für die Genehmigungsfiktion bei einer vollständigen Prüfung ausgenommen, da sie in diesem Fall unverhältnismäßig sind. Es ist auch nicht auszuschließen, dass damit rechtswidrige Zustände eintreten, da zum Zeitpunkt der Genehmigungsfiktion andere Erlaubnisse noch nicht vorliegen. Die Genehmigungsfiktion des § 69 Absatz 4 Satz 3 BauO Bln wurde mit der Bauordnung 2005 eingeführt, wo der Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens sehr eingeschränkt war, da er sich hauptsächlich auf die bauplanungsrechtliche Übereinstimmung bezog. Soll nun das gesamte Recht auf Antrag des Bauherrn geprüft werden, sind diese Fristen zu kurz, weshalb der § 69 Absatz 4 Satz 3 ausgenommen wird.

Zu § 72 Absatz 4 BauO Bln = Baubeginn

Mit der Konkretisierung in **Satz 2** wird klargestellt, dass dasjenige Recht für die Bauausführung maßgeblich ist, dass zum Zeitpunkt des zulässigen Baubeginns im Sinne von Absatz 2 Nummer 1 und 2 gilt. Die Vorlage einer Baubeginnanzeige nach Absatz 2 Nummer 3 ist nicht von Bedeutung.

Zu § 75 Absatz 1 BauO Bln = Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid

Die Verweise in **Satz 4** werden erweitert. Es fehlte bisher der Verweis auf die Bauvorlageberechtigung der §§ 65 bis 65d beim Vorbescheid. Dieser wurde nur angenommen und war nicht explizit gesetzlich geregelt.

Die Nachbar- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 70 muss auch im Vorbescheidsverfahren durchgeführt werden, da eine Bindungswirkung besteht.

Zu § 76 BauO Bln = Fliegende Bauten

Zur Überschrift

Die gekürzte Überschrift ist präziser, weil § 76 nicht nur das Genehmigungsverfahren für Fliegende

Bauten regelt, sondern auch die Gebrauchsabnahme am jeweiligen Aufstellort und die Legaldefinition Fliegender Bauten umfasst.

Zu Absatz 2

In **Absatz 2 Satz 2** werden die Verfahrensfreistellungen neu strukturiert und ergänzt. Die neue Struktur vereinfacht den Vollzug, weil die Zuordnung eindeutiger ausgestaltet ist.

Ziel der Regelung ist es, bestimmte Fliegende Bauten von der Genehmigungspflicht freizustellen, bei denen Gefahren auf Grund ihrer Höhenentwicklung, ihrer Grundfläche und der Bewegungsabläufe erfahrungsgemäß gering sind. Die Anforderung des Bauordnungsrechtes an bauliche Anlagen - z. B. an die Standsicherheit - reichen, um Gefährdungen durch verfahrensfreigestellte Fliegende Bauten zu vermeiden.

Zu Absatz 5

In **Absatz 5 Satz 1** der bisherigen Fassung wird eine Korrektur erforderlich, weil sie nicht in allen Fällen sachgerecht ist. Im Fall einer bereits einmal erfolgten Übertragung einer Ausführungsgenehmigung ist es nicht sinnvoll, die Anzeige weiterer Veränderungen an die Behörde zu richten, die die Ausführungsgenehmigung (ursprünglich) erteilt hat. Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung muss die Anzeigen an die für sie oder ihn zuständige Behörde richten, die die Ausführungsgenehmigung zuletzt übertragen bekommen hat und das Behördenexemplar führt. Da viele Länder von § 76 Absatz 4 Gebrauch gemacht haben und die Genehmigungszuständigkeit zentralisiert wurde, können Bauaufsichtsbehörden, die früher Ausführungsgenehmigungen erteilt haben, heute keine Genehmigungszuständigkeit mehr haben.

Zu Absatz 6

Absatz 6 Satz 1 bis Satz 3 verfolgt konsequent das Ziel, dass im Zuge der Aufstellung genehmigungspflichtiger Fliegender Bauten das Prüfbuch bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden muss und die Bauaufsichtsbehörde dies auch bestätigt. Die Eintragung des Verzichtes auf die Gebrauchsabnahme wird in Hessen bereits seit Juli 2018 gefordert und löst keine eigenständigen Gebühren aus.

In **Satz 1** wird der Verweis auf Satz 1 des Absatzes 2 zur Klarstellung gestrichen. Welche Fliegenden Bauten einer Ausführungsgenehmigung bedürfen ergibt sich insgesamt aus Absatz 2.

Absatz 6 wird durch die Streichung von **Satz 4** der alten Fassung gestrafft. Für den bisherigen Satz 4 sind keine Anwendungsfälle bekannt geworden.

Zu § 77 Absatz 1 Satz 5 BauO Bln = Bauaufsichtliche Zustimmung

Der besondere Fall der Verfahrensfreiheit nach § 77 Absatz 1 Satz 2 und 3 umfasst Vorhaben, die die Grenzen der Verfahrensfreiheit nach § 61 BauO Bln überschreiten und soll lediglich das Vier-Augen-Prinzip entfallen lassen, weil eine besonders qualifizierte Baudienststelle die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauüberwachung übernimmt. Sie kann aber größere Vorhaben betreffen, u. a. zur Prüfung des Bestandsschutzes oder weil Brandsicherheitsschauen durchzuführen sind. Es ist daher wichtig zu wissen, dass ein neues Vorhaben geplant ist und wer die Bauherrin oder der Bauherr und damit Ansprechpartner ist. Darüber hinaus ist die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zu informieren, um Kenntnis von dem Bauvorhaben zu bekommen.

Zu § 86 BauO Bln = Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften

Zu Absatz 1

Zur Klarstellung über die möglichen Regelungsinhalte der Feuerungsverordnung wird die Ermächtigungsgrundlage auf die in § 42 (neu) genannten Anlagen ausgeweitet.

Zu Absatz 2

Es handelt sich lediglich um eine Konkretisierung der Brandschutzdienststelle. Damit erfolgt auch eine Harmonisierung der Begrifflichkeit mit § 16 Absatz 2 Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen, wonach das Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Brandschutzdienststelle der Berliner Feuerwehr vorzulegen ist.

Zu Absatz 5

Die Regelungen zu überwachungsbedürftigen Anlagen finden sich nun im Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen (ÜAnlG) und nicht mehr im Produktsicherheitsgesetz (ProdSG). Deshalb wurden die Paragraphen angepasst.

Zu Artikel 5 (Weitere Änderungen der Bauordnung für Berlin)

Zu § 1 BauO Bln = Anwendungsbereich und § 66 BauO Bln = Bautechnische Nachweise

Mit dem GEB wird mit Artikel 1 die Bauordnung für Berlin dahingehend geändert, dass mit § 1 Absatz 2 Nummer 8 und § 66 Absatz 3 Satz 1 Buchstabe b Regelungen aufgenommen werden, die für Windenergieanlagen und Teile von Windenergieanlagen auf die Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments verweisen. Mit Wirkung vom 20. Januar 2027 wird jedoch die Richtlinie 2006/42/EG durch die Verordnung (EU) 2023/1230 ersetzt und selbst aufgehoben (Art. 51 Absatz 2 und Artikel 54 der VERORDNUNG (EU) 2023/1230 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2023 in der berichtigten konsolidierten Fassung). Aus diesem Grund wird bereits

mit dem GEB in Artikel 3 die zukünftige Änderung der Bauordnung aufgenommen, welche nach Artikel 5 des GEB am 20. Januar 2027 in Kraft tritt.

