

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Anschriften lt.
vorgehefteter Verteilerliste

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 24-4101-2-13	Bearbeiter Herr Thies	München 09.12.2019
	Telefon / - Fax 089 2192-3632 / -13632	Zimmer LAZ67-1229	E-Mail Jesco-Alexander.Thies@stmb.bayern.de

**Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus;
hier: Verbandsanhörung**

Anlage
Gesetzentwurf mit Vorblatt und Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ministerrat hat in seiner Sitzung am 3. Dezember 2019 den Gesetzentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus gebilligt und das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beauftragt, die Verbandsanhörung durchzuführen.

Der Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen Folgendes vor:

- Änderungen im Abstandsflächenrecht: Das Abstandsflächenrecht wird dem Modell der Musterbauordnung (MBO) folgend hinsichtlich der Berechnung vereinfacht. Die Abstandsflächentiefe beträgt künftig 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. In Gemeinden mit mehr

als 250.000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten beträgt die Abstandsflächentiefe weiterhin 1,0 H, mindestens 3 m. Die Gemeinden können wie bisher durch Satzungsrecht von diesen Vorgaben abweichen.

- Kommunalisierung der Herstellungspflicht für Kinderspielplätze
- Beseitigung der bisher bestehenden Hemmnisse bei der Verwendung des Baustoffs Holz
- Entfallen der Pflicht eines zweiten Rettungswegs bei ebenerdigen Nutzungseinheiten
- Entfallen der Pflicht zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs bei der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum bei unverhältnismäßigem Aufwand
- Eine neue Regelung zum Bestandsschutz wird die Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestandsgeschützten Gebäuden erleichtern.
- Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Verfahrensfreier Dachgeschossausbau für Wohnungen im Innenbereich und im Geltungsbereich einer Satzung, die das gestattet
- Klarstellung im Abweichungsrecht: Abweichungen von den Abstandsflächen sollen insbesondere bei der Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes durch ein Wohngebäude gleicher Abmessung und Gestalt erteilt werden.
- Einführung einer Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren für Wohnungsbauvorhaben
- Einführung einer Typengenehmigung
- Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Rechtsverordnung der Staatsregierung zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und der bauaufsichtlichen Verfahren
- Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Flexibilisierung der Stellplatzpflicht in kommunalen Satzungen
- Schaffung der Möglichkeit für die Gemeinden durch Satzung die ökologische Gestaltung von Gärten und Zufahrten verpflichtend vorzugeben

Wir geben Ihnen Gelegenheit, zu diesem Gesetzentwurf bis spätestens

Montag, 20. Januar 2020

Stellung zu nehmen (referat-24@stmb.bayern.de).

Der Gesetzentwurf mit Vorblatt und Begründung ist in der Anlage beigefügt; er ist außerdem auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter www.stmb.bayern.de (unter „Service – Gesetzentwürfe“) veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Schütz
Ministerialdirektor

Gesetzesentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

A) Problem

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis aller, in Stadt und Land. Das zügige Schaffen von Wohnraum setzt voraus, dass einerseits Verfahren nur da stattfinden, wo eine präventive Kontrolle notwendig ist, andererseits Verfahren, die notwendig sind, sich auf das Wesentliche konzentrieren und so rasch wie möglich durchgeführt werden. Wohnungsbau setzt auch voraus, dass dichter gebaut werden kann und materiell rechtliche Anforderungen, die Ortsbezug haben, in der Verantwortung der Gemeinden stehen. Die digitale Antragstellung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist ein Erfordernis moderner Kommunikation und Verwaltung, für das die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

B) Lösung

Bayern ist traditionell Vorreiter beim einfachen Baurecht. Die bisherigen Bauordnungsnovellen haben die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren gestärkt und für eine Deregulierung gesorgt. Die Bayer. Bauordnung ist Vorbild für die Musterbauordnung (MBO) und damit für die Bauordnungen der meisten Länder. Die Bayer. Bauordnung setzt Standards für schlankes und effizientes Bauen. Mit diesem Gesetzesentwurf zur Beschleunigung und Vereinfachung baurechtlicher Regelungen zur Förderung des Wohnungsbaus wird sie einmal mehr an die aktuellen Begebenheiten und Herausforderungen angepasst. Das Bauen wird hierdurch einfacher und schneller, günstiger, flächensparender und nachhaltiger. Die bevorstehende Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren birgt weiteres Beschleunigungspotential. Die hierzu erforderlichen, rechtlichen Voraussetzungen werden durch die Novelle bereits heute geschaffen.

C) Alternativen

Keine.

D) Kosten

Die Änderungen sind für den Staat, die Kommunen, die Wirtschaft und die Bürgerinnen und Bürger kostenneutral. Der Wegfall von der Genehmigungspflicht für Dachgeschossausbauten führt zu einem Weniger an Verfahren. Die neue Typengenehmigung wird einen gewissen zusätzlichen Verwaltungsaufwand im Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit sich bringen. Dem steht die Einnahme zusätzlicher Gebühren für die Erteilung von Typengenehmigungen gegenüber.

Für die Bauwirtschaft ist die Einführung der Typengenehmigung kostensenkend, da sie in einer Vielzahl von Bauvorhaben genutzt werden kann. Dies gilt in gleicher Weise für die vorgesehenen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum. Die Einführung der Genehmigungsfiktion ist kostenneutral.

Durch das Gesetz werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren, insbesondere die digitale Antragseinreichung getroffen. Damit sind aber weder mittel- noch unmittelbar Kosten verbunden. Das Gesetz schreibt weder die Entgegennahme digitaler Anträge, noch eine digitale Bearbeitung der Anträge an den unteren Bauaufsichtsbehörden, Gemeinden und Fachstellen vor.

Gesetz
zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und
zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus

§ 1
Änderung
der Bayerischen Bauordnung

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird gestrichen.
2. Art. 6 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 werden die Wörter „ , aber nicht in elektronischer Form,“ gestrichen.
 - b) Abs. 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.“
 - bb) Satz 4 wird aufgehoben.
 - cc) Satz 5 wird Satz 4 und die Wörter „Sätze 1 bis 4“ werden durch die Wörter „Sätze 1 bis 3“ ersetzt.
 - dd) Satz 6 wird Satz 5.
 - c) Abs. 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. ²Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. ³Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.“
 - d) Nach Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

„(5a) ¹Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.“
 - e) Die Abs. 6 und 7 werden aufgehoben.
 - f) Abs. 8 wird Abs. 6 und wie folgt geändert:

aa) Nr. 3 wird wie folgt gefasst:

- „3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden,“.

bb) Nach Nr. 3 wird folgende Nr. 4 eingefügt:

- „4. Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie
- a) eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und
 - b) mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.“

g) Abs. 9 wird Abs. 7 und Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In dem Satzteil vor Nr. 1 werden die Wörter „eines Gebäudes“ gestrichen und die Wörter „die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut“ werden durch die Wörter „der Grundstücksgrenze errichtet“ ersetzt.

bb) Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

- „1. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m; Abs. 4 Satz 3 gilt entsprechend,“.

3. Art. 7 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) ¹Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen, wenn dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 vorgeschrieben ist. ² Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend. ³Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.“

4. In Art. 17 Nr. 3 wird das Wort „Verordnung“ durch das Wort „Rechtsverordnung“ ersetzt.

5. Art. 18 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 2 Satz 3 wird die Angabe „Art. 65 Abs. 2“ durch die Angabe „Art. 65 Abs. 1 Satz 1, 4 und 5“ ersetzt.

b) In Abs. 3 Satz 3 wird das Wort „schriftlichen“ gestrichen.

6. Dem Art. 24 Abs. 2 werden die folgenden Sätze 4 und 5 angefügt:

„⁴Abweichend von Satz 3 sind Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach Art. 81a entsprechen. ⁵Satz 4 gilt nicht für Brandwände nach Art. 28 Abs. 3 Satz 1 und Wände notwendiger Treppenräume nach Art. 33 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1.“

7. Art. 26 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

a) Der Wortlaut wird Satz 1.

b) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„²Abweichend von Abs. 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach Art. 81a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammaren Baustoffen zulässig.“

8. In Art. 28 Abs. 10 wird die Angabe „Art. 6 Abs. 8“ durch die Angabe „Art. 6 Abs. 6“ ersetzt.
9. Art. 31 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Rettungswege“
 - b) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Wortlaut wird Satz 1.
 - bb) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„²Abweichend von Satz 1 genügt bei ebenerdigen Nutzungseinheiten ein Rettungsweg mit unmittelbarem Ausgang ins Freie; Art. 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend.“
10. Dem Art. 37 Abs. 4 wird folgender Satz 5 angefügt:

„⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht bei der Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden können.“
11. Dem Art. 46 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) ¹Sollen bestehende Aufenthaltsräume in bestandgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, gelten für diese Nutzungsänderung bauordnungsrechtlich nur die Abs. 1 bis 4, Art. 47, Art. 48 und Art. 54 Abs. 4 sowie die Anforderungen aus Satzungen nach Art. 81.“
12. Art. 50 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 Satz 5 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
 - b) In Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „BayVwVfG entsprechende Anwendung“ durch die Wörter „des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, dass eine Erklärung in Textform ausreichend ist“ ersetzt.
13. In Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 wird das Wort „Verordnung“ durch das Wort „Rechtsverordnung“ ersetzt.
14. Art. 55 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Genehmigungsfreiheit nach Art. 56 bis 58, 72 und 73 Abs. 1 Satz 3, die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach Art. 59, 60, 62a Abs. 2, Art. 62b Abs. 2, Art. 73 Abs. 2 und Art. 73a sowie die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“
15. In Art. 56 Satz 3 Halbsatz 2 wird die Angabe „Art. 63 Abs. 1 Satz 2“ durch die Angabe „Art. 63 Abs. 1 Satz 3“ ersetzt.
16. Art. 57 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nr. 1 Buchst. b wird die Angabe „Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1“ durch die Angabe „Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1“ ersetzt.
 - bb) In Nr. 5 Buchst. a Doppelbuchst. aa werden nach der Angabe „bis zu 10 m,“ die Wörter „im Außenbereich bis zu 15 m,“ eingefügt.
 - cc) Nr. 16 wird wie folgt geändert:
 - aaa) Nach Buchst. a wird folgender Buchst. b eingefügt:
 - „b) Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2 m, einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m,“.
 - bbb) Die bisherigen Buchst. b bis f werden die Buchst. c bis g.
- b) Nach Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:
 - „(4a) Verfahrensfrei ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn und soweit eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 dies im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässt.“
- c) In Abs. 5 Satz 5 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 7“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 6 Nr. 3 und Abs. 8“ ersetzt.

17. Art. 58 wird wie folgt geändert:

- a) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aaa) Am Ende von Halbsatz 1 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.
 - bbb) Halbsatz 2 wird aufgehoben.
 - bb) Nach Satz 2 werden die folgenden Sätze 3 und 4 eingefügt:
 - „³Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. ⁴Art. 66 Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.“
 - cc) Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden die Sätze 5 und 6.
 - dd) Der bisherige Satz 5 wird Satz 7, die Angabe „3 und 4“ wird durch die Angabe „5 und 6“ und die Angabe „1 bis 4“ wird durch die Angabe „1 bis 6“ ersetzt.
- b) Abs. 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 3 wird aufgehoben.
 - bb) Satz 4 wird Satz 3 und die Angabe „nach Abs. 2 Nr. 4“ wird durch die Angabe „nach Abs. 2 Nr. 5“ ersetzt.
 - c) In Art. 58 Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 5 Nrn. 2 und 3“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 6 Nrn. 2 und 3“ ersetzt.

18. Art. 61 wird wie folgt geändert:

- a) In Abs. 1 wird das Wort „unterschrieben“ durch das Wort „erstellt“ ersetzt.

- b) In Abs. 9 Satz 1 werden die Wörter „unterschreiben, wenn sie diese“ durch die Wörter „erstellen, wenn dies“ und das Wort „aufstellen“ durch das Wort „erfolgt“ ersetzt.
19. In Art. 62 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „Verordnung“ durch das Wort „Rechtsverordnung“ ersetzt.
20. Art. 62a Abs. 2 Satz 3 wird wie folgt geändert:
- a) Der Satzteil vor Nr. 1 wird wie folgt gefasst:
„Einer Bescheinigung oder Prüfung bedarf es nicht“
- b) In Nr. 2 werden nach dem Wort „für Bauvorhaben“ die Wörter „oder deren Teile“ eingefügt.
21. In Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 werden die Wörter „Mittel- und“ gestrichen und das Wort „Verordnung“ durch das Wort „Rechtsverordnung“ ersetzt.
22. Art. 63 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:
„²Abweichungen sollen insbesondere zugelassen werden von den Anforderungen des Art. 6, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.“
- b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.
23. Art. 65 wird wie folgt geändert:
- a) Vor Abs. 1 wird folgender Abs. 1 eingefügt:
„(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Bauherrn innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Bauantrags dessen Vollständigkeit oder fordert ihn auf, etwaige Mängel oder Unvollständigkeiten binnen angemessener Frist zu beseitigen. ²Art. 41 Abs. 2 BayVwVfG gilt entsprechend. ³Sobald der Bauantrag vollständig ist, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend. ⁴Werden die Mängel oder Unvollständigkeiten nach Beurteilung der Behörde dagegen nicht innerhalb der Frist behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. ⁵Der Antragsteller ist auf die Rechtsfolge nach Satz 4 hinzuweisen.“
- b) Der bisherige Abs. 1 wird Abs. 2 und in Satz 1 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
- c) Der bisherige Abs. 2 wird aufgehoben.
24. Art. 66 wird wie folgt geändert:
- a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Wort „Unterschrift“ durch das Wort „Zustimmung“ ersetzt.
- bb) Die Sätze 2 bis 5 werden durch die folgenden Sätze 2 und 3 ersetzt:
„²Die Zustimmung bedarf der Schriftform. ³Im Bauantrag ist anzugeben, ob zugestimmt wurde.“
- cc) Satz 6 wird Satz 4.
- b) In Abs. 2 Satz 4 wird die Angabe „Abs. 1 Satz 6“ durch die Angabe „Abs. 1 Satz 4“ ersetzt.

- c) In Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 wird das Wort „Unterschrift“ durch das Wort „Zustimmung“ ersetzt.
25. In Art. 66a Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 wird die Angabe „Art. 66 Abs. 1 Satz 6“ durch die Angabe „Art. 66 Abs. 1 Satz 4“ ersetzt.
26. Art. 68 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift wird nach dem Wort „Baugenehmigung“ das Wort „ , Genehmigungsfiktion“ eingefügt.
- b) Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 2 eingefügt:
- „(2) ¹Betrifft ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungsänderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, und ist über diesen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 zu entscheiden, dann gilt Art. 42a BayVwVfG mit folgenden Maßgaben entsprechend:
1. Die Frist zur Entscheidung beginnt mit der Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags nach Art. 65 Abs. 1 Satz 1 oder 3.
 2. Die Bescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG ist unverlangt und unverzüglich auszustellen. Sie hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 Verwaltungsgerichtsordnung zu enthalten und ist dem Antragsteller, der Gemeinde sowie jedem Nachbarn zuzustellen, der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.
- ²Satz 1 findet keine Anwendung, wenn der Antragsteller vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat. ³Im Fall des Satzes 1 finden die Abs. 3 und 4 keine Anwendung.“
- c) Der bisherige Abs. 2 wird Abs. 3 und wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aaa) Am Ende von Halbsatz 1 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.
 - bbb) Halbsatz 2 wird aufgehoben.
- bb) In Satz 2 Halbsatz 1 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
- cc) In Satz 3 werden die Wörter „und, wenn diese dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat, der Gemeinde“ gestrichen.
- dd) Folgender Satz 4 wird angefügt:
- „⁴Die Gemeinde erhält die Baugenehmigung und die Bauvorlagen; hat sie dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist die Baugenehmigung zuzustellen.“
- d) Die bisherigen Abs. 3 bis 4 werden die Abs. 4 bis 5.
- e) Der bisherige Abs. 5 wird Abs. 6 und in Nr. 1 werden nach dem Wort „Baugenehmigung“ die Wörter „oder eine Bescheinigung gem. Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG“ eingefügt
- f) Die bisherigen Abs. 6 und 7 werden die Abs. 7 und 8.
27. In Art. 70 Satz 2 wird die Angabe „68“ durch die Angabe „68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 8“ ersetzt.

28. In Art. 71 Satz 4 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 1 bis 4“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 5“ ersetzt.

29. Nach Art. 73 wird folgender Art. 73a eingefügt:

„Art. 73 a
Typengenehmigung

(1)¹Für bauliche Anlagen, die mehrfach in derselben Ausführung errichtet werden sollen, erteilt die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine bautechnische Genehmigung (Typengenehmigung), wenn diese den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen. ²Für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System aus Bauteilen errichtet werden sollen, gilt Satz 1 mit der Maßgabe entsprechend, dass die Zulässigkeit der Veränderbarkeit festgelegt wird.

(2)¹Regelt die Typengenehmigung Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz und stellt sie fest, welche dieser Anforderungen eingehalten sind, gilt sie insoweit als bautechnischer Nachweis im Sinne von Art. 62 bis 62b. ²Art. 81a Abs. 1 Satz 2 gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass Art. 15 Abs. 2 und Art. 17 keine Anwendung finden. ³Art. 63 gilt entsprechend.

(3)¹Der Antrag ist schriftlich bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. ²Die Typengenehmigung bedarf der Schriftform. ³Sie wird befristet für die Dauer von fünf Jahren erteilt. ⁴Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu 5 Jahre verlängert werden.

(4) Vergleichbare Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

(5) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verfahrenspflicht nach Art. 58 bis 60.“

30. Art. 75 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 5“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 6“ ersetzt.

b) In Abs. 2 werden die Wörter „schriftlich oder mündlich“ gestrichen.

31. In Art. 77 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „sowie Mittel-“ gestrichen und das Wort „Verordnung“ durch das Wort „Rechtsverordnung“ ersetzt.

32. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nr. 1 werden nach der Angabe „Art. 80 Abs. 1 bis 4“ die Wörter „oder Art. 80a“ eingefügt.

b) In Nr. 9 werden die Wörter „Sätze 3 und 4“ durch die Wörter „Satz 5 und 6“ und die Angabe „Satz 5“ durch die Angabe „Satz 7“ ersetzt.

c) In Nr. 11 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 5“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 6“ ersetzt.

d) In Nr. 12 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 7“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 8“ ersetzt.

33. In Art. 80 Abs. 6 Satz 2 wird das Wort „Verordnungen“ durch das Wort „Rechtsverordnungen“ ersetzt.

34. Nach Art. 80 wird folgender Art. 80a eingefügt:

„Art. 80a
Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren

Die Staatsregierung wird ermächtigt, zur Digitalisierung der Baugenehmigung oder anderer bauaufsichtlicher Verfahren durch Rechtsverordnung räumlich bestimmte Abweichungen von den durch oder aufgrund dieses Gesetzes bestehenden Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften vorzusehen.“

35. Art. 81 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden,“.

b) Nach Nr. 1 wird folgende Nr. 2 eingefügt:

„2. über die Zulässigkeit der Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben in Fällen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB,“.

c) Die bisherige Nr. 2 wird Nr. 3.

d) Die bisherige Nr. 3 wird Nr. 4 und wird wie folgt gefasst:

„4. über die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen, deren Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung sowie über die Ablöse der Pflicht (Art. 7 Abs. 3),“.

e) Die bisherige Nr. 4 wird Nr. 5 und nach den Wörtern „Nutzungsänderungen der Anlagen“ werden die Wörter „ , der Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur“ eingefügt.

f) Die bisherige Nr. 5 wird Nr. 6 und die Wörter „und der“ werden durch die Wörter „ , die Gestaltung und Bepflanzung der“ ersetzt.

g) Die bisherige Nr. 6 wird Nr. 7 und wird wie folgt gefasst:

„7. über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe,

a) eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient,

b) eine Verkürzung auf bis zu 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,“.

h) Die bisherige Nr. 7 wird Nr. 8.

36. Art. 83 wird wie folgt geändert:

a) In Abs. 4 wird das Wort „Verordnung“ durch das Wort „Rechtsverordnung“ ersetzt.

b) Folgender Abs. 7 wird angefügt:

„(7) Die Vorschriften zur Genehmigungsfiktion gem. Art. 65 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 gelten für ab dem [einsetzen: Tag 3 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes] eingereichte Bauanträge.“

§ 2
Änderung des
Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung

In Art. 5 Satz 2 des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1992 (GVBl. S. 162, BayRS 34-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 295 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, wird die Angabe „Art. 6 Abs. 7 und“ gestrichen.

§ 3
Änderung
des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes

In Art. 15 Abs. 2 Satz 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, wird die Angabe „Art. 65 Abs. 1 Satz 3 BayBO“ durch die Angabe „Art. 65 Abs. 2 Satz 3 BayBO“ ersetzt.

§ 4
Änderung der
Baukammernverfahrensverordnung

In § 6 Satz 1 der Baukammernverfahrensverordnung (BauKaVV) vom 1. Juni 2007 (GVBl. S. 377, BayRS 2133-1-1-B), die zuletzt durch Verordnung vom 25. September 2015 (GVBl. S. 387) geändert worden ist, wird die Angabe „Art. 61 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2“ durch die Angabe „Art. 61 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

§ 5
Änderung
der Bauvorlagenverordnung

Die Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) vom 10. November 2007 (GVBl. S. 792, BayRS 2132-1-2-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Satz 2 wird die Angabe „Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO“ durch die Angabe „Art. 65 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO“ ersetzt.
2. § 15 wird wie folgt geändert:
 - a) In Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „Art. 62 Abs. 1 Satz 2 und 3“ durch die Angabe „Art. 62 Abs. 2“ und die Angabe „Art. 68 Abs. 7“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 8“ ersetzt.
 - b) In Abs. 2 wird die Angabe „Art. 68 Abs. 5 Nr. 2“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 6 Nr. 2“ ersetzt.

§ 6
Änderung
der Prüfsachverständigenverordnung

In § 21 Satz 1 der Prüfsachverständigenverordnung (PrüfVBau) vom 29. November 2007 (GVBl. S. 829, Bay-RS 2132-1-10-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 158 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, wird die Angabe „Art. 68 Abs. 6 Satz 2“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 7 Satz 2“ ersetzt.

§ 7
Änderung
der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften

Die Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) vom 22. Januar 2002 (GVBl. S. 18, BayRS 754-4-1-W), die zuletzt durch Verordnung vom 4. Juni 2019 (GVBl. S. 314) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 wird die Angabe „Art. 62 Abs. 4 Sätze 1 und 2 sowie“ gestrichen und die Angabe „Art. 68 Abs. 6 Satz 3 BayBO“ durch die Angabe „Art. 68 Abs. 7 Satz 3 BayBO“ ersetzt.
 - bb) In Satz 3 wird die Angabe „§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1“ durch die Angabe „§ 3 Abs. 1 Nr. 1“ ersetzt.
 - cc) In Satz 4 wird die Angabe „Art. 64 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BayBO gelten“ durch die Angabe „Art. 64 Abs. 4 Satz 1 BayBO gilt“ ersetzt.
 - b) Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Der Wortlaut wird Satz 1 und die Angabe „§ 2 Abs. 1“ wird durch die Angabe „§ 3 Abs. 1“ ersetzt.
 - bb) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„²Im Übrigen wird der Energienachweis nicht geprüft.“
2. In den §§ 7 und 8 Abs. 1 wird jeweils die Angabe „§ 2 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 3 Abs. 1“ ersetzt.

§ 8
Inkrafttreten

¹Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft. ²Abweichend von Satz 1 tritt § 1 Nr. 3 am ... [einsetzen: Tag ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes] ... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Das Änderungsgesetz schafft auf der Ebene des Bauordnungsrechts im Rahmen der Kompetenzen des Landesgesetzgebers die Voraussetzungen für einfachere und schnellere Baumöglichkeiten, sowie nachhaltiges, flächensparenderes und kostengünstigeres Bauen. Dabei wird der Gedanke einer weiteren Vereinheitlichung der materiell bauordnungsrechtlichen Anforderungen aufgegriffen: Dort, wo die Bayer. Bauordnung (BayBO) materiell von der im Wesentlichen nach bayerischem Vorbild gestalteten Musterbauordnung abweicht – im Abstandsflächenrecht – wird nun auch und gerade im Interesse der Bauberufe eine Anpassung vorgenommen.

Bauen wird einfacher und schneller durch das konsequente Fortsetzen des Gedankens der Baurechtsnovellen 1994, 1998 und 2018: Verfahrenspflichten werden auf die Fälle konzentriert, in denen eine präventive Prüfung unbedingt notwendig ist. Deshalb wird der Dachgeschossausbau innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verfahrensfrei gestellt. Mit der Typengenehmigung wird – nicht nur, aber auch für den seriellen Wohnungsbau – die serielle Bauweise gestärkt. Die künftig im vereinfachten Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben geltende Genehmigungsfiktion hat unmittelbar verfahrensbeschleunigende Wirkung. Im Vorgriff auf die anstehende Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren werden Änderungen hinsichtlich der Nachbarbeteiligung vorgenommen sowie einzelne, nicht benötigte Schriftformerfordernisse gestrichen oder zu Textformerfordernissen abgemildert. Zwar wird in der BayBO zunächst weiter der analoge Verfahrensweg beschrieben, eine neue Ermächtigung ermöglicht es jedoch, durch Rechtsverordnung der Staatsregierung einen digitalen Verfahrensweg zu regeln, von Zuständigkeitsregelungen und Formerfordernissen abzuweichen oder ein entsprechendes Äquivalent zu fordern. Die Ermächtigung erfolgt für das Pilotprojekt „Digitale Baugenehmigung“, das das Ziel verfolgt, ab dem dritten Quartal 2020 eine papierlose Einreichung des Bauantrags – zunächst bei ausgewählten Pilotlandratsämtern – zu ermöglichen.

Das Änderungsgesetz ermöglicht nachhaltigeres Bauen: Künftig kann der Baustoff Holz in allen Gebäudeklassen verwendet werden, die neu eingeführte Holzbaurichtlinie ermöglicht dies.

Bauen wird flächensparender. Mit der Änderung des Abstandsflächenrechts geht eine grundsätzliche Verkürzung des Mindestmaßes der Tiefe der Abstandsfläche einher. Komplizierte Anrechnungsregelungen entfallen. Schließlich wird mit der Übernahme des Abstandsflächenmodells der Musterbauordnung (MBO) auch ein beim Wohnungsgipfel des Bundes 2018 deutlich gewordenen Anliegen der Wohnungswirtschaft und der Bauberufe nach möglichst einheitlichen materiell bauordnungsrechtlichen Anforderungen aufgegriffen.

Bauen wird durch die Änderungen des Spielplatzrechts auch kostengünstiger. Die Pflicht wird kommunalisiert. So wird deutlich, dass das Spielplatzrecht eine Frage bürgernaher gemeindlicher Politik vor Ort ist.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 (Änderung der Bayerischen Bauordnung)

Zu Nr. 1 (Streichen der Inhaltsübersicht)

Die Änderung dient der Vereinfachung künftiger Gesetzesänderungen sowie der Verschlinkung des Gesetzes. Eine amtliche Inhaltsübersicht ist nicht zwingend.

Zu Nr. 2 (Art. 6)

Die Änderungen in Nr. 2 passen das Abstandsflächenrecht dem Modell der Musterbauordnung an und bringen somit erhebliche Vereinfachungen gegenüber der bisherigen Rechtslage. Kernpunkt der Änderung ist das grundsätzlich geänderte Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m, anstelle des bisher geltenden Maßes von 1,0 H, mindestens 3 m. Weiterer wesentlicher Unterschied ist, dass auf der Giebelseite des Gebäudes künftig keine Anrechnung der Giebelfläche mehr auf die Wandhöhe erfolgt, sondern die Wand in ihrem Gesamtaufriß maßgeblich für die Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche ist.

Zu Buchstabe a (Art. 6 Abs. 2 Satz 3)

Die Streichung dient der Vorbereitung auf die bevorstehende Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren. Das Schriftformerfordernis bleibt bestehen, Schriftformersatz wird aber nicht mehr ausgeschlossen.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (Art. 6 Abs. 4 Satz 3)

Mit dem neuen System einer auf 0,4 H verkürzten Tiefe der Abstandsfläche geht die veränderte Berechnung der traufseitigen Wandhöhe einher. Die bisherige Regelung sah ein gestuftes System vor, wonach Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad für die Berechnung der Wandhöhe vollständig außer Betracht blieben; die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung von 45 bis 70 Grad wurde der Wandhöhe zu 1/3 und die von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wurde der Wandhöhe voll zugerechnet. Die Neuregelung setzt eine Grenze bei 70 Grad: Die Höhe von Dächern mit flacherer Neigung wird der Wandhöhe zu 1/3, die von Dächern mit einer steileren Dachneigung wird der Wandhöhe voll zugerechnet. Die Schwelle von 70 Grad für die volle Anrechnung der Dachneigung ist aus der Tiefe der Abstandsfläche abgeleitet; in einer Schnittdarstellung bildet die Verbindungslinie zwischen einem ermittelten Abstandsflächenpunkt auf horizontaler Bezugsebene und der Wandhöhe einen Winkel von 69 (gerundet 70) Grad.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (Art. 6 Abs. 4 Satz 4)

Die Streichung von Satz 4 hat zur Folge, dass auf der Giebelseite eines Gebäudes überhaupt keine Anrechnung mehr erfolgt. Künftig ist die gesamte Wand, einschließlich der Giebelfläche der Maßstab für die Tiefe der, dann auch nicht mehr notwendig rechteckigen, Abstandsfläche. Die Giebelfläche geht also in ihrer tatsächlichen Abmessung in die Berechnung der giebelseitigen Abstandsfläche ein. So kann jede Giebelsituation einfach und nach derselben Regel bemessen werden. Alle bisher notwendigen Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Dachformen entfallen.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe cc (Art. 6 Abs. 4 Satz 4 neu)

Die Änderung passt die Verweisung an die Änderung aus Buchst. b) bb) an und lässt die Regel über die Berücksichtigung von Dachaufbauten unverändert.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe dd (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 neu)

Die Änderung vollzieht die Änderung aus Buchst. b) bb).

Zu Buchstabe c (Art. 6 Abs. 5 neu)

Mit der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, im neuen Satz 1 wird das in zahlreichen Ländern bereits geltende Abstandsflächenmodell der Musterbauordnung in das bayerische Landesrecht übernommen. Das hier angeordnete Maß von 0,4 H stellt in ausreichendem Maße sicher, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand – gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Bereits das bisherige Modell sah in festgesetzten urbanen Gebieten und nach dem auf zwei Seiten eines Gebäudes anwendbaren „16 m Privileg“ (Abs. 6 Satz der bisherigen Fassung) ein Mindestmaß von 0,5 H, mindestens 3 m, vor. Das nun eingeführte Modell stellt einerseits die Einhaltung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts sicher, ermöglicht aber andererseits ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen. Das damit verbundene Absenken des Mindeststandards stellt auch keinen Systembruch dar, zumal die Tiefe der Mindestabstandsfläche mit 3 m unverändert bleibt. Das „16 m Privileg“ gestattete schon bisher die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 H auf zwei vom Bauherrn zu wählenden Seiten des Gebäudes. Die Frage, warum es einem dritten Nachbarn nicht auch zugemutet werden kann, eine verkürzte Abstandsfläche hinzunehmen, wurde (inkonsequent) nicht beantwortet. Auch die durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10.07.2018 vorgenommene Änderung in Bezug auf festgesetzte urbane Gebiete hat klargemacht, dass der in der Bauordnung zu regelnde Mindeststandard auch mit einem geringeren Maß als (die bisherigen) 1,0 H definiert werden kann. Der neue festgelegte Mindeststandard steht auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen - in Einklang: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ergibt sich zwischen den Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht. Er beträgt bei gleich hohen Gebäuden 0,8 H, was einem Verbauungswinkel von etwa 50 Grad entspricht und eine lichte Raumhöhe von 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt.

Soweit städtebauliche oder ortsgestalterische Aspekte ein Abweichen von dieser Regeltiefe erfordern, ermöglicht die in Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a) n.F. enthaltene Satzungsermächtigung den Gemeinden, abweichende Regelungen für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon in örtlichen Bauvorschriften oder auch in Bebauungsplänen.

Die bisher in Satz 2 enthaltene Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,5 H in Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten entfällt wegen der allgemeinen Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H; die Verkürzung auf 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten – bisher 0,25 H – ist nunmehr in Satz 1 enthalten.

Der neue Satz 2 dient ohne inhaltliche Änderung (die bisher hier enthaltenen Tatbestandsmerkmale Belichtung und Belüftung finden sich nur noch in Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 b) n.F.; die bisherige Dopplung entfällt) der sprachlichen Straffung und regelt wie der bisherige Satz 3, dass durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 abweichende Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden können. Die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 ist in diesem Fall nicht anzuwenden, sie wird durch die in der Satzung enthaltenen Regelung ersetzt. Im Übrigen findet das Abstandsflächenrecht des Art. 6 aber Anwendung, das gilt insbesondere für die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregeln.

Der neue Satz 3 beantwortet die bisher umstrittene Frage, ob § 33 Baugesetzbuch (BauGB) auch auf abstandsflächenrechtliche, und somit auf materiell bauordnungsrechtliche

Regelungen, die in städtebaulichen Satzungen enthalten sind, Anwendung findet, positiv. Dies stellt sicher, dass im Vorgriff auf einen planreifen Bebauungsplan, der abstandsflächenrechtliche Regelungen enthält, auch hinsichtlich der in ihm enthaltenen abstandsflächenrechtlichen Regelungen § 33 BauGB angewendet wird.

Der bisherige Abs. 5 Satz 4 entfällt wegen fehlender praktischer Relevanz.

Zu Buchstabe d (Art. 6 Abs. 5a neu)

Der neue Abs. 5a trägt der Tatsache Rechnung, dass in Großstädten mit mehr als 250.000 Einwohnern ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen den vorhandenen Bestand zu erhalten. In den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg sind traditionell nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt. In diesen Städten gilt weiterhin ein Maß der Abstandsflächentiefe von 1 H, mindestens 3 m. So wird sichergestellt, dass diese Gebiete sich unter Beachtung von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßvoll weiterentwickeln können. Die Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern erhalten in Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 b) n.F. die Möglichkeit abweichende Abstandsflächentiefen, die insbesondere ortsgestalterischen Gegebenheiten Rechnung tragen, durch Satzung für Teile des Gemeindegebiets, einzelne Stadtteile oder aber auch das gesamte Stadtgebiet anzuordnen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Gewerbe-, Kern und Industriegebiete sowie festgesetzte urbane Gebiete, in denen die Sondersituation, die die Ausnahmeregelung trägt, auch in den Großstädten nicht gegeben ist. So sind im großstädtischen Bereich differenzierte Lösungen möglich. Soweit es bei einem Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 1 H verbleibt, findet das (bisherige) 16 m Privileg, ohne wesentliche inhaltliche Änderung, aber sprachlich gestrafft, weiter Anwendung. Das Maß H wird auf jeden Fall nach den (neuen) Vorgaben von Abs. 4 berechnet.

Zu Buchstabe e (Art. 6 Abs. 6 und 7 alt)

Der bisherige Abs. 6 enthält das „16 m Privileg“, das eine Verkürzung des Maßes der Abstandsfläche auf 0,5 H mindestens 3 m auf maximal zwei Seiten eines Gebäudes vorsieht. Wegen der Änderung in Buchst. c) kann die Regelung jetzt entfallen. Der bisherige Abs. 7 enthielt die sog. Experimentierklausel, aufgrund der ein alternatives Abstandsflächenmodell, das dem durch dieses Gesetz angeordneten Modell entsprach, von den Gemeinden durch den Erlass einer Satzung geregelt werden konnte. Aufgrund der gesetzlichen Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach Buchst. c) kann die Experimentierklausel entfallen. Auf dieser Rechtsgrundlage erlassene Satzungen bleiben wirksam.

Zu Buchstabe f (Art. 6 Abs. 6 neu)

Das Entfallen der bisherigen Abs. 6 und 7 bedingt, dass der bisherige Abs. 8 als Abs. 6 nach vorne rückt.

Zu Buchstabe f Doppelbuchstabe aa (Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 neu)

Die Änderung in Nr. 3 führt dazu, dass Dachgauben künftig abstandsflächenrelevant sind. Diese Änderung ist konsequent, da das neue Abstandsflächenmodell ein gegenüber dem alten Maß deutlich verkürztes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vorsieht. Die allerwenigsten Gauben werden aber nach vorne wie zur Seite abstandsflächenrelevant sein, weil die jeweilige Abstandsfläche der davorstehenden Außenwand tiefer sein wird, als die von der Gaube aufgeworfene Abstandsfläche. Ist das nicht der Fall, ist die Abstandsflächenrelevanz aber auch wegen der Schutzgüter des Art. 6 gerechtfertigt. Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten außer Betracht. Die Aufnahme dieser Regelung ist Teil der Anpassung des Abstandsflächenrechts an die Musterbauordnung (MBO).

Zu Buchstabe f Doppelbuchstabe bb (Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 neu)

Die neueingefügte Nr. 4 stellt klar, dass nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Bestandsgebäuden abstandsflächenirrelevant sind und vollzieht so die bauplanungsrechtliche Regelung in § 248 Baugesetzbuch bauordnungsrechtlich nach. Bisher wurden diese Fälle über Abweichungen nach Art. 63 gelöst, die damit entbehrlich werden. Der Bauherr spart die zusätzlich anfallenden Gebühren für eine Abweichung.

Zu Buchstabe g (Art. 6 Abs. 7 neu)

Das Entfallen der bisherigen Abs. 6 und 7 bedingt, dass der bisherige Abs. 9 als Abs. 7 nach vorne rückt.

Zu Buchstabe g Doppelbuchstabe aa (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 neu)

Die Änderung im Satzteil vor Nr. 1 führt ohne inhaltliche Änderung zu einer sprachlich prägnanteren Formulierung.

Zu Buchstabe g Doppelbuchstabe bb (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 neu)

Die Neufassung der Nr. 1 lässt zum einen die bisherige Regelung für Grundstücke mit besonders langen Grenzen entfallen. Das Entfallen ist durch die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche gerechtfertigt. Dies schließt es nicht aus, dass an besonders langen Grundstücksgrenzen im Wege der Abweichung (Art. 63) längere Grenzbebauungen zugelassen werden können.

Zum anderen werden durch den neu angefügten Halbsatz 2 Garagen hinsichtlich der Anrechnung der Dachfläche nicht mehr anders behandelt als andere Gebäude auch. Bisher wurden Dächer mit einer Dachneigung bis zu 70 Grad bei Garagen nicht auf die (mittlere) Wandhöhe angerechnet. Künftig erfolgt, wie bei allen anderen Gebäuden auch, die Anrechnung nach Abs. 4 Satz 3; das bedeutet, Dächer mit einer Dachneigung bis zu 70 Grad werden zu 1/3, solche mit einer Dachneigung von mehr als 70 Grad werden voll auf die Wandhöhe angerechnet. Einen sachlichen Grund für die bisherige Unterscheidung gibt es jedenfalls nach der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche nicht.

Zu Nr. 3 (Art. 7 Abs. 3)

Die Änderung in Nr. 3 nimmt eine Kommunalisierung der Spielplatzpflicht vor. Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die Spielplatzpflicht ihren Bedürfnissen entsprechend zu handhaben und insbesondere auch ihre politischen Vorstellungen insoweit einzubringen.

Der neugefasste Abs. 3 stellt die Pflicht zum Spielplatznachweis unter den Vorbehalt, dass eine solche Pflicht in einer gemeindlichen Satzung angeordnet worden ist. Im Recht der gemeindlichen Satzungsermächtigungen (Art. 81 BayBO) wird diese Änderung durch die Änderung in Nr. 35 Buchst. d) dieses Gesetzes nachvollzogen. Die Kommunalisierung bietet den Gemeinden Gelegenheit, die Spielplatzpflicht nach den Bedürfnissen der Bewohner der Gebäude und nach den gemeindlichen Bedürfnissen auszugestalten. Orts- und bürgernahe Regelungen werden so ermöglicht.

Der neue Satz 2 gestaltet die Möglichkeiten zur Erfüllung der Spielplatzpflicht parallel zu den Möglichkeiten des Stellplatznachweises (Art. 47 BayBO) aus. Die Spielplatzpflicht kann in dreierlei Weise erfüllt werden: Durch Nachweis des Spielplatzes auf dem Baugrundstück, durch Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück und durch Spielplatzablässe. Die Gemeinden können in Satzungen einzelne Möglichkeiten ausschließen

oder verbindlich vorschreiben. Mit der ausdrücklichen Regelung der Spielplatzablöse wird eine Forderung aus der städtischen Vollzugspraxis aufgegriffen. Gerade in Städten macht das Anlegen mehrerer kleiner Spielplätze in unmittelbar räumlichem Zusammenhang keinen Sinn, wenn es sich anbietet, einen größeren „zentralen Spielplatz“ herzustellen. Diese Möglichkeit wird den Städten und Gemeinden nun eingeräumt.

Konsequent enthält der neue Satz 3 eine Regelung über die Verwendung der mit der Spielplatzablöse erzielten Gelder. Die Regelung beschränkt die Verwendungsmöglichkeit bewusst nicht auf Spielplätze, sondern ermöglicht generell die Herstellung oder den Unterhalt von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen. So erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, im gesetzlichen Rahmen Gelder zur Gestaltung ihrer kinder- und jugendpolitischen Vorstellungen zu verwenden.

§ 8 sieht ein späteres Inkrafttreten dieser Änderung vor. So wird einerseits sichergestellt, dass die Gemeinden ausreichend Zeit zum Erlass etwaiger Satzungen haben. Andererseits bleibt die Spielplatzpflicht in der bisherigen Form erhalten, so dass sichergestellt ist, dass kein unbewusst spielplatzpflichtfreier Zeitraum entsteht.

Zu Nr. 4 (§ 17 Nr. 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 5 (Art. 18)

Zu Buchstabe a (Art. 18 Abs. 2 Satz 3)

Die Änderung passt die Verweisung an die Änderungen aus Nr. 23 an.

Zu Buchstabe b (Art. 18 Abs. 3 Satz 3)

Durch die Änderung entfällt das Schriftformerfordernis für den Antrag auf Verlängerung der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung. Danach sind für den Antrag auf Erteilung und den Antrag auf Verlängerung der bauaufsichtlichen Zulassung gleichermaßen keine bestimmten Formerfordernisse zu beachten.

Zu Nr. 6 (Art. 24 Abs. 2 Sätze 4 und 5 neu)

Tragende und aussteifende Bauteile aus brennbaren Baustoffen werden zur Förderung des Baustoffes Holz – über die bisher geltenden Regelungen hinaus in allen Gebäudeklassen – künftig zugelassen, wenn sie den Anforderungen einer nach Art. 81a BayBO bekannt gemachten Technischen Baubestimmung entsprechen. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes soll die Holzbaurichtlinie als Technische Baubestimmung bekannt gemacht werden. Damit eröffnet sich auch die Möglichkeit, Regeldetails unter teilweisem Verzicht auf eine brandschutztechnische Bekleidung festzulegen und den Baustoff Holz als konstruktives Element sichtbar zu lassen. Von der Regelung ausgenommen werden Brandwände und Wände notwendiger Treppenträume in der Bauart von Brandwänden, die weiterhin nur aus nichtbrennbaren Baustoffen zulässig sein sollen, um den besonderen Schutzaufgaben dieser Wände Rechnung zu tragen. Von der Ausnahme werden nur Brandwände erfasst, die nicht brennbar nach Art. 28 Abs. 3 Satz 1 BayBO sein müssen. Der Verweis auf diese Regelung ist notwendig, um klarzustellen, dass Brandwände nach Satz 2 nicht erfasst sind. Entsprechendes gilt für den Verweis auf Art. 33 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Zu Nr. 7 (Art. 26 Abs. 5)

Die Änderung erreicht, dass der Baustoff Holz künftig in allen Gebäudeklassen verwendet werden kann.

Zu Buchstabe a (Art. 26 Abs. 5 Satz 1 neu)

Die Einfügung des Satzes 2 gemäß Buchst. b) hat zur Folge, dass der bisherige Wortlaut zum Satz 1 wird.

Zu Buchstabe b (Art. 26 Abs. 5 Satz 2 neu)

Anstelle der für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 vorgeschriebenen Außenwandbekleidungen aus schwerentflammenden Baustoffen werden auch hinterlüftete Außenwandbekleidungen aus normalentflammenden Baustoffen zugelassen, wenn sie den Anforderungen der auf der Grundlage von Art. 81a BayBO bekanntgemachten Technischen Baubestimmung (Holzbaurichtlinie) entsprechen, die geeignete technische Lösungen zur Vermeidung der Brandweiterleitung über die Außenwandbekleidung vorgibt. Die Regelung trägt dem Bedürfnis Rechnung, bei Holzgebäuden den Baustoff auch nach außen hin sichtbar zu machen.

Zu Nr. 8 (Art. 28 Abs. 10)

Die Änderung in Nr. 2 Buchst. e hat zur Folge, dass der bisherige Art. 6 Abs. 8 zum neuen Art. 6 Abs. 6 wird. Die in Art. 28 Abs. 10 enthaltene Verweisung ist deshalb anzupassen.

Zu Nr. 9 (Art. 31 Abs. 1)

Die Änderung bringt insgesamt eine Erleichterung hinsichtlich des Erfordernisses eines zweiten baulichen Rettungsweges für ebenerdig liegende Nutzungseinheiten.

Zu Buchstabe a (Überschrift)

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht in allen Fällen erforderlich. Die Überschrift des Art. 31 wird daher angepasst.

Zu Buchstabe b (Art. 31 Abs. 1)

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (Art. 31 Abs. 1 Satz 1 neu)

Die Einfügung des Satzes 2 gemäß Buchst. b) hat zur Folge, dass der bisherige Wortlaut zum Satz 1 wird.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (Art. 31 Abs. 1 Satz 2 neu)

Schon bisher ließen es die Anforderungen an Rettungswege zu, lediglich einen Rettungsweg auszubilden, wenn dieser über einen sicher erreichbaren Treppenraum (mit direktem Ausgang ins Freie) führt, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Kann bei ebenerdigen Nutzungseinheiten der Rettungsweg direkt ins Freie geführt werden, ohne ihn über einen Treppenraum führen zu müssen, ist es folgerichtig, auch hier auf den zweiten Rettungsweg zu verzichten. Entsprechend der Regelung zu notwendigen Fluren, die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, wird auch bei der Erreichbarkeit des direkten Ausgangs ins Freie über einen notwendigen Flur verlangt, dass dieser bei nur einer Fluchtrichtung, eine Länge von nicht mehr als 15 m hat.

Zu Nr. 10 (Art. 37 Abs. 4 Satz 5 neu)

Der neu eingefügte Abs. 4 Satz 5 schafft eine wesentliche materiell-rechtliche Erleichterung für das Aufstocken bestehender Wohngebäude. Er ist inhaltlich Art. 48 Abs. 4 Satz 1 am Ende nachgebildet und hebt die Pflicht zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs bei der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum unter der Voraussetzung des „unverhältnismäßigen Aufwands“ auf. Der unbestimmte Rechtsbegriff „unverhältnismäßige Aufwand“ stellt sicher, dass im Einzelfall vertretbare Lösungen gefunden werden können. Die Unverhältnismäßigkeit wird sich in der Regel aus objektiven und subjektiven Umständen im Einzelfall ergeben. Von einem unverhältnismäßigen Aufwand wird beispielsweise auszugehen sein, wenn bei einem bestehenden Geschosswohnungsbau durch Aufstockung nur wenige Wohneinheiten hinzukommen. Gerade der nachträgliche Einbau von Aufzügen verursacht oft Kosten, die dazu führen können, dass Aufstockungsmaßnahmen unterbleiben. Von der Ausnahme sind sowohl die Fälle erfasst, bei denen durch Erhöhung des Gebäudes erstmals die Aufzugspflicht begründet wird, als auch die Fälle, bei denen ein bestehender Aufzug lediglich in die neuen Geschosse hochgeführt werden müsste.

Zu Nr. 11 (Art. 46 Abs. 5 neu)

Ziel der Regelung ist es, dass bestandsgeschützte Aufenthaltsräume durch Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ihren Bestandsschutz nicht verlieren. Die Regelung soll die Nutzungsänderung solcher Räume zur Schaffung von Wohnraum erleichtern. Rechtmäßige Abweichungen des Bestandsgebäudes von materiellen Anforderungen, beispielsweise von Abstandsflächenvorschriften, Brandschutzabständen etc., sollen einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken nicht entgegenstehen, wenn die bisherige Nutzung bereits Aufenthaltszwecken diene. Bei diesen Vorhaben der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts, soweit Bestandsschutz besteht, nicht anzuwenden. Ausgenommen von dieser Regelung und damit zu erfüllen sind Art. 46 Abs. 1 bis 4 (Küche/Kochnische, Abstellräume, WC/Bad, Rauchwarnmelder), Art. 47 (Stellplätze), Art. 48 (Barrierefreiheit) und diejenigen Anforderungen, die sich aus Satzungen nach Art. 81 ergeben. Für den Bestandsschutz gelten die von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen. Satz 2 dient der Klarstellung, dass bauaufsichtliche Eingriffsmöglichkeiten auch in der hier geregelten Situation bestehen, wenn das zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist.

Zu Nr. 12 (Art. 50)

Zu Buchstabe a (Art. 50 Abs. 1 Satz 5)

Die Änderung dient dazu, die Nutzung moderner Kommunikationswege zu ermöglichen. Insbesondere wird eine Mitteilung auch per E-Mail ermöglicht. Auch durch Textform anstelle von Schriftform ist eine ausreichende Dokumentations- und Nachweisfunktion sichergestellt.

Zu Buchstabe b (Art. 50 Abs. 2 Satz 2)

Die Ausführungen zu Nr. 12 Buchstabe a gelten entsprechend.

Zu Nr. 13 (Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 14 (Art. 55 Abs. 2)

Die Änderungen passen die Verweisungen an die Änderungen gemäß Nrn. 26 und 29 an. Mit der Streichung der Angabe „und 3“ wird ein redaktioneller Fehler behoben.

Zu Nr. 15 (Art. 56 Satz 3)

Die Änderung passt die Verweisung an die Änderung durch Nr. 22 an.

Zu Nr. 16 (Art. 57 Abs. 1)

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

Die Änderung passt die Verweisung an die Änderung durch Nr. 2 f) an.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a) aa))

Durch die Änderung sind künftig nicht nur Masten und Antennen bis 10 m verfahrensfrei. Unter der Voraussetzung, dass sie im Außenbereich liegen, sind künftig auch Masten mit einer freien Höhe bis zu 15 m verfahrensfrei. Damit wird den Erfordernissen des Mobilfunkausbaus (insbesondere des 5G-Ausbaus) Rechnung getragen. So können insbesondere Masten, die der Mobilfunkversorgung an Verkehrswegen dienen ohne Baugenehmigung errichtet werden. Unberührt von der Verfahrensfreiheit bleiben selbstverständlich die materiell-rechtlichen Anforderungen an solche Masten ebenso wie die Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber aus dem Mobilfunkpakt, Standorte mit den Gemeinden abzustimmen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 b) neu)

Die neue Regelung in Nr. 16 Buchst. b) fügt Elektroladestationen mit festgelegten Maximalabmessungen in den Katalog verfahrensfreier Vorhaben ein. Damit wird – auch bisher galten diese Stationen, denen auch im Regelfall die für ein Vorhaben im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Relevanz fehlen wird, schon als unbedeutende bauliche Anlagen – ausdrücklich klargestellt, mit welchen Abmessungen dies der Fall ist. Alle Beteiligten erlangen so Rechtssicherheit; die Betreiber solcher Stationen ebenso wie die Standortgemeinden. Im Ergebnis dient die Vorschrift dem Ausbau der Elektromobilität und damit auch dem Klimaschutz. Die Änderung durch bbb) vollzieht die Änderung nach aaa) redaktionell nach.

Zu Buchstabe b (Art. 57 Abs. 4a neu)

Der neue Art. 57 Abs. 4a stellt den Ausbau von Dachgeschossen verfahrensfrei, wenn das Gebäude im Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch liegt und die Gemeinde in einer Satzung einen Dachgeschossausbau für zulässig erklärt hat. Die Beschränkung auf den Innenbereich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat ihren Grund darin, dass der bloße Dachgeschossausbau sich auf die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Einfügen relevanten Tatbestandsmerkmale des Einfügens nicht auswirkt. Zusammen mit den Regelungen in Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c) und Abs. 2 Nr. 4 entsteht ein sinnvoll abgestuftes Modell von Ausbaumaßnahmen im Dach. Neben der neu geschaffenen bleibt unabhängig davon, in welchem planungsrechtlichen Bereich das Gebäude liegt, der Einbau einzelner Räume im Dachgeschoss verfahrensfrei, wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 Nr. 11 Buchst. c) vorliegen. Bestehen bleibt auch die Verfahrensfreiheit von Dachgauben in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan oder eine Ortsgestaltungssatzung das zulässt. Die nochmalige Nennung

von Dachgauben dient der Notwendigkeit, zu Wohnzwecken auszubauende Dachgeschosse adäquat zu belichten und zu belüften. Insgesamt entsteht ein System, das den Dachgeschossausbau unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungshoheit verfahrensfrei stellt und so den Dachgeschossausbau gerade im unbeplanten Innenbereich verfahrensrechtlich erheblich vereinfacht. Hinsichtlich der materiell zu beachtenden Anforderungen gilt Art. 55 Abs. 2.

Zu Buchstabe c (Art. 57 Abs. 5 Satz 5)

Die Verweisung wird aufgrund der Änderung nach Nr. 26 angepasst.

Zu Nr. 17 (Art. 58)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa und bb (Art. 58 Abs. 3 Satz 2 und Sätze 3 und 4 neu)

Die Änderungen passen die Verweise an die Änderung des Art. 66 Abs. 1 (vgl. Nr. 24) an. Da die Benachrichtigung durch die Gemeinde gem. Art. 66 Abs. 1 entfällt, wird der bisher in Bezug genommene Wortlaut des Art. 66 Abs. 1 Satz 5 alt in Art. 58 Abs. 3 Satz 3 übernommen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (Art. 58 Abs. 3 Sätze 5 und 6 neu)

Die Änderung ist Folge der Änderung in Nr. 17 a) bb).

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe dd (Art. 58 Abs. 3 Satz 7 neu)

Die Änderungen passen die Verweise an die Änderungen durch Nr. 17 a) bb) und cc) an.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (Art. 58 Abs. 4 Satz 3 alt)

Die Streichung dieser Vorschrift dient der Deregulierung. Nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen sind eingereichte Unterlagen ohnehin zurückzugeben, wenn sie seitens der Behörde nicht mehr benötigt werden und auch nicht archiviert werden müssen.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (Art. 58 Abs. 4 Satz 4 alt)

Die Änderung ist einerseits Folge der Änderung durch Nr. 17 b) bb), andererseits wird mit der Änderung der Verweisung ein redaktioneller Fehler behoben.

Zu Buchstabe c (Art. 58 Abs. 5 Satz 2)

Die Änderung ist Folge der Änderung durch Nr. 26.

Zu Nr. 18 (Art. 61)

Zu Buchstabe a und b (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 9 Satz 1)

Die Änderungen dienen der bevorstehenden Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren, sind jedoch lediglich redaktioneller Natur. Art. 61 regelt einerseits die Erforderlichkeit einer Bauvorlageberechtigung, andererseits auch welche Personen bauvorlageberechtigt sind. Nicht umfasst sind die Verantwortung des Entwurfsverfassers (vgl. hierzu Art. 51) oder ein Unterschriftserfordernis (vgl. hierzu Art. 64 Abs. 1). Die Begrifflichkeiten „unterschrieben“ bzw. „unterschreiben“ dienen hier nicht als Rechtsbegriff, sondern lediglich zur allgemeinen Tätigkeitsumschreibung. Sie sind daher durch einen nicht für rechtliche Zwecke definierten Begriff zu ersetzen.

Zu Nr. 19 (Art. 62 Abs. 1 Satz 1)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 20 (Art. 62a Abs. 2 Satz 3)

Die Änderungen in Abs. 2 Satz 3 dienen der Klarstellung. In der Praxis wurde die bisherige Formulierung des Satzes 3 unzutreffend regelmäßig so verstanden, dass bei Vorliegen einer Typenprüfung eine Prüfpflicht hinsichtlich der Standsicherheit für das Bauvorhaben generell entfällt. Liegt eine Typenprüfung vor, entfällt aber nur eine erneute Prüfung der bereits allgemein geprüften Teile des Bauvorhabens.

Unabhängig davon, ob für bauliche Anlagen oder Teile davon allgemein geprüfte Standsicherheitsnachweise vorliegen, besteht für die gesamte bauliche Anlage die Pflicht zur Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises (Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1). Dies stellt sicher, dass Bauvorhaben tatsächlich entsprechend dem geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweis errichtet wird.

Zu Nr. 21 (Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)

Das Bauordnungsrecht regelt Mittelgaragen abschließend. Die Erfahrungen bei der Planung und Genehmigung zeigen, dass es verantwortbar ist, die insgesamt leicht nachvollziehbaren Anforderungen an den Brandschutz von Mittelgaragen in die alleinige Verantwortung des Bauherrn und seines Entwurfsverfassers zu legen. Ein Festhalten am Vier-Augen-Prinzip ist nicht erforderlich; die Prüfpflicht des Brandschutznachweises von Mittelgaragen kann entfallen. Im Übrigen handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 22 (Art. 63)

Zu Buchstabe a (Art. 63 Abs. 1 Satz 2 und 3 neu)

Durch Satz 2 wird ein in der Entscheidungspraxis der Bauaufsichtsbehörden sehr häufig vorkommender Anwendungsfall für die Erteilung von Abweichungen als Regelbeispiel in Art. 63 Abs. 1 aufgenommen. In der Praxis besteht bei der Frage nach der Zulässigkeit von Abweichungen häufig Unsicherheit. Der neue Satz 2 soll den Bauaufsichtsbehörden daher als Orientierungshilfe dienen, ersetzt aber nicht die Prüfung des konkreten Einzelfalls. Die Möglichkeit der Erteilung von Abweichungen in anderen Fällen (wie z.B. zur Erhaltung sowie weiteren Nutzung von Baudenkmalern oder von den Anforderungen an bestehende Bauteile, die sich aus der Einstufung in eine höhere Gebäudeklasse bei der Änderung von bestehenden Gebäuden ergeben) bleibt unberührt.

Nach Satz 2 soll eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 erteilt werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Durch die Formulierung „insbesondere“ wird klargestellt, dass Abweichungen auch für Gebäude erteilt werden können, die überwiegend dem Wohnen dienen, wie z.B. im Rahmen landwirtschaftlicher Betriebe. Vorhandene Wohnpotentiale können aufgrund von Abweichungen so leichter reaktiviert und genutzt werden. Die Regelung dient somit insbesondere der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und der Wiedernutzbarmachung bereits vorhandener Anlagen. Dies kommt insbesondere in

Fällen in Betracht, in denen die Kosten der Instandhaltung die Kosten eines Neubaus übersteigen. Es handelt sich um einen Fall intendierten Ermessens. Darüber hinaus stellt die Regelung klar, dass Abweichungen auch in den Fällen erteilt werden sollen, in denen Wohnnutzung durch die Änderung einer anderen Nutzung (z.B. einer gewerblichen Nutzung) ermöglicht werden soll.

Zu Buchstabe b (Art. 63 Abs. 1 Satz 3 neu)

Die Verschiebung des bisherigen Satzes 2 in den Satz 3 ist bedingt durch die Änderung gemäß Buchst. a).

Zu Nr. 23 (Art. 65)

Die Änderung gestaltet die Vorschrift über die Behandlung des Bauantrags in allen Verfahrensarten um und regelt die Eingangsbestätigung, das Nachfordern von Unterlagen und die Feststellung der Vollständigkeit neu.

Zu Buchstabe a (Art. 65 Abs. 1 neu)

Der neue Abs. 1 Satz 1 verpflichtet die (untere) Bauaufsichtsbehörde, dem Bauherrn die Vollständigkeit seines Bauantrags zu bestätigen. Bei etwaigen Mängeln oder Unvollständigkeiten hat sie diesen zur Beseitigung innerhalb angemessener Frist aufzufordern. Das Gesetz regelt wegen der beabsichtigten Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens keine bestimmte Form für die Aufforderung. Gem. Art. 10 Satz 2 BayVwVfG ist das Verwaltungsverfahren einfach, zweckmäßig und zügig durchzuführen. Aus Gründen der Nachweisbarkeit dürfte die Textform zweckmäßig sein, solange die Form für die Aufforderung nicht regelt ist. Auch die Nachforderung von Unterlagen wird neu geregelt. Hatte nach dem bisherigen Art. 65 Abs. 2 Satz 2 die Nachforderung unter Fristsetzung immer zur Folge, dass, wenn die Unterlagen nicht innerhalb der Frist vorgelegt wurden, der Bauantrag als zurückgenommen galt, sieht die neue Regelung dies nur noch vor, wenn die Bauaufsichtsbehörde auf diese Rechtsfolge ausdrücklich hingewiesen hat. Damit wird einem Bedürfnis der Praxis entsprochen, die von der bisherigen Regelung, aufgrund der Rücknahmefiktion, nur zurückhaltend Gebrauch gemacht hat. An die Feststellung der Vollständigkeit wird zudem der Fristbeginn der neuen Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren gemäß Art. 68 Abs. 2 geknüpft. Nach Satz 2 findet die 3-Tages-Fiktion auf die Feststellung der Vollständigkeit und die Aufforderung zur Beseitigung von Mängeln und Unvollständigkeiten entsprechende Anwendung.

Zu Buchstabe b (Art. 65 Abs. 2 neu)

Die Verschiebung des bisherigen Abs. 1 in den Abs. 2 ist bedingt durch die Änderung gemäß Buchst. a). Der Ersatz des Schriftformerfordernisses durch ein Textformerfordernis dient der Ermöglichung des Einsatzes moderner Kommunikationsmittel wie etwa E-Mail oder anderer digitaler Lösungen zur Fachstellenbeteiligung. Auch durch Textform ist eine ausreichende Dokumentations- und Nachweisfunktion sichergestellt.

Zu Buchstabe c (Art. 65 Abs. 2 alt)

Die Streichung des bisherigen Abs. 2 ist bedingt durch die Änderung gemäß Buchst. a).

Zu Nr. 24 (Art. 66)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa und bb (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 sowie Sätze 2 und 3 neu)

Die beabsichtigte Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens erfordert Änderungen bei der Nachbarbeteiligung. Die bisherige Vorgehensweise, wonach alle Nachbarn auf den Bauzeichnungen und dem Lageplan zu unterschreiben haben, kann nicht in ein Verfahren überführt werden, bei dem die Bauvorlagen papierlos eingereicht werden sollen. Der Bauherr hat zwar weiterhin die Zustimmung seiner Nachbarn schriftlich einzuholen, anders als bisher muss er diese aber nicht mehr zwingend mit dem Bauantrag einreichen, sondern behält entsprechende Erklärungen bei seinen Unterlagen. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde genügt künftig die bloße Mitteilung des Bauherrn, welcher Nachbar zugestimmt und welcher eine Zustimmung verweigert hat. Dies versetzt die Bauaufsichtsbehörde in die Lage, den nicht zustimmenden Nachbarn die Baugenehmigung zuzustellen und damit Klagefristen in Gang zu setzen. Den übrigen Nachbarn muss die Baugenehmigung nicht zugestellt werden, weil diese durch die Zustimmung auf ihre Klagemöglichkeit verzichtet haben. Durch die vorgesehene Änderung verlagert sich im Verwaltungsprozess die materielle Beweislast hinsichtlich der Frage der Zustimmung auf den (beigeladenen) Bauherrn. Das Recht der Bauaufsichtsbehörde, den Bauherrn bei unrichtigen Angaben gem. Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 mit einer Geldbuße zu belegen, bleibt unberührt.

Die Streichung der bisherigen Sätze 3 bis 5 dient der Deregulierung. Die Möglichkeit, nicht selbst die Zustimmung der Nachbarn einzuholen, sondern eine Benachrichtigung durch die Gemeinde zu beantragen, ist wenig praxisrelevant und widerspricht im Übrigen dem Grundgedanken der Nachbarbeteiligung, durch direkte Interaktion eine befriedende Wirkung zu erreichen.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (Art. 66 Abs. 1 Satz 4 neu)

Die Verschiebung des bisherigen Satzes 6 in den Satz 4 ist bedingt durch die Änderung gemäß Buchst. a) bb).

Zu Buchstabe b (Art. 66 Abs. 3 Satz 4)

Die Änderung ist bedingt durch die Änderung in Nr. 24 a) cc).

Zu Buchstabe c (Art. 66 Abs. 3 Satz 2)

Die Änderung ist bedingt durch die Änderung Nr. 24 a) aa).

Zu Nr. 25 (Art 66a Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1)

Die Änderung vollzieht die Änderung aus Nr. 24 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc für Art. 66a nach.

Zu Nr. 26 (Art. 68)

Zu Buchstabe a (Überschrift)

Die Einfügung der Regelung einer Genehmigungsfiktion in Art. 68 BayBO macht die Änderung der amtlichen Überschrift erforderlich.

Zu Buchstabe b (Art. 68 Abs. 2)

Der neu eingefügte Abs. 2 führt für das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 eine Genehmigungsfiktion ein, die drei Monate nach Bestätigung der vollständigen Unterlagen greift. Die Regelung steht insoweit in unmittelbarem Zusammenhang zum neuen Art. 65 Abs. 1 (vgl. Nr. 23). Die neue Vorschrift dient der Verfahrensbeschleunigung. Sie ist auf Gebäude beschränkt, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen oder zur Schaffung von

Wohnraum umgenutzt werden sollen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen. Diese Beschränkung stellt sicher, dass bei möglichen Nutzungskonflikten, ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Der Eintritt einer Genehmigungsfiktion kommt nicht in Betracht, wenn mit Einreichung des Bauantrags oder im laufenden Verfahren auf den Eintritt der Fiktion durch den Bauherrn oder einem Bevollmächtigten verzichtet wurde. Mit Einführung der Genehmigungsfiktion wird eine Forderung aus der Wohnungswirtschaft aufgegriffen, die sich in anderen Bundesländern bereits bewährt hat. Die Frist von drei Monaten orientiert sich an § 75 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO), der bestimmt, dass eine Verpflichtungsklage im Regelfall – und ein solcher liegt bei einem Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren vor – drei Monate nach Antragstellung zulässig ist.

Nach Eintritt der Genehmigungsfiktion sind die Beteiligten sowie die Gemeinde unverzüglich von der (unteren) Bauaufsichtsbehörde zu benachrichtigen. Für die Benachrichtigung gelten die Vorschriften über die Bekanntgabe einer Baugenehmigung entsprechend. Die Benachrichtigung ist zudem mit einer Rechtsbehelfsbelehrung in Bezug auf die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung zu versehen. Im Übrigen gelten die Rechtsvorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes über die Genehmigungsfiktion. Danach kann die Genehmigungsfrist einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit im Einzelfall gerechtfertigt ist; die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen (Art. 42a Abs. 2 Sätze 2 und 3 BayVwVfG). Die Mitteilung stellt insofern eine unselbständige Verfahrenshandlung dar. Diese Systematik stellt sicher, dass in komplexen (Ausnahme-)Fällen ausreichend Zeit zur Durchführung eines Genehmigungsverfahrens bleibt.

Nach den allgemeinen Grundsätzen des Art. 42a BayVwVfG entfaltet die Genehmigungsfiktion die gleichen Wirkungen wie eine ordnungsgemäß zustande gekommene und bekannt gegebene Baugenehmigung. Die Regelungen zur Baugenehmigung finden grundsätzlich auch bei der Genehmigungsfiktion Anwendung, soweit sie nicht ausdrücklich im Gesetz ausgeschlossen sind oder sich anderes aus der Natur der Regelung ergibt. Zur Anwendung kommt daher etwa die Geltungsdauer gem. Art. 69. Anderes gilt dagegen für die nach Satz 3 ausgeschlossenen Abs. 3-neu und 4-neu des Art. 68. Denn die Genehmigungsfiktion tritt unmittelbar aufgrund gesetzlicher Regelung ohne gesonderten Bescheid ein. Eine Begründungspflicht oder eine Möglichkeit zur Festsetzung von Sicherheitsleistungen besteht daher nicht. An die Stelle des Bescheids und dessen Bekanntmachung tritt die Bescheinigung nach Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2-neu. Im Übrigen gelten die Regelungen zur Baugenehmigung auch bei der Genehmigungsfiktion, soweit sie nicht ausdrücklich im Gesetz ausgeschlossen sind (vgl. dazu Art. 70 und 71).

Zu Buchstabe c (Art. 68 Abs. 3 neu)

Trotz der beabsichtigten Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens wird am Schriftformerfordernis der Baugenehmigung festgehalten. Es entspricht dem Bedürfnis der Praxis, dass Baugenehmigungen insbesondere den Nachbarn, aber auch dem Bauherrn auf Wunsch in Schriftform zur Verfügung stehen. Es entfällt aber der bisherige allgemeine Ausschluss der elektronischen Kommunikation gem. Art. 3a BayVwVfG. Das dient zur Vorbereitung der Digitalisierung und der Gleichstellung der Baugenehmigung mit anderen Verwaltungsakten.

Eine Begründung der Baugenehmigung soll künftig auch insoweit erfolgen, als der Nachbar zwar nicht schriftlich, aber in Textform Einwendungen erhoben hat. Dies bildet die inzwischen übliche und weit verbreitete Praxis ab, mit Behörden per E-Mail zu kommunizieren.

Dem Bauherrn ist, wie bisher, eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorhaben zuzustellen. Anders als bisher soll die Gemeinde die Baugenehmigung und die Bauvorlagen auch dann erhalten, wenn sie ihr zugestimmt hat. Besondere Formvorschriften gelten dabei nicht. Stimmt die Gemeinde der Baugenehmigung nicht zu, ist die Baugenehmigung der Gemeinde zuzustellen. Das gilt nicht für die Bauvorlagen.

Zu Buchstabe d (Art. 68 Abs. 4 und 5 neu)

Die Änderung der Verweisung ist aufgrund der Änderung nach Nr. 26 b) erforderlich.

Zu Buchstabe e (Art. 68 Abs. 6 neu)

Die Änderung ist aufgrund der Einführung der Genehmigungsfiktion erforderlich. In diesem Fall kann keine Baugenehmigung dem Bauherrn zugehen, so dass der Zugang der Bescheinigung gemäß Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG maßgeblich ist.

Zu Buchstabe f (Art. 68 Abs. 7 und 8 neu)

Die Änderung der Verweisung ist aufgrund der Änderung nach Nr. 26 b) erforderlich.

Zu Nr. 27 (Art. 70 Satz 2)

Die Änderung stellt klar, dass die Genehmigungsfiktion bei der Teilbaugenehmigung keine Anwendung findet. Aufgrund der regelmäßig dreimonatigen Entscheidungsfrist für eine fiktive Baugenehmigung im Sinne des Art. 68 Abs. 2 (neu) besteht keine Erforderlichkeit für die Erstreckung der Genehmigungsfiktion auf die Teilbaugenehmigung. In der Praxis werden zudem Teilbaugenehmigungen ganz überwiegend nur für Sonderbauten und nicht für die baulichen Anlagen beantragt, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 59 genehmigt werden.

Zu Nr. 28 (Art. 71 Satz 4)

Die Änderung passt den Verweis an die Änderungen durch Nr. 26 b) an. Wie bei der Teilbaugenehmigung finden die Regelungen der Genehmigungsfiktion beim Vorbescheid keine Anwendung. Die Genehmigungsfiktion bezweckt die Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens zur Schaffung von Wohnraum und nicht die beschleunigte Erteilung von Vorbescheiden, die darüber hinaus auch nicht zum Baubeginn berechtigen.

Zu Nr. 29 (Art. 73a)

Der neue Art. 73a führt die Typengenehmigung ein. Damit wird einem Wunsch der Wohnungswirtschaft entsprochen, neben das bewährte Genehmigungsfreistellungsverfahren des Art. 58 ein weiteres Instrument zu stellen, um serielles Bauen verfahrensmäßig zu erleichtern. Entsprechend der Legaldefinition in Abs. 1 ist neben einer Typengenehmigung kein weiterer technischer Nachweis mehr erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn in einem Baukastensystem oder anderen Varianten serieller Bauweise unterschiedliche Anlagen entstehen sollen. Die jeweilige Reichweite der Veränderbarkeit eines Systems muss sich aus der Genehmigung allerdings zweifelsfrei ergeben. Der Typengenehmigung kommt damit die Wirkung eines bautechnischen Nachweises im Sinn von Art. 62 ff. zu (Abs. 2). Soweit mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden, ist eine Abweichung von den Bayerischen Technischen Baubestimmungen zudem möglich, ohne dass es hierfür einer bauarten- oder bauproduktenrechtlichen Genehmigung

bedarf. Die Typengenehmigung übernimmt insofern auch die Funktion eines Anwendbarkeits- oder Verwendbarkeitsnachweises. Soweit von materiellen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abgewichen werden soll, ist dies in Grenzen des Art. 63 möglich. Wegen der weitreichenden Wirkung und aufgrund entsprechender paralleler Regelungen in den Bauordnungen anderer Länder ist für die Erteilung der Typengenehmigung die oberste Bauaufsichtsbehörde zuständig (Abs. 3). Typengenehmigungen werden befristet erteilt, eine Verlängerung um jeweils 5 weitere Jahre ist jedoch möglich. Soweit Typengenehmigungen anderer Länder mit den Typengenehmigungen nach Art. 73a vergleichbar sind, gelten diese auch im Freistaat Bayern. So wird sichergestellt, dass ein einheitliches bautechnisches Sicherheitsniveau nicht unterlaufen werden kann. Unberührt bleibt die Verpflichtung, insbesondere wegen der bauplanungsrechtlichen Anforderungen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, soweit das für das einzelne Bauvorhaben erforderlich ist (Abs. 5). Dies ermöglicht, dass in den Grenzen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens keine zusätzlichen öffentlich-rechtlichen Gestattungen mehr erforderlich werden.

Zu Nr. 30 (Art. 75)

Zu Buchstabe a (Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)

Die Änderung ist Folge der Änderung durch Nr. 26 e).

Zu Buchstabe b (Art. 75 Abs. 2)

Die Änderung dient der sprachlichen Straffung. Die Wörter „schriftlich oder mündlich“ sind entbehrlich und können deshalb gestrichen werden.

Zu Nr. 31 (Art. 77 Abs. 2 Satz 2)

Die Änderung in Art. 77 Abs. 2 Satz 2 ist eine Folgeänderung zum Entfall der Prüfpflicht von Brandschutznachweisen für Mittelgaragen aufgrund der Änderung gemäß Nr. 16. Im Übrigen handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 32 (Art. 79)

Zu Buchstabe a (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)

Die Änderung ist durch den neu eingefügten Art. 80a veranlasst. Unter den Voraussetzungen des Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 kann auch derjenige mit einer Geldbuße belegt werden, der vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 80a oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt.

Zu Buchstabe b (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9)

Die redaktionellen Änderungen in Nr. 9 sind bedingt durch die Änderungen gemäß Nr. 13 a).

Zu Buchstaben c und d (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 und 12)

Die Änderung der Verweisungen sind aufgrund der Änderung nach Nr. 26 erforderlich.

Zu Nr. 33 (Art. 80 Abs. 6 Satz 2)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Nr. 34 (Art. 80a neu)

Die Ermächtigungsgrundlage ermöglicht es, einen digitalen Verfahrensweg zu regeln, von Zuständigkeitsregelungen und Formerfordernissen abzuweichen bzw. ein entsprechendes Äquivalent zu fordern. Die Ermächtigung erfolgt in Hinblick auf das fortschreitende Pilotprojekt Digitale Baugenehmigung, das bereits ab dem dritten Quartal des nächsten Jahres eine papierlose Einreichung des Bauantrags – zunächst bei ausgewählten Pilotlandratsämtern – ermöglichen soll. Sie ermöglicht aber auch die Digitalisierung der übrigen bauaufsichtlichen Verfahren. Es ist beabsichtigt, die Regelungen zur Digitalisierung der Verfahren in die Bayer. Bauordnung zu übernehmen, sobald sie sich in der Praxis als geeignet erwiesen haben.

Zu Nr. 35 (Art. 81 Abs. 1)

Die Änderungen ziehen im Wesentlichen die Änderungen im Recht der Spielplatzpflicht (Nr. 3) und in Art. 57 (Nr. 16 Buchst. b)) für die an die Gemeinden gerichteten Satzungsermächtigungen nach; vereinzelt werden darüber hinaus Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen.

Zu Buchstabe a (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Nr. 1 sah bisher lediglich die Begrünung von Dächern vor. Nun wird – dem Wortlaut des durch das Zweite Gesetz zugunsten der Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern (Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz – Versöhnungsgesetz) geänderten Art. 7 Abs. 2 folgend – die Ermächtigung auf die Begrünung von Gebäuden insgesamt ausgedehnt. Die Ermächtigung dient der Gestaltung der Ortsbilder durch gemeindliche Regelungen und – mittelbar – dem Klimaschutz.

Zu Buchstabe b (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 neu)

Die neu eingefügte Nr. 2 ermächtigt die Gemeinden, durch Satzung in Bereichen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu bestimmen, dass der Dachgeschossausbau verfahrensfrei erfolgen kann. Sie steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Art. 57 Abs. 4a (Nr. 16 Buchst. b)). In Bereichen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, die sich u.a. nach Art und Maß baulicher Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Dachgeschossausbau hat, anders als im Bereich qualifizierter Bebauungspläne, wo er sich regelmäßig auf die zulässige Geschossfläche und die ggf. festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auswirkt, in Bereichen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB keine Bedeutung für die Zulässigkeit von Vorhaben: Der Dachgeschossausbau lässt insbesondere die Kubatur von Gebäuden unberührt. Die neu geregelte Satzungsermächtigung für die Gemeinden ist auch ausschließlich bauordnungsrechtlicher Art: Die Gemeinden entscheiden darüber, ob ein Vorhaben verfahrensfrei ist oder nicht.

Zu Buchstabe c (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 neu)

Die Änderung zieht die Konsequenzen für die Nummerierung aus dem Einfügen der neuen Nr. 2 (Buchst. b)).

Zu Buchstabe d (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 neu)

Die Änderung in der bisherigen Nr. 3, jetzt Nr. 4, passt die Rechtslage auf der Ebene der an die Gemeinden gerichteten Satzungsermächtigung an die Neuregelung in Art. 7 Abs. 3 an: Die Gemeinden legen künftig durch Satzung im eigenen Wirkungskreis fest, in welchem Umfang

eine Pflicht zum Errichten von Kinderspielplätzen besteht. Bei der Regelung des Umfangs der Pflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Sie können darüber hinaus Regelungen dazu treffen, wie innerhalb der durch Art. 7 Abs. 3 gezogenen Grenzen die von ihnen angeordnete Spielplatznachweispflicht erfüllt wird. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises. Möglich sind auch Regelungen zur Höhe des Spielplatzablösebetrags.

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

Durch die Änderung wird der Gestaltungsspielraum der Gemeinden zur Regelung des Stellplatzrechts durch Satzung erweitert. An der grundsätzlichen Stellplatzpflicht wird festgehalten. Die Gemeinde kann aber künftig entscheiden, ob sie aufgrund von vorhandener örtlicher Verkehrsinfrastruktur weniger Stellplätze verlangt. Die Erweiterung der Satzungsermächtigung dient somit der Flexibilisierung der Stellplatzpflicht.

Zu Buchstabe f (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 neu)

Die Satzungsermächtigung in Nr. 6 wird auf die Bepflanzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke ausgedehnt. Damit wird ein Wunsch der Städte und Gemeinden aufgegriffen, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von sog. Steingärten verhindern zu können.

Zu Buchstabe g (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 neu)

Der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 ist im Ergebnis eine Folgeänderung zur Änderung des Abstandsflächenrechts in Nr. 2. Er enthält eine umfassende, an die Gemeinden gerichtete Ermächtigung, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. In den Fällen, in denen ein Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H (oder 0,2 H für Gewerbe- und Industriegebiete) gilt, wird nur eine Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche in Betracht kommen – abgesehen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen von Baulinien und der geschlossenen bzw. halboffenen Bauweise.

In den Fällen, in denen ein Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 1 H gilt, wird insbesondere um eine Nachverdichtung zu ermöglichen eine Verkürzung auf minimal 0,4, mindestens 3 m, in Betracht kommen.

Zu Buchstabe h (Art. 81 Abs. 1 Nr. 8 neu)

Die Verschiebung der bisherigen Nr. 7 in die Nr. 8 ist bedingt durch die Änderungen Buchst. b) bis g).

Zu Nr. 36 (Art. 83)

Zu Buchstabe a (Art. 83 Abs. 4)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Buchstabe b (Art. 83 Abs. 7 neu)

Die Übergangsvorschrift soll verhindern, dass auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereichten Bauanträge die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung finden. Diese sollen von den Bauaufsichtsbehörden nach dem bisher geltenden Verfahrensrecht abgearbeitet werden.

Zu § 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderungen im Anstandsflächenrecht (vgl. § 1 Nr. 2 d)).

Zu § 3

Die Änderung des Verweises ist eine Folgeänderung aufgrund der Änderung des Art. 65 BayBO (vgl. § 1 Nr. 23).

Zu § 4

Die Änderung des Verweises dient der Behebung eines redaktionellen Fehlers.

Zu § 5

Zu Nr. 1 (§ 2 Satz 1)

Die Änderung des Verweises ist eine Folgeänderung aufgrund der Änderung des Art. 65 BayBO (vgl. § 1 Nr. 23).

Zu Nr. 2 (§ 15)

Zu Buchstabe a (§ 15 Abs. 1 Satz 1)

Die Änderung des Verweises dient der Behebung eines redaktionellen Fehlers. Im Übrigen handelt es sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderung nach § 1 Nr. 26 f).

Zu Buchstabe b (§ 15 Abs. 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderung nach § 1 Nr. 26 e).

Zu § 6

Die Änderung des Verweises ist eine Folgeänderung aufgrund der Änderung des Art. 68 BayBO (vgl. § 1 Nr. 26).

Zu § 7

Zu Nr. 1 (§ 5)

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa

Mit der bisherigen Verweisung in § 5 Abs. 2 Satz 1 AVEn auf Art. 62 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BayBO wurde geregelt, dass über das Verlangen der unteren Bauaufsichtsbehörde nach einer Bescheinigung eines Sachverständigen hinaus Energienachweise nicht geprüft werden. Dies soll künftig in Abs. 3 ausdrücklich geregelt werden, nachdem Art. 62 Abs. 4 Sätze 1 und 2 mit der Änderung der Bayer. Bauordnung vom 26. Juni 2018 entfallen sind und eine Verweisung nicht mehr möglich ist.

Im Übrigen wird eine Verweisung an die Änderung durch Nr. 26 f) angepasst.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 5 Abs. 1 Satz 3)

Die Änderung dient der Berichtigung.

Zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (§ 5 Abs. 4)

Der frühere Art. 62 Abs. 4 Satz 2 BayBO in der bis zum 31. Juli 2009 geltenden Fassung ist entfallen; die Verweisung wird daher gestrichen.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (§ 5 Abs. 3 Satz 1 neu)

Die Einfügung des Satzes 2 gemäß Buchst. b) bb) hat zur Folge, dass der bisherige Wortlaut zum Satz 1 wird. Im Übrigen dient die Änderung der Berichtigung.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 5 Abs. 3 Satz 2 neu)

Es wird auf die Ausführungen zu Buchstabe a Doppelbuchstabe aa verwiesen.

Zu Nr. 2 (§ 7 und § 8 Abs. 1)

Die Änderungen dienen der Berichtigung.

Zu § 8

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Die Regelung in Satz 2 stellt sicher, dass die Städte und Gemeinden ausreichend Zeit haben, um unter Berücksichtigung ihrer örtlichen Bedürfnisse und politischen Vorstellungen die Änderungen zu den Vorschriften über Kinderspielplätze umzusetzen. Deshalb tritt die Änderung des Art. 7 (Nr. 3) ein Jahr später als die übrigen Änderungen in Kraft.