Beilage

Novelle der Bayerischen Bauordnung

Bericht

Mit dem Ziel, verzichtbare materielle Standards abzubauen und Verfahren, insbesondere Genehmigungs- und Anzeigeverfahren, zu verschlanken, hat der Bayerische Landtag am 10. Dezember 2024 das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen.

Die ersten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) traten zum 01. Januar 2025 in Kraft. Die beschlossenen Änderungen im gemeindlichen Satzungsrecht sowie im Stellplatzrecht und Spielplatzrecht werden ab 01. Oktober 2025 gelten.

Wesentlicher Kern der Änderungen ist die Stärkung des Genehmigungsfreistellungs- und vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens durch die Ausweitung der Sonderbauschwellen (z.B. bei Gaststätten und Verkaufsstätten) sowie die Erweiterung des Katalogs verfahrensfreier Bauvorhaben (z.B. auf Terrassenüberdachungen, Dachgeschossausbauten sowie vereinzelte Nutzungsänderungen).

Einige Änderungen, wie die materiell-rechtliche Reduzierung der Bauteilanforderungen bei Aufstockungen oder die Ausweitung der von den Abstandsflächenregelungen ausgenommenen Vorhaben (auf z.B. ebenerdige Terrassen und Wärmepumpen) wurden durch die Verwaltung bereits seit Jahren entsprechend umgesetzt.

Die Anzahl an Bauanträgen ist um circa 15% gegenüber den beiden Vorjahren zurückgegangen. In gleichem Umfang stieg der Beratungsaufwand durch die Verwaltung. Telefonische Beratungsgespräche haben seit Jahresbeginn deutlich zugenommen. Zudem begehren Bauherrn, auch jene, die zunächst telefonische Auskunft bekommen haben, zunehmend schriftliche Auskünfte, um sich abzusichern.

Die Deregulierung verschiebt die Tätigkeit der Bauaufsichtsbehörden immer mehr vom präventiven hin zu einem verstärkt repressiven Vorgehen. Baugenehmigungsverfahren entfallen durch die Ausweitung der Verfahrensfreiheit. Jedoch ändert das nichts daran, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben eigenverantwortlich durch die Bauherren einzuhalten sind. Was zuvor in Baugenehmigungsverfahren geprüft werden konnte, muss nun im Nachgang durch die Bauaufsicht verstärkt aufgegriffen werden, wenn Bauvorhaben nicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Einige der Auswirkungen der Gesetzesänderung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

So werden durch die beabsichtigten Änderungen der Stellplatzsatzung und Kinderspielplatzsatzung Nutzungsänderungen in Wohnen in deutlich größerem Umfang verfahrensfrei umsetzbar werden als bisher. Die Stadt Nürnberg öffnet damit den Weg, dringend benötigten Wohnraum, ohne verfahrensrechtliche Hürden schaffen zu können. Vereinzelt, insbesondere in Mischgebieten, birgt dies jedoch die Gefahr, dass sich die vorhandenen Gebietsstrukturen und Nutzungsmischungen zu Gunsten des Wohnens verschieben. Gewerbliche Bestandsnutzungen oder Neuansiedlungen von Gewerbe könnten dadurch erheblich eingeschränkt werden, ohne dass die Stadt präventiv eingreifen kann.

Kritisch wird auch der verfahrensfreie Ausbau von Dachgeschossen gesehen. In einer hoch verdichteten Stadt wie Nürnberg stellen die Anforderungen an die Personenrettung durch Anleiterung der Feuerwehr seit jeher eine große Herausforderung dar. Inwieweit Bauherrn und Investoren diesen eigenverantwortlich nachkommen können, bleibt abzuwarten.

Beilage

Das gemeindliche Satzungsrecht wird grundlegend geändert. Das Spielplatz- und Stellplatzrecht werden mit Inkrafttreten der Änderungen zum 01. Oktober 2025 kommunalisiert, Begrünungssatzungen können nur noch mit eingeschränktem Regelungsinhalt erlassen werden. Die Änderungen der Satzungen werden an anderer Stelle im gleichen Stadtplanungsausschuss behandelt.

Die Bauordnungsbehörde hat die notwendigen Anpassungen der Stellplatzsatzung, Kinderspielplatzsatzung und Begrünungssatzung zum Anlass genommen, bestehende Regelungen auf den Prüfstand zu stellen. Durch die Streichung verzichtbarer Standards erhofft sich die Bauordnungsbehörde eine Verschlankung der Genehmigungsverfahren durch die Reduzierung von Abstimmungsprozessen und Fachstellenbeteiligungen.