

# Novelle der Bayerischen Bauordnung

Text: Daniela Deeg

Der Bayerische Landtag hat am 2. Dezember 2020 in zweiter Lesung den Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus beschlossen. Damit können die lang erwarteten Regelungen zum 1. Februar 2021 in Kraft treten.

Die Änderungen wurden intensiv und kontrovers diskutiert, wie Staatsministerin Schreyer in einer Pressekonferenz am 14. Januar betonte. Sie wünsche sich von allen eine konstruktive Herangehensweise. Man werde jetzt starten, dann auswerten und ggf. nachjustieren.

Auch die Bayerische Architektenkammer stand in ihrer Stellungnahme nicht allen Änderungsvorschlägen positiv gegenüber (u. a. Typengenehmigung, Freiflächengestaltung, Privilegierung Ersatzneubauten). Einige Punkte wurden aus Sicht der Kammer nicht konsequent genug umgesetzt (Privilegierung Bauen im Bestand, Klimaschutz in der Bauordnung). Insgesamt lässt sich jedoch ein positives Fazit ziehen: Die politische Zielsetzung der Novelle, den Wohnungsbau in Bayern zu beschleunigen und zu fördern, wird sichtbar, grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

**D**ie wesentlichen Änderungen der Novelle der Bayerischen Bauordnung haben wir für Sie zusammengefasst:

## 1. Verkürzung der Abstandsflächen

In Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohner werden die Abstandsflächen auf 0,4 h verkürzt, wobei 3 m Mindestabstand bestehen bleiben. Damit einher geht die Änderung der Abstandsflächen-Systematik bei Giebelflächen. Hier wird künftig nicht mehr nach Dachneigung unterschieden. Auch eine Reduzierung auf 1/3 ist nicht mehr vorgesehen, da der Giebel der Wandfläche zugeordnet wird. Dies hat auch zur Folge, dass sich die Abstandsfläche des Giebels ab dem 1. Februar nicht mehr als Rechteck darstellt, sondern als auf 0,4 h gestauchte, tatsächliche Giebelform.

Den Gemeinden soll es bereits ab dem 15. Januar 2021 möglich sein, Satzungen zu erlassen, die abweichende Abstandsflächen zulassen. Das örtliche Baurecht gewinnt somit zunehmend an Bedeutung.

## 2. Nachträgliche Dämmmaßnahmen nicht mehr abstandsflächenrelevant

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben. Der Brandschutzabstand von 5 m ist nach wie vor einzuhalten.

## 3. Vereinfachungen für das Bauen mit Holz

Bauen mit Holz wird nach der Novelle in allen Gebäudeklassen möglich sein. Zeitnah zur Novelle der BayBO soll auch eine neue Holzbaurichtlinie veröffentlicht werden, die über die Bayerischen Technischen Baubestimmungen in der BayBO verankert sein wird. Die neuen Bayerischen Technischen Baubestimmungen treten voraussichtlich zum 1. März in Kraft. Der Entwurf der Muster-Holzbauricht-

linie kann bereits auf der Homepage des Bauministeriums eingesehen werden.

## 4. Genehmigungsfiktion

Zeitversetzt am 1. Mai 2021 tritt die Genehmigungsfiktion für Wohngebäude in Kraft. Reicht ein Bauherr den Antrag auf Genehmigung ein, hat die Behörde drei Wochen Zeit, die Vollständigkeit des Bauantrags zu prüfen. Verlangt die Behörde nicht innerhalb dieser drei Wochen die Vervollständigung des Antrags, bleiben drei Monate, nach Zugang des Antrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (also inkl. der drei Wochen), Zeit, den Antrag zu prüfen, danach gilt das Vorhaben als genehmigt.

Wichtig ist, dass dies nur für Bauvorhaben gilt, die überwiegend dem Wohnen dienen und die im vereinfachten Verfahren geprüft würden. Der Bauherr hat im Rahmen des Vorgangs die Möglichkeit der Genehmigungsfiktion zu widersprechen, dann geht der Antrag seinen gewohnten Weg. Der Bauherr erhält künftig entweder eine Baugenehmigung oder aber eine Bescheinigung der Genehmigungsfiktion.

## 5. Erleichterungen für den Wohnungsbau

Das Gesetz enthält eine Vielzahl an Erleichterungen für den Wohnungsbau, die wichtigsten haben wir hier aufgelistet:

- ❑ Bei Aufstockung kann auf einen Aufzug verzichtet werden, wenn dieser nur mit unverhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden kann
- ❑ Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind auf bestehende Bauteile Art. 6, 25, 26, 28, 29 und 30 nicht anzuwenden.
- ❑ Die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben wird genehmigungsfrei.
- ❑ Abweichungen von den Abstandsflächen sollen zugelassen werden, wenn ein recht-

mäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.

## 6. Flexibilisierung der Stellplatzsatzung

Die Gemeinden können in ihren Stellplatzsatzungen die örtliche Infrastruktur berücksichtigen und so flexibler die Anzahl der Stellplätze regeln.

## 7. Digitalisierung

Die Novelle schafft die Grundlagen für den digitalen Bauantrag. In einigen Pilotlandratsämtern soll bereits mit der digitalen Einreichung gestartet werden.

In vielen Punkten wird das Planen und Bauen mit der neuen Bayerischen Bauordnung einfacher und nachvollziehbarer, insbesondere auch, da sie sich der Musterbauord-

nung annähert und somit das Potenzial einheitlicher, länderübergreifender Regelungen steigert. Nürnbergs Oberbürgermeister Marcus König bestätigte in der Pressekonferenz mit Bauministerin Schreyer, dass die Stadt Nürnberg mit den verkürzten Abstandsflächen, die dort bereits seit 2016 per Satzung geregelt sind, sehr positive Erfahrungen gemacht habe. 

Aktuelle Informationen finden Sie unter:

**[www.byak.de/planen-und-bauen/recht-und-berufspraxis/baurecht/bauordnungsrecht.html](http://www.byak.de/planen-und-bauen/recht-und-berufspraxis/baurecht/bauordnungsrecht.html)**

**[www.stmb.bayern.de/buw/baurecht-undtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php](http://www.stmb.bayern.de/buw/baurecht-undtechnik/bauordnungsrecht/bauordnungundvollzug/index.php)**