

Novelle der Bayerischen Bauordnung

Interview mit Herrn Cornelius Mager
Leiter der Lokalbaukommission der LH München



Erika Schindecker



Cornelius Mager

Am 1. Februar 2021 ist die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft getreten. Die gesetzlichen Änderungen sollen das Bauen in Bayern einfacher und schneller, flächensparender und kostengünstiger machen. Dabei entsprechen einige der Gesetzesänderungen den langjährigen Forderungen von Haus & Grund Bayern. Doch es blieb der ganz große Wurf aus.

In Städten über 250.000 Einwohnern, also für München, Augsburg und Nürnberg gibt es im Bereich **Abstandsflächen** Sonderregelungen, die die Nachverdichtung verhindern. Die Ausnahmeregelung für Kommunen mit der größten Nachfrage nach Wohnraum ist aber nicht nachzuvollziehen. In München und Augsburg bleibt es außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie Urbanen Gebieten bei der bisherigen Rechtslage, insoweit bei den vollen Abstandsflächen, dem Schmalseitenprivileg usw. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe im Einzelfall auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen.

Die Stadt Nürnberg ging mit gutem Beispiel voran und hat bereits über Satzungsrecht die Abstandsflächen verkürzt.

Einer der Hauptpunkte der Novelle ist die sogenannte **Genehmigungsfiktion**. Damit können Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Wohnungsbaus beschleunigt werden. So muss die Baugenehmigungsbehörde innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Bauantrages die Vollständigkeit des Antrages prüfen und gegebenenfalls fehlende Unterlagen nachfordern.

Danach beginnt nach Vervollständigung des Antrages eine dreimonatige Fiktionsfrist. Entscheidet die Behörde innerhalb dieser Frist nicht, gilt der Bauantrag automatisch als genehmigt. Die Genehmigungsbehörde hat das Recht, die Dreimonatsfrist einmal angemessen zu verlängern. Diese Regelung gilt ab dem 1. Mai 2021.

Neu ist die Ausnahme von der **Aufzugspflicht** für Gebäude mit mehr als 13 m Höhe sowie die **Erleichterung von Nutzungsänderungen in Wohnraum**.

Erweitert wird das Genehmigungsverfahren und erfasst künftig auch die Fälle der Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, einschließlich des Einbaus von

Dachgauben im unbeplanten Innenbereich. Hier entfällt auch die Pflicht zum Einbau eines Aufzugs bei der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum, wenn der Aufwand unverhältnismäßig groß ist.

Erweitert wurde auch das Satzungsrecht der Gemeinde hinsichtlich der **Begrünung von Dächern und Kinderspielflächen**.

Die neue Bayerische Bauordnung sieht auch vor, dass die Kommunen die **Stellplatzpflicht** flexibler regeln können, weil sie zum Beispiel alternative Mobilitätskonzepte berücksichtigen können.

Zusammenfassend wird die Verantwortung der planenden Architekten und Bauherren deutlich steigen.

Wir fragen nunmehr Herrn Cornelius Mager, den Leiter der Lokalbaukommission (LBK), wie sich die Novellierung auf die Bauvorhaben der Bauwerber in München auswirken wird:

1. *Herr Mager, wie viele Anträge werden in München die Kriterien der Genehmigungsfiktion erfüllen können und wie werden die Nachbarn in Kenntnis gesetzt, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben?*

C. Mager: Nach den Erfahrungen der letzten Jahre dürften ungefähr 40 % der Bauvorhaben in München vereinfachtes Verfahren mit Schwerpunkt Wohnungsbau betreffen und damit unter die Fiktionsregelung fallen. Wegen der engen Fristen müssen solche Anträge künftig absolut prioritär behandelt werden, um Fristablauf zu vermeiden. Es ist nämlich nicht so, dass man sich durch einfaches Zuwarten Arbeit sparen könnte. Die Arbeit würde sich dann nur ins Nachtarock verlagern. Durch die Fiktion werden ja rechtliche oder tatsächliche Probleme, die bisher im Genehmigungsverfahren diskutiert und gelöst wurden, sich nicht in Luft auflösen. Bemerkenswert, dass deshalb auch die Architektenkammer sich gegen die Genehmigungsfiktion ausgesprochen hat. Es wurde auch dort das Problem gesehen, dass bestimmte Klärungsschritte auch Zeit brauchen, z.B. wenn sich herausstellt, dass ein Lärmgutachten erforderlich wird, um die Sache „nachbarsicher“ zu machen. Weiter hat der Antragsteller bei Fiktionsantritt Anspruch auf eine Bestätigung. Diese muss dann auch den Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, zugestellt werden. Der Fiktionsantritt ist also für die Behörden alles andere als bequem. Und noch ein Aspekt, der mir wichtig ist: Den Münchnerinnen und Münchnern geht es zurzeit eigentlich mit dem vielen Bauen in der Stadt viel zu schnell und nicht zu langsam. Die Bürger drückt die Sorge um Baumerhalt, Verkehr und Klima. Jetzt, wo die Verfahren nach dem Willen des Freistaats nochmal schneller gehen sollen, ist die gute Kommunikation im Vorfeld der Planung und die sorgfältige Beteiligung der betroffenen Nachbarn „vor Einreichung des Bauantrags“ extrem wichtig. Sonst bleibt die Akzeptanz für das Bauen in der Stadt vollends auf der Strecke.

2. Wie gedenkt die LBK die Fristen einzuhalten? Was wird aus der Planannahme und was bedeutet es, wenn

später im Verfahren weitere Unterlagen erforderlich sind? Wird dann schneller abgelehnt?

C. Mager: Bei der Dreiwochenfrist kommt unserem Antragsbüro in der Tat eine große Verantwortung zu. Ziel ist es, unvollständige Anträge möglichst schon in der Antragsannahme zu erkennen, um die Dreiwochenfrist für die Rückmeldung an den Antragsteller einhalten zu können. Sonst beginnt die Fiktionsuhr zu ticken. Muss der Antragsteller nachbessern, dann laufen die Fristen mit der Vervollständigung der Unterlagen erneut an. Werden später weitere Unterlagen notwendig, was sich häufig erst im Verfahren herausstellt, dann können diese schon noch nachgefordert werden. „Aus wichtigem Grund“ kann die Fiktionsfrist auch angehalten werden. Natürlich wird es vermehrt zu Ablehnungen kommen, wenn Mängel nicht innerhalb der Fristen ausgeräumt werden. In Fällen, in denen ein Bauvorhaben eigentlich auf einem guten Weg ist, aber wegen fehlender Unterlagen abgelehnt werden müsste, besteht auch für den Bauherrn die Möglichkeit, auf die Frist zu verzichten, etwa um einer Ablehnung zu entgehen. Mit diesen „Weichmachern“ müssen wir jetzt aber erst Erfahrungen sammeln. Zunächst gilt es jetzt, sich auf die neuen Regelungen bestmöglich einzustellen.

3. Was bedeutet „überwiegend Wohnen“ und was ist mit der Änderung von gemischt genutzten Gebäuden, wenn nur ein Teil in Wohnen umgewandelt wird? Gilt dann die Fiktion nur für einen Teil der Nutzungsänderung in Wohnen?

C. Mager: Überwiegend Wohnen bedeutet nach der Vollzugsbekanntmachung zur neuen BayBO, dass das Wohnen mit über 50 % der Geschossfläche zu Buche schlägt. Hoffentlich gibt es nicht zu viele Schwellenvorhaben, wo wir viel Zeit mit neuen Berechnungen verlieren. Die Regelung be-

zieht sich explizit auf das Gebäude selbst, so dass man in Ihrem Fall, wenn nur ein Teil geändert wird, schauen müsste, wie die Nutzungsverteilung im Haus werden soll. Der Maßstab für das Überwiegen ist das ganze Haus, die Fiktion kann sich natürlich nur auf den jeweiligen Antragsumfang beziehen, also auf den geänderten Teil, wenn ich Ihre Frage richtig verstanden habe.

4. Ist eine Fiktionsbestätigung für Bauwerber sinnvoll, die beispielsweise eine Bankfinanzierung benötigen oder für Käufer von Wohnungen?

C. Mager: Zunächst einmal: Wir sollten vermeiden, Fälle in die Fiktion laufen zu lassen. Das kann im Einzelfall mal das richtige Mittel sein, aber sicher nicht die Regel. Und Sie sprechen genau das Thema an: Was nützt es denn einem Bauherrn, der seiner Bank oder seinen Käufern sagen muss, dass er keine Baugenehmigung hat, dass die behördliche Prüfung nicht abgeschlossen werden konnte, aber die Fiktion der Genehmigung doch ebenso schick ist. Ich bin selbst gespannt, wie der Markt auf Fiktionsbestätigungen reagiert.

5. Wie verhält es sich beim Dachgeschossausbau, wenn der Denkmalschutz, die Untere Naturschutzbehörde bei Baumfällungen und weitere Fachbehörden beteiligt werden müssen? Werden Anträge auf Stellplatzablöse isoliert bearbeitet?

C. Mager: Ja, das ist eine gute Frage. Wenn künftig der Dachgeschossausbau im Freistellungsverfahren läuft, dann müssen die Bauvorlagen ja trotzdem vollständig eingereicht werden. Die Behörde kann einen Blick darauf werfen, muss aber nicht. Nachdem das Freistellungsverfahren ohne Bescheid abschließt, braucht es bei Denkmalfällen oder Fällen mit Naturschutzberührung künftig neben dem Freistellungsverfahren ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren oder ggf. auch ein naturschutzrechtliches Verfahren. Das ist die

Konsequenz aus der „Erleichterung“. Ich denke aber, dass der Gesetzgeber an Standardfälle gedacht hat, bei denen sich die behördliche Prüfung, wenn nur Brandschutz und Statik erfüllt sind, erübrigt. Wir stehen selbst am Anfang und müssen mit der Vorschrift üben. Ich denke, wir werden einige Fallgruppen definieren, in denen wir das Verfahren von Amts wegen ins Genehmigungsverfahren überführen, um z.B. in Denkmalfällen Widersprüche zu vermeiden. Hier haben wir noch keine endgültigen Lösungen.

Was die Stellplatzablösung betrifft, ist es eigentlich ganz einfach: Das Freistellungsverfahren kann nur laufen, wenn die Bauvorlagen vollständig sind – dazu gehört auch der Stellplatznachweis. Wir müssen ein Format entwickeln, damit die Stellplatzablöse vorher verbindlich vereinbart oder vom Bauherrn verbindlich angeboten werden kann, damit sie den Unterlagen schon bei Einreichung beigelegt werden kann; sonst dürfte die Freistellung vielfach ins Leere laufen.

6. Neu ist die Regelung über den Nachweis des Kinderspielplatzes. Der neue Art. 7 Abs. 3 BayBO verweist auf das Stellplatzrecht. Wird die LH München hier eine Satzung erlassen, die es ermöglicht, bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben? Wird die Stadt jetzt vermehrt Kinderspielplätze ablösen lassen und was passiert konkret mit dem Geld?

C. Mager: Auch hier gibt es noch keine abschließende Antwort, wie auch. Die neue BayBO gilt jetzt gerade einmal wenige Tage. Gut ist, dass es bei der Kinderspielplatzpflicht geblieben ist. Meine Meinung als Familienvater: Auch ein noch so kleiner Spielplatz/Sitzgelegenheit/Sandkasten in der eigenen Wohnanlage erleichtert es Eltern, ihre Kleinkinder unbesorgt und alleine losziehen zu lassen. Für eine Familie macht es einen Riesenunterschied, ob sie die Kinder jeweils zusammenpacken müssen, um gemeinsam den nächstgelegenen

öffentlichen Spielplatz aufzusuchen oder ob sie das Kind einfach so rauslassen können. Der öffentliche Spielplatz über die Straße ist etwas ganz anderes als der Spielplatz im eigenen Wohnumfeld. Wir werden jetzt also nicht im großen Stil die Spielplatzpflicht ablösen.

Für mich ist die Vorschrift interessant in den Fällen, in denen die Herstellung nahezu unmöglich oder sinnlos war. Hier kann künftig ein monetärer Beitrag für den Spielplatz um die Ecke geleistet werden. Die Einzelheiten dazu sind noch nicht diskutiert.

7. Von den Anforderungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sollen Abweichungen insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Gibt es hierzu Beispiele und wie interpretiert die LBK hier den Begriff „soll“ (auch gegen den Nachbarn)?

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

-Interview-

3/2021

INTERVIEW | Novelle der Bayerischen Bauordnung

C. Mager: Beispiele gibt es aus der Vergangenheit einige. Das Abstandsflächenrecht war ja vor 1960 und bis 1984 ein ganz anderes. Wenn hier ein Ersatzbau fällig wird, dann hat es oft nach neuem Recht geklemmt. Die Vorschrift kann auch mal gegen einen widersprechenden Nachbarn aktiviert werden – das ist ja der Sinn und Zweck der Regelung. Allerdings wird man auch künftig die nachbarlichen Interessen sehr sorgfältig im Einzelfall ermitteln und in die Entscheidung einstellen müssen. Die Formulierung „soll“ im Gesetz bezeichnet ein sogenanntes „intendiertes Ermessen“. Das bedeutet, der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Abwägung im Normalfall zu Gunsten der Abweichung ausfallen wird, wenn keine expliziten Belange entgegenstehen. Sicher ist die Nutzungsänderung einer Grenzgarage zu Wohnzwecken nicht von der Vorschrift umfasst.

8. Mit dem neuen Art. 80 a BayBO schafft die Staatsregierung die Mög-

lichkeit der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren. Wie weit ist die LBK mit dem digitalen Bauantrag?

C. Mager: Die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens ist ein äußerst komplexer Vorgang. Mit dem digitalen Bauantrag allein, also der Möglichkeit, digital einzureichen, ist es ja noch nicht getan. Es muss dann sinnvollerweise auch die weitere Sachbearbeitung, die teils umfangreiche Fachstellenbeteiligung, die Bescheiderstellung, die Akteneinsicht und die Kommunikation mit weiteren Stellen, z.B. Gerichten, digital erfolgen. Hier testen wir bereits einzelne Bausteine in Teilbereichen im Echtbetrieb. Bevor wir aber ein durchgängig digitales Verfahren anbieten können, wird es aber noch eine Weile dauern. Das hängt nicht nur von den rechtlichen Rahmenbedingungen ab, sondern auch von technischen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt von den Ressourcen, die die Stadt hierauf verwenden kann. Anfang Februar haben wir zu dieser Thematik im Stadtrat vorgetragen.

9. Eine letzte Frage, Herr Mager: Welche Satzungen wird die LH München erlassen? Kommt z.B. wieder eine Vorgartensatzung mit der Pflicht zur Begrünung oder eine Gestaltungssatzung?

C. Mager: Der Stadtrat hat uns dazu Anfang Februar einige Aufträge mitgegeben. Dazu wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dann noch gesondert berichten und Vorschläge unterbreiten.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch mit dem Leiter der LBK führte

*Erika Schindecker
geschäftsführende Alleingesellschafterin der
Erika Schindecker Gesellschaft für Organi-
sation, Vorbereitung und Betreuung von
Bauobjekten mbH
Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München,
Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81,
E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info*

(Anm. d. Red.: Die neue BayBO wird in den nächsten Ausgaben thematisiert).