

Stellungnahmen der Gemeinden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Eine ganz persönliche Sicht

Prof. Dr.-Ing. Jens Kluger

IBK Ingenieure Braun + Kluger Partnerschaft

Dohna / Pirna / Ellefeld

BOI Olaf Steinborn

Berufsfeuerwehr Bautzen • Fachbereich Vorbeugender Brandschutz

Fachtagung Vorbeugender Brandschutz 2025

09. Oktober 2025, Dresden

Landesfeuerwehrverband Sachsen e. V.

Arbeitsgemeinschaft der Leiterinnen und Leiter der Berufsfeuerwehren in Sachsen

Landesfeuerwehr- und Katastrophenschutzschule Sachsen

1. Zweck der Stellungnahme

Einbeziehung der örtlichen Brandschutzbehörde insbesondere in Bezug auf:

- Löschwasserversorgung (und ggfs. -rückhaltung)
- Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr
- Lage und Anordnung der zum Anleiten bestimmten Stellen oder von Feuerleiteranlagen
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung sowie sonstige Brandschutzeinrichtungen
- Anlagen und Einrichtungen für die Rauch- und Wärmeableitung bei Bränden
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und -alarmierung
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren

Das ist eine wichtige Grundlage für die Prüfung, weil nur damit die besondere Ortskenntnis der zuständigen Brandschutzbehörde und die Leistungsfähigkeit der jeweiligen Feuerwehr berücksichtigt werden können.

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

SächsBO

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden; ...

§ 14 Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

§ 66 Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 88 Absatz 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). ...

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

SächsBO

§ 88a Technische Baubestimmungen

(1) Die Anforderungen nach § 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und die Technischen Baubestimmungen eine Abweichung nicht ausdrücklich ausschließen. ...

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahme auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, ...

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung über Technische Baubestimmungen (VwV TB Sachsen) vom 24.07.2024, Fassung vom 25.07.2025

mit Verweis auf die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen 2025/1 (MVV TB 2025/1)

Zu beachten ist dazu Anlage 1 (zu Ziffer I Nummer 3) der VwV TB Sachsen:

"Abweichungen von und Ergänzungen zu den Technischen Baubestimmungen des Deutschen Instituts für Bautechnik"

Darin ist z.B. geregelt, daß abweichend von den Muster-Richtlinien in Sachsen zu beachten sind:

- Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (SächsEltBauR)*
- Sächsische Feuerungsverordnung (SächsFeuVO)*
- Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO)*
- Sächsische Beherbergungsstättenbaurichtlinie (SächsBeBauR)*
- Sächsische Verkaufsstättenbaurichtlinie (SächsVerkBauR)*
- Sächsische Versammlungsstättenverordnung (SächsVStättVO)*
- Sächsische Schulbaurichtlinie (SächsSchulBauR)*
- Sächsische Hochhausbaurichtlinie (SächsHHBauR)*

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung über Technische Baubestimmungen (VwV TB Sachsen) vom 24.07.2024, Fassung vom 25.07.2025

Außerdem enthält Anlage 1 von der MVV TB abweichende Anforderungen an Feuerwehraufzüge.

Nur die darin aufgeführten Regeln sind "Technische Baubestimmungen" i.S.d. SächsBO.

Darüber hinaus kann die Anwendung weiterer Normen oder Richtlinien (DIN, VdS, VDI u.ä.) vom Bauherren oder z.B. dem Sachversicherer gewünscht und vertraglich vereinbart werden.

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben (VwVBauPrüf)
vom 30. August 2005, Fassung vom 02.03.2012

IV. Ausführung der Prüfaufträge

5. Die Prüfung der Brandschutznachweise zur Gewährleistung der Brandsicherheit einer baulichen Anlage (§ 14 SächsBO) hat, soweit zum Sachverhalt Rechtsverordnungen und Richtlinien sowie eingeführte Technische Baubestimmungen nicht existieren, anhand von sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik durch den Prüfeningenieur für Brandschutz zu erfolgen. Die Bezugsgrundlagen sind im Prüfbericht nach Ziffer V zu benennen.

Die Prüfeningenieure für Brandschutz und die Landesstelle für Bautechnik müssen die Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörde nicht unverändert übernehmen, sondern haben diese zu bewerten. Der örtlichen Brandschutzbehörde ist damit die Möglichkeit eingeräumt, ihre Anliegen in das Prüfverfahren einzubringen.

Sie soll sich insbesondere zur Einhaltung folgender Anforderungen äußern:

- a) die Löschwasserversorgung und die dazugehörigen Einrichtungen;
- b) die Löschwasserrückhaltung;

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben (VwVBauPrüf)
vom 30. August 2005, Fassung vom 02.03.2012

- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr wie Zufahrten, Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen und Feuerwehraufzüge;
- d) Lage und Anordnung der zum Anleiten bestimmten Stellen oder von Feuerleiteranlagen;
- e) Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, wie Wandhydranten, Schlauchanschlussleitungen, Feuerlöschanlagen und -geräte sowie sonstige Brandschutzeinrichtungen;
- f) Anlagen und Einrichtungen für die Rauch- und Wärmeableitung bei Bränden;
- g) Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und -alarmierung;
- h) betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und Brandbekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren, wie betriebliche Feuerwehren, Brandschutzanordnungen, Feuerwehrpläne, Hinweisschilder für die Feuerwehr sowie Brandschutz- und Rettungszeichen.

2. Bauordnungsrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben (VwVBauPrüf)
vom 30. August 2005, Fassung vom 02.03.2012

Soweit die Brandschutznachweise bereits auf der Basis einer aktenkundigen Einbeziehung der örtlichen Brandschutzbehörde erstellt wurden, kann auf die Einholung einer Stellungnahme verzichtet werden. Eine Anhörung der örtlichen Brandschutzbehörde ist auch dann entbehrlich, wenn dadurch keine weiteren Erkenntnisse gewonnen würden (Wiederholungsfall).

3. Zivilrechtlicher Rahmen der Brandschutzprüfung

Der Planer ist auch verpflichtet, eine wirtschaftliche Lösung zu entwickeln:

"Sowohl Architekten als auch Ingenieure müssen im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung wirtschaftlich-finanzielle Gesichtspunkte ihrer Auftraggeber berücksichtigen und darauf achten, dass kein übermäßiger, nicht erforderlicher Aufwand betrieben wird."

OLG Stuttgart, Urteil vom 21.03.2023, Az. 12 U 312/20

Das muß ebenso für die Prüfung - und damit für die Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde und deren Würdigung durch den Prüflingenieur - gelten.

Ziel ist daher nicht "so viel Brandschutz wie möglich", sondern "so viel Brandschutz wie nötig".

"Nötig" bedeutet in diesem Kontext die Einhaltung der Mindestanforderungen nach SächsBO und der daraus folgenden Vorschriften, nicht die Einhaltung "sämtlicher" Normen und Richtlinien und erst recht nicht die Erhebung von unbegründeten Forderungen.

4. Umgang mit Abweichungen

Frage: ***Ist alles verboten, was nicht erlaubt ist ?***
oder
Ist alles erlaubt, was nicht verboten ist?

SächsBO

§ 67 Abweichungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund 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. § 88a Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft werden.

Abweichungen sind damit prinzipiell zulässig!

4. Umgang mit Abweichungen

Für ihre Zulassung muß eine plausible Begründung vorgelegt werden, das Gleiche gilt aber auch für ihre Ablehnung.

Nicht jede Abweichung bedarf einer Kompensationsmaßnahme. (Bsp.: freistehendes Einfamilienhaus mit 600 m² Wohnfläche, Gebäudeklasse 3 ohne notwendigen Treppenraum)

Mit einer Kompensationsmaßnahme können ggfs. gleichzeitig mehrere Abweichungen ausgeglichen werden. Möglicherweise kann aber auch eine Kompensationsmaßnahme allein für eine Abweichung unzureichend sein.

Es gibt keine Begrenzung der zulässigen Anzahl von Abweichungen an einem Bauvorhaben.

5. Anforderungen an die Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde

§ 4 SächsBRKG

(2) Örtliche Brandschutzbehörden sind die Gemeinden

Die Anfrage des PI erfolgt primär bei diesen, allerdings oft ohne einen direkten Ansprechpartner zu kennen.

Wenn die Gemeinde kein entsprechendes Personal besitzt muß diese sich z.B. beim Landkreis Amtshilfe einholen.

Es ist nicht zielführend, wenn die Gemeinde die Fragen an den Planer weiterleitet.

Mitunter werden die Anfragen gar nicht beantwortet

Der Focus der Stellungnahme liegt auf den Punkten nach Abs. IV.5 VwVBauPrüf.

Hilfreich sind für den PI möglichst klar formulierte Anforderungen ("ist erforderlich" / "ist nicht erforderlich") mit Begründung. "Empfehlungen" sind oft nur schwer in konkrete Forderungen zu transformieren.

5. Anforderungen an die Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde

wünschenswert sind u.a.:

- *Angaben zur maximal zulässigen Personenzahl bei 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (wenn im BSK keine konkrete Angabe enthalten)*
- *Angaben zu erforderlichen Sonderlöschmitteln*

Nicht Gegenstand der Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind u.a.:

- *über die SächsBO hinausgehende Anforderungen des Sachschutzes*
- *Anforderungen des Arbeits- und Unfallschutzes*
- *Anforderungen des Explosionsschutzes*

Beispiele für berechnete Anforderungen der Feuerwehr, die über den Fragenkatalog der VwVBauPrüf hinausgehen:

I. - bei Abweichungen im Feuerwiderstand tragender, aussteifender und raumabschließender Bauteile

wenn dadurch wirksame Löscharbeiten beeinträchtigt sein können oder die Zeit zur Rettung von Personen über Rettungsgeräte der Feuerwehr nicht ausreicht

II. - über die SächsBO hinausgehende Anforderungen an den Feuerwiderstand des Haupttragwerkes von Dächern und die Rauchableitung bei Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² und weniger als 2000 m² Verkaufsfläche sowie bei Turnhallen, die keine Versammlungsstätte sind

wenn anderenfalls wirksame Löscharbeiten beeinträchtigt sein können

Beispiele aus Stellungnahmen, die Fragen aufwerfen:

I. - 2. Rettungsweg in Gebäudeklasse 3 über tragbare Leiter

§ 33 SächsBO

- (3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

§ 33 MBO

- (3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Muß in Sachsen die Feuerwehr auch einem 2. Rettungsweg in Regelgebäuden der Gebäudeklasse 3 ausdrücklich zustimmen?

Beispiele aus Stellungnahmen, die Fragen aufwerfen:

II. - 2. Rettungsweg über Kastenfenster

Stellungnahme mit Bedenken wegen 2 nacheinander zu öffnender Flügel

III. - 2. Rettungsweg über Hubrettungsgerät

Stellungnahme: Hubrettungsgerät ist vorhanden; Rettungsweg trotzdem nicht gesichert, da Fahrzeug ja auch einmal defekt oder zur Durchsicht sein kann

IV. - 2. Ablehnung des 2. Rettungsweges aus kleiner Beherbergungsstätte in ländlicher Umgebung (Gebäudeklasse 3) über tragbare Leitern

Begründung: Ausstattung des Fahrzeuges der Ortswehr mit nur 2 Steckleiterteilen, nächstgelegenes Fahrzeug mit 4-teiliger Steckleiter ist wochentags von 6 bis 18 Uhr nicht einsatzbereit

V. - 2. Rettungsweg aus Nutzungseinheiten mit direktem Ausgang ins Freie

VI. - 2. Rettungsweg über Außentreppe

Abs. 35.1.1 VwVSächsBO: Die Nutzung einer Außentreppe gilt als ausreichend lang sicher, wenn die Außenwand im Bereich der Treppenanlage aus nichtbrennbaren Baustoffen besteht und eine Feuerwiderstandsdauer entsprechend den Anforderungen nach § 27 Abs. 1 besitzt, ...

Können Außentreppen auch vor Wänden mit Öffnungen sicher sein?

Beispiele aus Stellungnahmen, die Fragen aufwerfen:

VII. - Ablehnung einer geplanten (vom Bestand unabhängigen) Erweiterung eines Gebäudes wegen Mängeln bei wiederkehrender Prüfung im Bestand

"Revanchefoul" der Brandschutzbehörde

VIII. - Forderung einer BMA mit Aufschaltung in altengerechten Wohnungen wegen "zu erwartender schleichender Nutzungsänderung zu Pflege"

"Unterstellung einer unzulässigen Nutzungsänderung durch den Bauherren"

IX. - Forderung nach brandlastfreien Fluren in Schulen bei Lernclustern

X. - Forderung nach feuerbeständigen Außenwänden gemäß AGBF
Fachempfehlung Fassadenbegrünung bei eingeschossigem Industriebau

Stellungnahmen, die Fragen aufwerfen:

Die Heranziehung von nicht bauaufsichtlich eingeführten Normen geht u.U. weit über die Schutzziele des § 14 SächsBO hinaus.

So geben u.a.:

- Deutsches Institut für Normung e. V. (DIN),*
- VdS Schadenverhütung GmbH: Sachschutz und*
- Verein Deutscher Ingenieure e. V. (VDI)*

Normen heraus, welche einen deutlich höheren Sachschutz verfolgen, als die SächsBO.

Bsp:

DIN 18232-1 "Rauch- und Wärmefreihaltung"

VDI 3564-1 "Brandschutz in Hochregallagern"

6. Aktuell auftretende Fragen

Umgang mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten einzeln für nicht mehr als sechs Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bestimmt sind, im Gebäude aber mehrere davon liegen

"Löschwasser-Rückhalteanlagen" gestrichen in der MVV TB 2019/1, d.h. LÖRüRL ist bauordnungsrechtlich nicht mehr eingeführt, eine Nachfolgeregel fehlt bisher

Gebäude der Gkl 4 und 5 in Holzbauweise:

- sichtbare Holzoberflächen*
- Holzfassaden*
- Fassadenbegrünungen*

Lithium-Ionen-Speicher

7. Zusammenfassung

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz lassen ein gesellschaftlich akzeptiertes "Restrisiko" ausdrücklich zu.

Damit sollen eine "ausreichende" Sicherheit von Mensch und Tier sowie wirksame Löscharbeiten bei gleichzeitig wirtschaftlichem Bauen ermöglicht werden.

Der Sachschutz wird dabei weitgehend zurückgestellt, dieser liegt im Ermessen des Bauherren und seines Sachversicherers.

Planung und Prüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens müssen entsprechend diesen Anforderungen erfolgen.

Die Erzwingung eines gegenüber der SächsBO höheren Sicherheitsniveaus im Baugenehmigungsverfahren ist ebenso gesetzeswidrig, wie die Genehmigung von Gebäuden, welche die Mindestanforderungen nicht erfüllen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

