Sachverhalt:

Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2021

Am 02.12.2020 wurde die Novelle der BayBO vom Landtag beschlossen; sie trat am 01.02.2021 in Kraft. Zielsetzung ist im Wesentlichen die Stärkung und Beschleunigung des Wohnungsbaus. Wesentlich sind zwei Elemente, die bayernweite Einführung des Abstandsflächenrechts der Musterbauordnung und die Genehmigungsfiktion.

Mit dem neuen Abstandsflächenrecht in Art. 6 BayBO gilt nun in ganz Bayern grundsätzlich die 0,4 H-Regelung, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, immer jedoch mindestens 3,0 m. Damit verbunden ist der Wegfall sämtlicher Besonderheiten; die Abstandsflächen werden nun rein geometrisch gebildet. Das sogenannte Schmalseitenprivileg-Privileg entfällt. Diese neuen Regelungen sind nur in wenigen Fällen, die bisher von dem 16 m-Privileg profitieren konnten, für die Bauherren von Nachteil. In den meisten Fällen erhöht sich die erreichbare Dichte. Nürnberg hatte diese Regelungen bereits in der Abstandsflächensatzung (AFS) von 2016 umgesetzt.

Die Umnutzung von bestandsgeschützten Aufenthaltsräumen zu Wohnräumen wird erleichtert. Im Falle ungenehmigter Umbauten und nachlaufender Nutzungsänderungen ist die Regel allerdings wirkungslos.

Kinderspielplätze: Aktualisiert wurde das Recht der Gemeinden, Satzungen über die Gestaltung, die Art des Nachweises und jetzt auch wieder die Ablösung zu erlassen. Diese finanziellen Mittel können nun für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden, also nicht nur für öffentliche Kinderspielplätze. Infolgedessen kann und muss die Kinderspielplatzsatzung der Stadt auf den neuen Stand gebracht werden.

Große Effekte erwartet sich der Gesetzgeber von der Einführung der Genehmigungsfreistellung für Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben in Gebieten ohne B-Plan (§ 34 BauGB). Die Gemeinde kann aber auch in problematischen Fällen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangen. Dem Bauherrn und dem Planer fällt hier viel Verantwortung zu: Alle bautechnischen Nachweise und erforderliche Bescheinigungen von Prüfsachverständigen, insbesondere für Standsicherheit und Brandschutz bei den Gebäudeklassen 4 und 5, müssen erstellt und vorgelegt werden. Auch sind die örtlichen Bauvorschriften, wie z. B. die Stellplatzsatzung, zu beachten. Besondere Vorsicht ist im Ensemblebereich oder am Einzeldenkmal geboten: Wählt der Bauherr hier nicht das reguläre Verfahren, ist eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

In Bayern wird wohl ab Frühjahr 2021 endlich eine elektronische Bauantragstellung möglich. Hierfür wurde der erforderliche Rechtsrahmen geschaffen.

1. Genehmigungsfiktion

Der neue Art. 68 Abs. 2 BayBO führt in Bayern erstmals die Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren ein: Sie gilt für Neubauvorhaben oder Nutzungsänderungen, die überwiegend dem Wohnen dienen, die also auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen. Dies hätte in Nürnberg im Jahr 2019 für rd. 95 % der Vorhaben gegolten. Die Fiktionsfrist beginnt drei Wochen nach Eingang des Bauantrags bei der Behörde oder drei Wochen nach Zugang einmalig nachgeforderter Unterlagen. Zusätzliche Unterlagen können im weiteren Verfahren nachgefordert werden, haben dann aber auf den Beginn der Fiktionsfrist keine Auswirkungen mehr. Diese Frist kann einmal „angemessen“ verlängert werden, wenn dies wegen einer besonderen Schwierigkeit gerechtfertigt ist. Der Bauherr kann aber auch von

sich aus auf die Fiktion verzichten; dies könnte dann sinnvoll sein, wenn ansonsten der Bauantrag ohne die Vornahme notwendiger Umplanungen abgelehnt werden müsste. Tritt die Fiktion ein, ist dem Bauherrn unverzüglich eine entsprechende Bescheinigung zuzustellen, ebenso den Nachbarn, die dem Vorhaben nicht zugestimmt haben. Formal ersetzt die Fiktion die Baugenehmigung.

Der Bauherr darf bauen, trägt aber die volle Verantwortung für die Einhaltung aller materiellrechtlichen Vorschriften. Besonders zu beachten ist hier auch, dass die Fiktion in andere Rechtsgebiete ausstrahlt: Eine „Fiktionsbescheinigung" ersetzt eine denkmal- oder naturschutzrechtliche Erlaubnis. Der Entwurfsverfasser hat damit eine wichtige Aufklärungsfunktion gegenüber seinem Bauherrn. Im Idealfall kann die Fiktion ein Vorhaben deutlich schneller ermöglichen, kleinere Fehler gehen dann unter. Im Fall des Falles kann das Vorhaben aber auch eingestellt werden, wenn sich zeigt, dass in der Planung materielles Recht falsch umgesetzt wurde.

Bauanträge, die offensichtlich keine wesentlichen Probleme aufwerfen, die also weder Denkmal- noch Verkehrs- oder Naturschutzrecht wesentlich tangieren, wird die Verwaltung in Zukunft ohne weitere Behandlung „in die Fiktion laufen lassen". Die Ressourcen, die dadurch bei den Fachstellen frei werden, werden genutzt werden, um die Sonderbauten und die wirklich komplizierten Fälle schneller abarbeiten zu können. Die Verantwortung von Entwurfsverfassern und Bauherren steigt zwar deutlich, aber eben auch die Geschwindigkeit der Genehmigungsprozesse und damit die möglichst schnelle Realisierung insbesondere von dringend benötigtem Wohnungsbau. Am Ende könnte sich damit ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungsbauvorhaben, vor allem die kleineren Erweiterungen und Umbauten, dem bekannten Freistellungsverfahren annähern, in dem schon heute keine inhaltliche Prüfung mehr stattfindet. Nach den Erfahrungen der Stadt Nürnberg läuft das auch weitgehend ohne Probleme.

Arbeitsgruppen in den drei regionalen Abteilungen von Bauordnungsbehörde und Stadtplanungsamt werden eine Vorauswahl der offenkundig unproblematischen Anträge treffen. Darunter sollten insbesondere Vorhaben fallen,

- die bauplanungs- und verkehrsrechtlich offenbar zulässig sind und nicht im Außenbereich liegen,
- bei denen die Abstandsflächen und örtlichen Bauvorschriften offenbar eingehalten sind,
- die keine Einzeldenkmäler direkt betreffen, in deren Nähe oder in Ensembles gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz liegen,
- bei denen Naturschutzbelange offenbar eingehalten sind; dies gilt insbesondere für die Einhaltung der Anforderungen der örtlichen Naturschutz-Satzungen (z. B. Baumschutz-Verordnung, Landschaftsschutzgebiete, etc.).

Erforderliche eigenständige umweltrechtliche Verfahren (z. B. gemäß Abfall-, Boden-, Wasser- und Artenschutzrecht) sind durch die Novelle der BayBO nicht tangiert. Der Gesetzgeber hat diese Verfahrensstränge auf Grund eigener umfangreicher Rechtsmaterie bereits vor vielen Jahren von den Verfahren gemäß BayBO getrennt. Die entsprechende Bearbeitung erfolgt durch das Umweltamt eigenständig und ist i. d. R. für das formelle Baugenehmigungsverfahren zeitlich unkritisch.

Formal wird die Bearbeitung der Fiktionsfälle in das Sachgebiet DLZ BAU (s. u.) integriert, damit wird der schnellen Genehmigung mehr Gewicht gegeben als der formvollendeten Abarbeitung von Verfahren.

2. Restrukturierung des Dienstleistungszentrum BAU (DLZ BAU)

Das DLZ BAU wird an die geänderten Bedürfnisse angepasst. Dabei wird die „walk-in" Beratung ohne konkreten Termin und Anlass zukünftig entfallen. Diese Beratungsform wird

der Komplexität des Bauens schon länger nicht mehr gerecht und wird kaum noch nachgefragt. Die konkrete Beratung mit Termin und Vorbereitung sowie Beteiligung von Fachstellen wird hingegen ausgebaut.

Der Wegfall der „walk-in“ Beratung wurde bereits durch Erstellung eines Fragen- und Antworten-Katalogs für die häufigsten Fragen auf der Homepage der Bauordnungsbehörde und durch intensivierte Telefon- und E-Mail-Beratung kompensiert.

Die öffentliche Planauflage für Bebauungspläne bleibt unverändert erhalten. Die Bereitstellung von amtlichen Lageplänen durch das Amt für Geoinformation und Bodenordnung erfolgt seit März 2020 problemlos ausschließlich über Online-Bestellungen.

3. Freiflächen- und Gebäudebegrünungssatzung

Art. 81 BayBO Örtliche Bauvorschriften sah bisher in Abs. 1 Nr. 1 lediglich die Ermächtigung zum Erlass einer Satzung für die Begrünung von Dächern vor. Nun wird sie auf die Begrünung von Gebäuden insgesamt ausgeweitet. Diese Ermächtigung dient ganz oder teilweise der Ortsgestaltung und – mittelbar – dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung. Dies korrespondiert auch mit Abs. 1 Nr. 5: Danach kann jetzt auch die Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke geregelt werden, um z. B. sogenannte Stein- oder Schottergärten verhindern zu können. Hierzu ist der Erlass einer Satzung erforderlich.