

Stellungnahme des BBIV zum Entwurf des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern

Zu § 11 (GaStellV)

Die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung zur Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO ist im Hinblick auf die Änderungen in Art. 47 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO noch einmal merklich geändert worden. Insbesondere werden die Stellplatzzahlen vergleichbarer Nutzungen zusammengefasst und vereinheitlicht, so beispielsweise für Gebäude mit Wohnungen oder alle Schularten. Dabei bleibt es Großteils bei der bisherigen Stellplatzzahl. Darüber hinaus sind, wo erforderlich, Reduzierungen der Mindestzahl an Stellplätzen sowie Konkretisierungen erfolgt. Bei Tageseinrichtungen für Kinder werden die neuen Betreuungsformen der (Groß-) Tagespflege und der Mini-Kita als eigene Kategorie berücksichtigt.

BBIV: Diese Anpassung wird ausdrücklich begrüßt, da durch diese Neuregelung eine weitere Flexibilisierung im Hinblick auf die Stellplatzpflicht vor allem bei Neubauten erfolgt.

Zu § 12 (BayBO)

Zu Nr. 1 (Art. 2)

Zu Buchstabe a (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4)

Die Regelung schafft mehr Flexibilität, indem sie die Gebäudeklasse 4 auch für Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten eröffnet, wenn diese in feuerwiderstandsfähig abgetrennte Bereiche von nicht mehr als 400 m² unterteilt sind. Die Gebäudeklasse 4 basiert auf der Idee, dass für Gebäude mit feuerwiderstandsfähig abgetrennten „Zellen“, die auf eine von der Feuerwehr beherrschbare Größe begrenzt sind (≤ 400 m²), eine verminderte Feuerwiderstandsanforderung an das Tragwerk vertretbar ist (hier „hochfeuerhemmend“ anstatt „feuerbeständig“ wie für Gebäudeklasse 5). Diese „Zellen“ müssen aber nicht zwingend betrieblich selbstständige Nutzungseinheiten sein (siehe Art. 31 Abs. 1 Satz 1). Eine brandschutztechnisch wirksame Zellenstruktur kann auch in größeren Nutzungseinheiten geschaffen werden. Die Regelung orientiert sich an Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Halbsatz 2, der unter denselben Voraussetzungen einen Verzicht auf die Ausbildung notwendiger Flure ermöglicht.

BBIV: Diese Neuregelung erscheint sinnvoll, da sie durch einen intelligenten Ansatz im Brandschutzbereich hilft, Baukosten zu senken, ohne den Brandschutz einzuschränken.

Zu Buchstabe b (Art. 2 Abs. 4)

Zu Doppelbuchstabe aa (Art. 2 Abs. 4 Nr. 4)

Die Schwelle für die Einordnung als Sonderbau wird für Verkaufsstätten so festgesetzt, dass sie mit der Anwendung der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung in Gleichklang ist. Unterhalb der Schwelle von 2.000 m² sind Betriebsvorschriften entbehrlich, da Betriebe als Arbeitsstätten bereits durch die Arbeitsstättenverordnung erfasst sind und

dort auch wesentliche Aspekte des Brandschutzes mitgeregelt sind (z. B. Kennzeichnung der Fluchtwege, Notausgänge).

Zu Doppelbuchstabe bb und cc (Art. 2 Abs. 4 Nrn. 8 bis 10)

Im Hinblick auf die Personensicherheit ist ein Anheben der Sonderbaugrenze auf Betriebe mit mehr als 60 Gastplätzen möglich, bei erdgeschossigen Gaststätten mit direkten Ausgängen ins Freie auch auf Betriebe mit mehr als 100 Gastplätzen. Bei Gaststätten in dieser Größenordnung ist eine Prüfung, ob gegen eine Personenrettung über Geräte der Feuerwehr Bedenken bestehen (Art. 31 Abs. 3 Satz 2), nicht erforderlich. Die Sonderbautenschwelle für Beherbergungsstätten wird an die Einstiegsschwelle in der Beherbergungsstättenverordnung (BStättV) angeglichen. Parallel dazu wird die für die Alarmierung schlafender Personen elementare Installation von Rauchwarnmeldern für Betriebe unterhalb der Sonderbautenschwelle in Art. 45 Abs. 4 (neu) geregelt.

Zu Doppelbuchstabe dd (Art. 2 Abs. 4 Nrn. 9 bis 14, entspricht Nrn. 11 bis 16 neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Doppelbuchstabe ee (Art. 2 Abs. 4 Nr. 15)

Campingplätze bedürfen in der Regel keiner bauordnungsrechtlichen Einzelfallbehandlung. Gassen und Wege zur Brandbekämpfung können gegebenenfalls auf Grundlage des Art. 12 angeordnet werden.



Zu Doppelbuchstabe ff (Art. 2 Abs. 4 Nrn. 16 bis 20, entspricht 17 bis 21 neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nr. 2 (Art. 7 Abs. 1)

Bislang wird in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Dies dient insbesondere dazu, das Anlegen sogenannter Schottergärten zu verhindern. Das Ziel der größtmöglichen Vermeidung von Versiegelung unbebauter Fläche ist allgemein anzustreben, so dass das staatliche Recht nunmehr in Satz 2 nur die tatsächlich erforderliche Versiegelung zulässt. Der bisherige Satz 2 wird Satz 3 (redaktionelle Folgeänderung).

Zu Nr. 3 (Art. 28)

Zu Buchstabe a (Art. 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung. Infolge der BayBO-Änderung zum 01.08.2023 sind bei Gebäudeklassen 1 und 2 keine Gebäudeabschlusswände mehr erforderlich; die Benennung dieser beiden Gebäudeklassen kann deshalb hier entfallen.

Zu Buchstabe b (Art. 28 Abs. 10)

Es handelt sich um eine konkretisierende Klarstellung.

Zu Nr. 4 (Art. 30 Abs. 5)

Zu Buchstabe a (Art. 30 Abs. 5 Nr. 1 Buchst. b)

Die Errichtung von nicht dachparallel installierten Solaranlagen an Brandwänden wird erleichtert. Anstelle eines Abstands von bisher 1,25 m gilt nun ein Abstand von 0,50 m zur Brandwand – wie bisher schon für dachparallel installierte Solaranlagen.

Zu Buchstabe b (Art. 30 Abs. 5 Nr. 2)

Da keine unterschiedliche Behandlung von dachparallel und nicht dachparallel installierten Solaranlagen in Bezug auf Brandwände mehr erfolgt, ist die gesonderte Nennung ersterer nicht mehr erforderlich. Damit wird nicht nur eine im Wesentlichen einheitliche Behandlung der Dachflächenphotovoltaikanlagen erreicht, es wird auch ein weiterer Beitrag zur Erleichterung des Ausbaus erneuerbarer Energien geleistet.

BBIV: Die Überarbeitung des Art. 30 Abs. 5 BayBO wird ausdrücklich unterstützt, da sie den Ausbau von Dachflächenphotovoltaikanlagen deutlich erleichtert.

Zu Nr. 5 (Art. 44a)

Zu Buchstabe a (Art. 44a Abs. 5)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Buchstabe b (Art. 44a Abs. 6)

Die Anpassung ist aufgrund der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 1. Januar 2024 durch den Bund erforderlich, weil die bisher in Bezug genommenen

Paragrafen entweder entfallen sind oder andere Regelungsinhalte haben. Anstelle der gesetzlichen Verweise werden nun die inhaltlichen Anforderungen der bisher zitierten Paragraphen des GEG direkt in Abs. 6 aufgeführt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Das bisherige Anforderungsniveau wird unverändert beibehalten.

Zu Nr. 6 (Art. 45 Abs. 4)

Aufgrund der Anhebung der Sonderbautenschwelle bei Beherbergungsstätten in Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 wird die Installation von Rauchwarnmeldern, die bisher einzelfallbezogen bauaufsichtlich verlangt werden konnte, nun für Betriebe unterhalb der Sonderbautenschwelle allgemein geregelt. Rauchwarnmelder sind für Nutzungen, bei denen Personen schlafen, eine elementare (und kostengünstige) Einrichtung für die Sicherheit. Art. 46 Abs. 4 BayBO schreibt sie deshalb auch für Schlafräume in Wohnungen regelmäßig vor.

Zu Nr. 7 (Art. 46 Abs. 6)

Die Regelung erleichtert die Aufstockung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum deutlich. In vielen Fällen führt die Aufstockung von Gebäuden zu einer Zuordnung in die nächsthöhere Gebäudeklasse im Sinn von Art. 2 Abs. 3. Damit sind im Regelfall auch höhere Anforderungen, die bei bestehenden Bauteilen nachträglich kaum oder nur sehr schwer umsetzbar sind, verbunden. Bei einer Aufstockung um ein Geschoss ist es vertretbar, für bestehende Bauteile die Anforderungen der höheren Gebäudeklasse nicht anzuwenden und für Bauteile im Bereich der Aufstockung nur auf die Anforderungen, die sich aus der bisherigen Gebäudeklasse ergeben, abzustellen. Für notwendige Treppenträume wird eine Nachrüstung auf wenige Einrichtungen beschränkt, die zur Personensicherheit und zur Brandbekämpfung erforderlich und technisch ohne größeren Aufwand umsetzbar sind.

BBIV: Diese Neuregelung erleichtert die Aufstockung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum erheblich und wird daher ausdrücklich begrüßt.

Zu Nr. 8 (Art. 48 Abs. 2 Satz 4)

Bei der Herstellung barrierefreier Stellplätze wird durch die Streichung des Wortes „notwendige“ erreicht, dass für die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen barrierefreien Stellplätze für öffentlich zugängliche bauliche Anlagen nunmehr auf die Zahl der tatsächlich hergestellten Stellplätze abzustellen ist.

Zu Nr. 9 (Art. 57)

Den Änderungen in Art. 57 liegt insgesamt der Gedanke zugrunde, ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren nur dort zu verlangen, wo spezifische Belange betroffen sind. Die vorgenommenen Änderungen greifen Anregungen aus der Praxis auf und setzen den schon bisher beschrittenen Weg, Verfahren nur dort vorzusehen, wo das aus Sicherheitsgründen oder im Interesse von Bauherren oder Nachbarn sinnvoll ist.

Zu Buchstabe a (Art. 57 Abs. 1)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g)

Die Begrenzung der Fläche von Terrassenüberdachungen auf 30 m² genügt, um unverhältnismäßig große Terrassenüberdachungen von der Verfahrensfreiheit auszunehmen. Eine Tiefenbegrenzung ist darüber hinaus nicht erforderlich. Die bisherige Kombination beider Merkmale führte zu unnötigen Erschwernissen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe bb Dreifachbuchstabe aaa (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a

Doppelbuchst. bb)

Die Änderung im Recht der Photovoltaikanlagen bedingt, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB bauplanungsrechtlich privilegiert sind, künftig vollständig verfahrensfrei sind. Bislang waren diese Anlagen, sofern keine Bauleitplanung vorlag, dem Genehmigungsverfahren nach Art. 58 zugewiesen. Soweit für solche Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachgesetzliche Genehmigungen des Natur- oder Artenschutzrechts erforderlich sind, müssen diese in den dafür vorgesehenen Verfahren des Fachrechts beantragt und erteilt werden. Die

schon bisher in der Vorschrift enthaltene Größenbegrenzung für gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen bleibt unverändert bestehen, weil diese Anlagen, insbesondere innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, häufig nachbarliche Belange berühren, die durch die dann ggf. erforderliche Baugenehmigung rechtssicher und im Interesse aller abschließend entschieden werden können. Nachbarliche Verwaltungsstreitigkeiten werden so vermieden.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe bb Dreifachbuchstabe bbb (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b)

Die Anhebung des Schwellenwerts für Kleinkraftwindanlagen dient der Entbürokratisierung.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a Doppelbuchst. bb)

Bislang sind die Versorgungseinheiten für Mobilfunksendeanlagen bis zu einem Bruttorauminhalt von 10 m³ verfahrensfrei. Die Änderung führt dazu, dass Versorgungseinheiten künftig bis zu einem Bruttorauminhalt von 30 m³ verfahrensfrei sind. Damit werden der Mobilfunkausbau und die Mobilfunkversorgung weiter erleichtert. Es ist ohnehin davon auszugehen, dass die Versorgungseinheiten nur in der objektiv benötigten Größe errichtet werden.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe dd (Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. f)

Bislang stellt Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. f Dungstätten, Fahrhilfen, Kompost- und ähnliche Anlagen, die im Regelfall landwirtschaftlich betrieben werden, verfahrensfrei, es sei denn es handelt sich um Biomasselager für den Betrieb von Biogasanlagen. Ein tragender baurechtlicher Grund für diese Differenzierung besteht nicht, sodass die bislang enthaltene Beschränkung im Interesse der im Wesentlichen aus der Landwirtschaft stammenden Betreiber von Biomasseanlagen gestrichen wird.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe ee (Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a)

Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a ordnet bislang die Verfahrensfreiheit für Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ an. Ein baurechtlicher Grund für diese Größenbeschränkung ist nicht ersichtlich. Die Größenbeschränkung kann deshalb entfallen.

Zu Buchst. a Doppelbuchst. ff (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11)

Folgeänderung zur Neufassung von Art. 57 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe gg (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe aaa (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. a)

Abs. 1 Nr. 12 Buchst. a ordnet die Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen, die nicht in Auslagen oder an Schaufenstern sind, bis zu einer Größe von 1 m² an. Gerade dort, wo eine Leistung erbracht oder angeboten wird, besteht für diese Beschränkung kein sachlicher Grund. Die Streichung der Größenbegrenzung trägt damit dem Interesse von Handel und Gewerbe Rechnung, vor Ort auf ihre Leistungen in angemessener Weise aufmerksam machen zu können. Soweit Werbeanlagen eine Größe erreichen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des vorbeifahrenden Straßenverkehrs beeinträchtigen können, ist dem mit Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu begegnen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe bbb (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. b)

Buchst. b ordnet die Verfahrensfreiheit von Warenautomaten an. In der Vollzugspraxis hat sich immer wieder das Problem gestellt, dass Geldautomaten zwar auch eine Dienstleistung, aber keine Waren anbieten. Einen sachlichen Grund, zwischen Geld- und Warenautomaten zu unterscheiden, gibt es nicht. Deshalb werden die Geldautomaten künftig in der Vorschrift ausdrücklich genannt.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe gg Dreifachbuchstabe ccc (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. g)

Buchst. g ordnet die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen in bestimmten durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten an. Ein sachlicher Grund, warum diese Verfahrensfreiheit nur in ausdrücklich durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten, nicht aber in faktischen Baugebieten gelten soll, besteht nicht. Diese Ungleichbehandlung wird durch die Änderung beseitigt.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe hh (Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 Buchst. e)

Der unbestimmte Begriff „andere bauliche Anlagen“ wird durch eine beispielhafte Aufzählung konkretisiert. Ergänzend wird klargestellt, dass die Verfahrensfreiheit der genannten Anlagen sich neben Straßen- und Volksfesten auch auf Vereinsfeste erstreckt. Dies hat eine deutliche Erleichterung für das Ehrenamt zur Folge.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe ii (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe ii Dreifachbuchstabe aaa (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b)

Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b ordnet die Verfahrensfreiheit nicht überdachter Stellplätze, sonstiger Lager- und Abstellplätze mit einer Flächenbegrenzung von 300 m² an. Nachdem sich die Verfahrensfreiheit auf Vorhaben beschränkt, die nicht im Außenbereich liegen, ist ein sachlicher Grund für die Flächenbegrenzung nicht erkennbar. Im Regelfall setzt die Größe der Grundstücke im Innenbereich eine natürliche Grenze. Die gesetzliche Grenze kann entfallen und wird deshalb gestrichen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe ii Dreifachbuchstabe bbb (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. c)

Die Verfahrensfreiheit wird auf alle Kinderspielplätze ausgedehnt. Die Verweisung auf Art. 7 Abs. 3 Satz 1 wird gestrichen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe ii Dreifachbuchstabe ccc (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. d)

Buchst. d enthielt eine Begrenzung der Verfahrensfreiheit von Freischankflächen auf 40m². Während der Corona-Pandemie wurde diese größenmäßige Beschränkung der Verfahrensfreiheit im Vollzug vorübergehend nicht angewandt. Dies hat sich in der Praxis bewährt, so dass die Flächenbegrenzung maßvoll angehoben werden kann.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe jj (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe jj Dreifachbuchstabe aaa (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a)

Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a ordnet die Verfahrensfreiheit von Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 50 m² an. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Flächenbegrenzung ist mit Blick auf baurechtlich relevante Belange nicht ersichtlich. Die Flächenbegrenzung wird deshalb gestrichen. Abstellanlagen in Gebäuden bedürfen, insbesondere wegen der Wegeführung und dem Risiko, das dem Begegnungsverkehr innewohnt, der Genehmigung. Die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a bleibt unberührt.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe jj Dreifachbuchstabe bbb (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b)

Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b regelt die Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge künftig ohne Maßbegrenzung. Verfahrensfrei sind ferner notwendige technische Nebenanlagen von Ladestationen, beispielsweise Trafostationen, die in funktionalem Zusammenhang mit der Ladestation stehen. Ein sachlicher Grund für die Beschränkung der Verfahrensfreiheit bei Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf eine bestimmte Größe besteht nicht, so dass die Größenbegrenzung gestrichen werden kann.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe jj Dreifachbuchstabe ccc (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e)

Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e ordnet die Verfahrensfreiheit von Grabdenkmälern auf Friedhöfen, Feldkreuzen, Denkmälern und sonstigen Kunstwerken mit einer Höhe bis zu 4 m an. Nachdem Gestaltung und Höhe von Grabdenkmälern nahezu flächendeckend durch Friedhofssatzungen geregelt sind, kann die Höhenbegrenzung für Grabdenkmale entfallen.

Zu Buchst. a Doppelbuchstabe jj Dreifachbuchstabe ddd (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g)

Folgeänderung.

Zu Buchst. a Doppelbuchstabe kk

Im neuen Art. 57 Abs. 1 Nr. 17 BayBO wird der Dachgeschossausbau bestehender Gebäude einschließlich der Errichtung von Dachgauben zur Belüftung und Belichtung

verfahrensfrei gestellt. Vorausgesetzt wird, dass – soweit das nicht auf neue Dachgauben zurückgeht („im Übrigen“) – die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert wird.

Zu Buchstabe b (Art. 57 Abs. 2 Nr. 7)

Abs. 2 Nummer 7 nimmt bislang Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze von der Verfahrenspflicht aus. Die Änderung streicht die bisherige Unterscheidung zwischen Kinder- und Abenteuerspielplätzen, für die es keinen sachlichen Grund gibt.

Zu Buchstabe c (Art. 57 Abs. 3)

Zu Buchstabe c Doppelbuchstabe aa (Art. 57 Abs. 3 Satz 1)

Zu Buchstabe c Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa (Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2)

Die Anhebung des verfahrensfreien Maßes für die Versorgungseinheiten von Mobilfunkseideanlagen erfolgt auch für die temporär errichteten Masten im Gleichlauf mit Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. A Doppelbuchst. bb auf 30 m3.

Zu Buchstabe c Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe bbb (Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3)

In Abgrenzung zu Instandhaltungsarbeiten, die nach Art. 57 Abs. 6 verfahrensfrei sind, stellt sich bei Instandsetzungsarbeiten, bei denen im Regelfall in die Gebäudestruktur eingegriffen wird, regelmäßig das Problem des Erhalts der Standsicherheit. Die Aufnahme in den Katalog des Abs. 3 führt dazu, dass nach Satz 3 bautechnische Nachweise erforderlich sind. Dies erleichtert künftig insbesondere die Sanierung von Tiefgaragen, indem die bislang bestehende Baugenehmigungspflicht entfällt. Nicht erfasst werden die bereits bestehenden spezifischen Verfahrensfreiheitstatbestände, insbesondere nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11.

Zu Buchstabe c Doppelbuchstabe bb (Art. 57 Abs. 3 Satz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Aufnahme von Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, die sicherstellen, dass ein Standsicherheitsnachweis vorliegen muss.

Buchstabe c Doppelbuchstabe cc (Art. 57 Abs. 3 Satz 4)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Aufnahme von Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, die sicherstellen, dass ein Standsicherheitsnachweis vorliegen muss.

Buchstabe d (Art. 57 Abs. 4 Nr. 1)

Durch die Ergänzung werden Nutzungsänderungen dann erleichtert, wenn die neue Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist. Die Erleichterung beschränkt sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Dies trägt zu einer erheblichen Erleichterung für die Bauherren bei. Die Bezugnahme auf „Baugebiete nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung“ stellt sicher, dass die Vorschrift keine Anwendung auf Außenbereichsvorhaben findet. Die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit in Baugebieten nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung stellt sich in den genannten Fällen nicht, so dass ein Genehmigungsverfahren nicht erforderlich ist.

BBIV: Die umfangreichen Änderungen des Art 57 BayBO sind besonders begrüßenswert, da nunmehr eine Vielzahl von Vorhaben verfahrensfrei gestellt werden und Verfahren nur mehr dort erforderlich sind, wo dies aus Sicherheitsgründen oder im Interesse von Bauherren oder Nachbarn sinnvoll ist und geboten erscheint. Diese Anpassung führt zu einer deutlichen Reduzierung von vermeidbarem Verwaltungsaufwand.

Zu Nummer 10 (Art. 58 Abs. 2 Satz 1)

Die Streichung in Art. 58 Abs. 2 Satz 1 führt, zusammen mit der Änderung in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 dazu, dass nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegierte Freiflächenphotovoltaikanlagen verfahrensfrei sind. Etwaige fachgesetzlich erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden in den entsprechenden Verwaltungsverfahren erteilt.³

Zu Nummer 11 (Art. 68 Abs. 2 Satz 2)

Abweichend von der allgemeinen Fiktionsfrist des Art. 42a BayVwVfG (drei Monat) sieht Art. 68 Abs. 2 Satz 2 für die Errichtung oder Änderung einer Mobilfunkanlage eine Frist von sechs Monaten vor. Für die zeitlich großzügigere Frist gibt es keinen zwingenden

Grund. Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung wird die Frist hier ebenfalls auf drei Monate festgesetzt. So wird auch eine erklärte Maßnahme aus dem Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern in Bayern umgesetzt. Eine Evaluation dieser Bestimmung auf Praxistauglichkeit bleibt weiterhin möglich.

Seite 30

1

Zu Nummer 12 (Art. 72 Abs. 3)

Zu Buchstabe a (Art. 72 Abs. 3 Nr. 6)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Buchstabe b (Art. 72 Abs. 3 Nr. 7)

Tribünen und Podien in der vorgesehenen Größe weisen kein so beachtliches Gefährdungspotenzial auf, dass eine präventive Prüfung erforderlich ist.

Zu Nummer 13 (Art. 73a)

Zu Buchstabe a (Art. 73a Abs. 3)

Die bisher im Gesetz in Satz 3 enthaltene Vorgabe, Typengenehmigungen zu befristen, kann entfallen. Dort, wo ausnahmsweise eine Befristung erforderlich ist, kann diese auf Grundlage von Art. 36 BayVwVfG als Nebenbestimmung, die gesondert zu begründen ist, angeordnet werden; Satz 4 kann insoweit gestrichen werden.

BBIV: Der Wegfall der generellen Befristung der Typengenehmigung ist ein wichtiger Schritt hin zur Förderung von seriellem und modularem Bauen und wird von uns daher ohne Einschränkung unterstützt.

Zu Buchstabe b (Art. 73a Abs. 6)

Das serielle Bauen wird dadurch erleichtert, dass Ortsgestaltungssatzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 nicht mehr auf typengenehmigte Vorhaben anwendbar sind. Damit wird dem Instrument der Typengenehmigung Vorschub geleistet, das ein erhebliches Potenzial birgt, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Festsetzungen in Bebauungsplänen finden hingegen weiterhin Anwendung.

BBIV: Auch diese Neuregelung fördert das serielle und modulare Bauen und wird von uns daher unterstützt.

Zu Nummer 14 (Art. 81 Abs. 4)

Über den neuen Art. 81 Abs. 4 BayBO wird im Sinne der Rechtssicherheit der Anwendungsbereich örtlicher Bauvorschriften beschränkt. Sie stehen danach einem Dachgeschossausbau im Sinne des neuen Art. 57 Abs. 1 Nr. 17 BayBO (neu) grundsätzlich nicht entgegen. Diese klare Regelung lässt sich auch aus dem Gedanken heraus begründen, dass bei Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 17 BayBO – soweit das nicht auf Dachgauben zurückgeht – die äußere Gestalt von Gebäuden grundsätzlich nicht verändert wird.

BBIV: Diese Änderung stellt eine erhebliche Erleichterung von Dachausbauten zu Wohnzwecken dar und wird von uns daher befürwortet.

Zu § 13 (BayBO)

Zu Nummer 1 (Art. 7 Abs. 3)

Art. 7 Abs. 3 enthält die Verpflichtung des Bauherrn, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Kinderspielplatz anlegen zu

müssen. Diese Verpflichtung wird kommunalisiert, vgl. Änderung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3. Infolge dieser Regelung kann die Vorschrift aufgehoben werden.

Zu Nummer 2 (Art. 47)

Die aktuelle Diskussion über die Baukosten belegt, dass die Kosten für die herzustellenden Stellplätze einen wesentlichen Anteil der Baukosten ausmachen. Deshalb kommunalisiert der neue Art. 47 die Pflicht des Stellplatznachweises. Die Stellplatzpflicht besteht nur noch, wenn die Gemeinde sie in einer Stellplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat. Die Entscheidung, ob die Pflicht des Stellplatznachweises besteht, obliegt damit der Gemeinde und ist nicht mehr im staatlichen Recht geregelt. Sofern die Gemeinde eine Stellplatzsatzung erlassen hat, wird im staatlichen Recht hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze eine Obergrenze festgeschrieben, die in der ebenfalls mitüberarbeiteten Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung enthalten ist. Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, von den im staatlichen Recht festgeschriebenen Vorgaben nach unten abzuweichen. Die bisher bestehende Möglichkeit, über die im Anhang zur GStellV genannten Zahlen hinaus zu gehen, wird gestrichen. Auch die übrigen Modalitäten der Stellplatzpflicht werden, einschließlich der Stellplatzablöse, im kommunalen Recht geregelt.

Zu Buchstabe a (Art. 47 Abs. 1)

Der neue Abs. 1 Satz 1 ordnet an, dass eine Stellplatzpflicht künftig nur noch besteht, wenn sie von der Gemeinde durch Satzung ausdrücklich vorgesehen ist. Die Ausgestaltung der Stellplatzpflicht durch eine gemeindliche Stellplatzsatzung richtet sich nach dem neuen Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4. Wie bisher kann der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks oder durch Ablöse erbracht werden. Da letztgenannte Möglichkeit ein Mitwirken der Gemeinde erfordert, ist eine Regelung in der Satzung gem. Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. C erforderlich.

Zu Buchstabe b (Art. 47 Abs. 2 Satz 2)

Die Änderung in Absatz 2 Satz 2 hat zur Folge, dass die Gemeinden künftig durch Satzung nur eine niedrigere Zahl an Stellplätzen als im staatlichen Recht (Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung) vorgesehen verlangen können. Die bisher bestehende Möglichkeit, über die im Anhang zur GaStellV genannten Zahlen hinaus zu gehen, wird gestrichen.

Zu Buchstabe c (Art. 47 Abs. 3 und 4)

Da die Regelungen über die Ausgestaltung des Stellplatznachweises - auf einem in der Nähe des Baugrundstücks gelegenen Grundstück oder im Wege der Stellplatzablöse - künftig ausschließlich im gemeindlichen Recht verortet sein müssen, können die Absätze 3 und 4 gestrichen werden.

Zu Nummer 3 (Art. 81 Abs. 1)

Im Recht der gemeindlichen Satzungen ist zu berücksichtigen, dass gemeindliche Satzungen einerseits ermöglichen, dass bauaufsichtliche Anliegen nach den Bedürfnissen der örtlichen Gemeinschaft geregelt werden können. Andererseits haben die in ihnen enthaltenen Anforderungen z.T. erheblichen Anteil an den Baukosten und stellen sich als Erschwernisse für den Wohnungsbau dar. Die Überprüfung dieser Anforderungen in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren verursacht zudem Bürokratie und für die am Bau Beteiligten auch Aufwand, was zu länger dauernden Genehmigungsverfahren führt. Die Änderungen nehmen einerseits einen neuen Ausgleich zwischen den gemeindlichen Interessen, solche Satzungen zu erlassen, und andererseits den Interessen der am Bau Beteiligten vor.

Zu Buchstabe a (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 bis 4c)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 vollzieht die Änderung im Recht des Spielplatznachweises – Art. 7 Abs. 3 BayBO – nach und räumt den Gemeinden das Recht ein, sowohl die Erforderlichkeit von Spielplätzen als auch die Modalitäten des Nachweises zu regeln. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4a bis 4c steht im Zusammenhang mit den Änderungen in Art. 47. Künftig entscheidet die Gemeinde, ob eine Stellplatzpflicht besteht und wie diese im Falle der Neuerrichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen ausgestaltet wird. Zusätzliche Stellplätze können bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken nicht gefordert werden, vgl. Art. 47 Abs. 1 Nr. 4b (neu). In Stellplatzsatzungen können die Gemeinden hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze von im Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung enthaltenen Zahlen nur noch nach unten abweichen. Nur so kann sichergestellt werden, dass auch im gemeindlichen Recht keine „Maximalanforderungen“ gestellt werden.

Zu Buchstabe b (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 entfällt ersatzlos. Da es sich bei Einfriedungen um bauliche Anlagen handelt, verbleibt den Gemeinden zur Erhaltung oder Gestaltung des Ortsbildes die Möglichkeit, auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 gestützte Satzungen zu erlassen, die unter den dortigen Voraussetzungen gestalterische Vorgaben für Einfriedungen enthalten können.

Zu Buchstabe c (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Buchstabe d (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 entfällt ersatzlos. Die Zwecke der dort bisher geregelten Satzungen, insbesondere Lärmschutz und Luftreinhaltung, sind keine spezifisch bauordnungsrechtlichen. Hinreichende Möglichkeiten, Regelungen in Bezug auf den Erhalt von Bäumen zu treffen, bestehen im Städtebaurecht (BauGB) und Naturschutzrecht (Baumschutzsatzungen).

Seite 32

Zu Nr. 4 (Art. 83 Abs. 5)

Der bisherige Art. 83 Abs. 5 hat keinen praktischen Anwendungsfall und kann entfallen. Diese Vorschrift, die an seine Stelle tritt, hat deklaratorische Natur. Nach ständiger Rechtsprechung entfällt die Rechtswirksamkeit einer Rechtsverordnung, wenn die Ermächtigungsgrundlage nach Verordnungserlass entfällt oder geändert wird, so dass die Rechtsverordnung ihrem Inhalt nach mit der neuen Rechtslage nicht mehr zu vereinbaren ist (vgl. BVerfG, Beschl. v. 25.07.1962 – 2 BvL 4/62; BVerwG, Urt. v. 06.10.1989 – 4 C 11/86). Ein gesonderter Rechtsakt ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Für Satzungen gilt der Grundsatz, dass der spätere Wegfall der Satzungsermächtigung die Rechtswirksamkeit der Satzung grundsätzlich unberührt lässt (vgl. u.a. BVerfG, Beschluss v. 10.05.1988 – 1 BvR 482/84, BVerwG, Urteil v. 23.04.1997 – 11 C 4/96). Etwas anderes gilt, wenn wie hier die

Änderung der Ermächtigungsgrundlage dazu führt, dass der Inhalt bestehender gemeindlicher Satzungen mit der Rechtslage nicht mehr zu vereinbaren ist. Das ist der Fall, wenn die Satzung eindeutig den Zielen und Zwecken (neuer) gesetzlicher Regelungen zuwiderläuft (vgl. BVerfG, Beschluss v. 23.03.1977 – 2 BvR 812/74, BVerwG, Urteil v. 06.10.1989 – 4 C 11.86 und z.B. Busse/Kraus, Decker, BayBO Art. 81 n. 36 ff). Es ist hierbei unerheblich, ob es sich bei der betroffenen Satzung formal um eine eigenständige Satzung handelt oder diese Satzung Bestandteil eines Bebauungsplans ist (Art. 81 Abs. 2). In den von Art. 83 Abs. 5 erfassten Fällen ist die Ermächtigungsgrundlage vollständig entfallen und Satzungen, die auf dieser entfallenen Ermächtigungsgrundlage erlassen wurden, sind mit der grundlegend geänderten neuen Rechtslage nicht mehr zu vereinbaren. Ausgenommen hiervon sind Satzungen, die auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen regeln. Diese Satzungen bleiben solange in Kraft, bis sie von der Gemeinde aufgehoben werden. Neue Satzungen, die gestalterische Vorgaben für Einfriedungen enthalten sollen, müssen dann auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 gestützt werden. Die in Art. 83 Abs. 5 Satz 2 genannte Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 ist grundlegend umgestaltet worden. Hinsichtlich des Entfalls der Rechtswirksamkeit bestehender Stellplatzsatzungen nach der alten Rechtslage wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Eine Stellplatzpflicht besteht nur noch dann, wenn die Gemeinde sie in einer Stellplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat. Bei Erlass einer Stellplatzsatzung ist hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze nur noch eine Abweichung nach unten im Verhältnis zu der im staatlichen Recht angeordneten Obergrenze möglich. Einer Satzung, die, wie das bisher der Fall ist, lediglich die Zahl nachzuweisender Stellplätze und weitere Anforderungen regelt, fehlt insbesondere die Grundlage einer im staatlichen Recht mindestens dem Grunde nach geregelten Stellplatzpflicht.

BBIV: Die vorstehenden Regelungen hinsichtlich der Kommunalisierung der Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen und Stellplätzen ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, da sie zu einer deutlichen Flexibilisierung führen werden. Es erscheint jedoch ein nachlaufendes Monitoring hinsichtlich der Wirksamkeit der Neuregelung sinnvoll, da sich erst in der Praxis zeigen muss, ob die Kommunen diese neue Flexibilität auch nutzen.