



Az: A 601/01-001:0003

Nr. Ge

**Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (Drs. 18/8547);
Novelle der Bayerischen Bauordnung**

Zusammenfassung wesentlicher Inhalte und ihre Bewertung

a) Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht soll dem Modell der Musterbauordnung angepasst werden: Die Ermittlung der für die Abstandsflächentiefe maßgeblichen Wandhöhe (= H) soll durch eine einfachere Anrechnung von Dach und Giebel des Gebäudes erleichtert werden. Ferner soll zukünftig die Abstandsflächentiefe von 1 H auf 0,4 H verkürzt werden, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 H auf 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern sind von dieser Abstandsflächenverkürzung ausgenommen, sie können aber wie bisher durch Satzungsrecht von der aktuell gültigen Abstandsflächentiefenregelung mit 1 H abweichen. Im Gegenzug können die übrigen Gemeinden per Satzung nach Bayerischer Bauordnung, insbesondere aus Gründen der Ortsbildgestaltung oder Erhaltung der Wohnqualität, auch wieder größere Abstandsflächentiefen festlegen. Daneben gibt es die (rechtssichere) Möglichkeit der Bauleitplanung. Zur Anpassung des Ortsrechts an die neue Rechtslage sollen die Neuregelungen in einem Jahr nach Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

Bewertung:

Die Notwendigkeit des Flächensparens, aber auch die Notwendigkeit der Anpassung bebauter Siedlungsbereiche an den Klimawandel stehen außer Frage. Die damit für Städte und Gemeinden verbundene Herausforderung einer doppelten Innenentwicklung (Nachverdichtung bei gleichzeitiger Entwicklung und Stärkung der grünen Infrastruktur) wird durch eine pauschale Verkürzung der Abstandsflächen jedoch nicht gelöst, sondern zusätzlich erschwert. Es steht zu befürchten, dass mit der geplanten Neuregelung, viele Städte und Gemeinden in aufwändige Planungsverfahren zur Sicherung des vorhandenen Grünbestands gedrängt werden, die aufgrund ihrer baurechtseinschränkenden Wirkung erhebliche entschädigungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen werden. Der Landtag sollte daher an der bisherigen Rechtslage („Experimentierklausel“) festhalten, mit der Städte und Gemeinden in geeigneten Siedlungsbereichen die Abstandsflächen im Wege einer einfachen Satzung verkürzen können. Sollte der Landtag diese Bedenken nicht aufgreifen, brauchen Städte und Gemeinden in jedem Fall eine auskömmliche Übergangsfrist von mindestens zwei Jahren zur Anpassung ihres Ortsrechts.

b) Kinderspielplätze

Die allgemeingültige Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen wird beibehalten. Städte und Gemeinden können mit einer Ortssatzung nähere Festlegungen zu deren Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung sowie über die Ablöse der Herstellung treffen. Ablösebeträge sind für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden.

Bewertung:

Die Beibehaltung der Verpflichtung und Einführung einer Ablösemöglichkeit entsprechen der Forderung des Städtetags und sind ausdrücklich zu begrüßen.

c) Einführung einer Genehmigungsfiktion

Bauanträge für Vorhaben, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen und im vereinfachten Verfahren genehmigt werden, gelten nach Ablauf einer dreimonatigen Frist als genehmigt, sollte die Bauaufsichtsbehörde nicht anderweitig entscheiden. Die Frist soll drei Wochen nach Zugang des Bauantrags oder drei Wochen nach Zugang verlangter Unterlagen, die vor Fristbeginn nachgefordert wurden, beginnen. Die Fiktion ist gegenüber dem Antragssteller zu bescheinigen. Die Bescheinigung ist dem Antragssteller, der Gemeinde sowie jedem Nachbarn zuzustellen, der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat. Der Bauantragsteller kann auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion in Textform verzichten. Der Umfang der Genehmigungsfiktion soll sämtliche Vorschriften umfassen, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, insbesondere auch das Denkmalschutzrecht. Die Genehmigungsbehörde kann im laufenden Verfahren weitere Unterlagen nachfordern, diese Nachforderung hat jedoch keinen Einfluss auf die Fiktionsfrist. Die Frist kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist.

Bewertung:

In mehreren Gesprächen auf Ebene des Vorsitzenden und der Ministerin sowie auf Arbeitsebene ist es zumindest gelungen, das Konstrukt der Genehmigungsfiktion weitestgehend zu entbürokratisieren. Dennoch bleibt die Einführung der Genehmigungsfiktion – nicht zuletzt angesichts des anhaltenden Fachkräftemangels - weiterhin kritisch und wird mit Nachdruck abgelehnt. Inwieweit sich der Vollzug der Neuregelung wie im Gesetzesvorblatt dargestellt tatsächlich kostenneutral gestaltet, bleibt abzuwarten. Die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen der Neuregelung plant die Geschäftsstelle, nach einem Jahr bei den betroffenen Mitgliedern abzufragen.

d) Aufstockung von Wohngebäuden, Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Die Pflicht zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs bei der Aufstockung bestehender Wohngebäude zur Schaffung von Wohnraum entfällt, soweit dieser Einbau bzw. Weiterführung des bestehenden Aufzugs mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist.

Bewertung:

Die Neuregelung ist grundsätzlich zu begrüßen.

Für größere Ausbaumaßnahmen im Dach zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich, beispielsweise die Errichtung von Dachgauben, soll zukünftig das **Freistellungsverfahren** zur Anwendung kommen. Die Gemeinde kann jedoch nur in dem jeweiligen Einzelfall auf die Durchführung des vereinfachten Verfahrens bestehen, das Freistellungsverfahren grundsätzlich per Satzung auszuschließen, ist nicht möglich.

Bewertung:

Der ursprüngliche Referentenentwurf sah für diese Vorhaben eine Verfahrensfreiheit vor, die vom Städtetag aus statischen und brandschutztechnischen Gründen abgelehnt wurde. Die nun vorgenommene Zuordnung zum Freistellungsverfahren soll sicherstellen, dass die diesbezüglichen bau-technischen Nachweise zumindest erstellt werden müssen.

e) Digitalisierung

Der Gesetzentwurf sieht Regelungen zur Vorbereitung der Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens vor. Diese beinhalten die partielle Einführung der Textform statt Schriftform, ferner den Verzicht auf die Vorlage der Nachbarunterschrift. Zukünftig ist der Antragssteller zwar weiterhin verpflichtet, die Unterschrift des Nachbarn einzuholen. Er muss der Bauaufsichtsbehörde aber nur mitteilen, welcher Nachbar zugestimmt und welcher Nachbar die Zustimmung verweigert hat. Im Streitfall trägt der Antragsteller die Beweislast für das Vorliegen der Zustimmung. Bei unrichtigen Angaben kann die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn mit einer Geldbuße belegen. Der Verzicht auf die Schriftform der Baugenehmigung und deren bisherige Zustellung an Bauherren, Gemeinde und Nachbarn ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Zusätzlich enthält der Gesetzentwurf eine Verordnungsermächtigung für weitere formelle Anpassungen zur Umsetzung des Pilotprojekts „Digitaler Bauantrag“ wie beispielsweise die geplante, vorläufige Änderung der gemeindlichen Zuständigkeit bei Einreichung der Bauantragsunterlagen.

Bewertung:

Die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens darf nicht zulasten der nachbarlichen Abwehrrechte, zulasten bisheriger gemeindlicher Beteiligungsrechte sowie bisher städtischer technischer Vorleistungen gehen. Das Pilotprojekt befasst sich nur mit der digitalen Einreichung der Bauantragsunterlagen und klärt hierfür die technischen und rechtlichen Voraussetzungen (Schnittstelle, Musterformular, Änderungen im Verfahrensrecht). Die städtischen Bauaufsichtsbehörden wurden bedauerlicherweise nicht in das Pilotprojekt einbezogen, können aber nun am Vollzug der Neuregelungen mitwirken. Die digitale Archivierung, digitale Beteiligung interner und externer Behörden sowie die Ausfertigung der Baugenehmigung in Papierform für Bauherrn und Nachbarn sind bislang jedoch nicht Bestandteil des Pilotprojekts. Die Verfahrensgestaltung ab Eingang des digitalen Bauantrags sowie ihre finanzielle und technische Umsetzung ist den unteren Bauaufsichtsbehörden bislang selbst überlassen. Hier ist der Freistaat gefordert, das Pilotprojekt unter Beteiligung städtischer unterer Bauaufsichtsbehörden fortzusetzen, um die Notwendigkeiten einheitlicher technischer Lösungen und den zusätzlichen Sachaufwand verifizieren zu können. Es muss vermieden werden, dass Städte hier (wieder) in Vorleistung gehen, durch eine andere staatliche Lösung aber überholt werden.

f) Örtliche Bauvorschriften

Der Gesetzentwurf versucht, die Satzungsermächtigungen für Städte und Gemeinden nach Art. 81 BayBO insbesondere für Begrünungsmaßnahmen am Gebäude und auf den Freiflächen zu flexibilisieren.

Bewertung:

Auch mit dem aktuellen Gesetzentwurf stehen den Gemeinden keine Instrumente zur Verfügung, um in bebauten Siedlungsgebieten, insbesondere 34er-Gebieten, die rechtlichen Grundlagen notwendiger Klimaanpassungsstrategien in dem von der Staatsregierung gewünschten Maße voranzubringen. Die Bauleitplanung ist hierfür kein geeignetes Mittel. Der Gesetzentwurf erlaubt auch zukünftig nur, Begrünungsmaßnahmen am Gebäude und auf den Freiflächen ausschließlich aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes zu fordern. Notwendig ist, solche Maßnahmen allein aus mikroklimatischen Gründen wie der Belüftung, Beschattung und Kühlung der baulichen Anlage in einer Satzung festlegen zu können.

München, den 18. August 2020