



17. Februar 2021

## „Bayern ruckt zam“ – Neues zur BayBO 2021

Vor wenigen Stunden hat der Generalanwalt im Vertragsverletzungsverfahren C-377/17 der Europäischen Am 02.12.2020 hat der bayerische Landtag das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus beschlossen. Es ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

Im Folgenden finden Sie die wichtigsten Neuerungen erläutert:

### A. Heranrückende Nachbarn – Reduzierte Abstandsflächen

Die wichtigsten Änderungen betreffen die in Art. 6 BayBO geregelten Abstandsflächen.

Das Maß der Abstandsflächentiefe (Einheit H) wird grundsätzlich reduziert.

Bisher betrug die Abstandsfläche 1H, mindestens jedoch 3m. Anstelle dieses bisher geltenden Maßes von 1H wird die Abstandsfläche nun auf 0,4H reduziert, in Gewerbe- und Industriegebieten sogar auf 0,2H, beträgt jedoch jeweils mindestens 3m.

Das 16m-Privileg entfällt. Dies sah nach Art. 6 Abs. 6 BayBO a.F. vor, dass die Abstandsflächen vor jeweils zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge um die Hälfte verringert werden können.

Die oben genannte Verkürzung der Abstandsflächen gilt gemäß Art 6 Abs. 5a BayBO jedoch nicht flächendeckend, sondern nur in Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohnern. In Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, wie München, Nürnberg und Augsburg, bleibt die Abstandsflächentiefe in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten bei 1H gemäß Art. 6 Abs. 5a BayBO. Hier kann nach wie vor von dem 16m-Privileg Gebrauch gemacht werden, dann beträgt die Abstandsflächentiefe 0,5H, jedoch mindestens 3 m.

Im Wege eines Bebauungsplans, einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO n.F. können Gemeinden davon abweichende größere oder kleinere Abstandsfläche festlegen. Somit kann die Tiefe der Abstandfläche auf bis zu 1H, mindestens aber 3m, erhöht werden. In München, Augsburg und Nürnberg kann die Tiefe auf 0,4H, mindestens aber 3m, reduziert werden. Bereits bestehende Satzungen und Festsetzungen in Bebauungsplänen behalten ihre Gültigkeit.

JahnHettler Rechtsanwälte PartG mbH

Leopoldstr. 158 · 80804 München

T +49 89 588085600 · F +49 89 5880856-99

[muenchen@jahnnettler.de](mailto:muenchen@jahnnettler.de) · [www.jahnnettler.de](http://www.jahnnettler.de)





Zudem wird die Berechnung für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche in Art. 6 Abs. 4 BayBO vereinfacht.

In kleineren Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohnern werden an der Traufseite von Gebäuden Dachflächen, die eine Neigung von über 70° haben, der Wandhöhe nun voll zugerechnet. Dachflächen mit geringerer Neigung werden nur zu 1/3 angerechnet. Die bisher bestehende Schwelle von 45° entfällt.

Für große Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern, wie München, Nürnberg und Augsburg, besteht hiervon eine Ausnahme. Nach Art. 6 Abs. 5a S. 3 BayBO werden Dächer mit weniger als 45° gar nicht, ab einer Neigung von mehr als 45° zu 1/3 und ab Neigung von mehr als 70° voll angerechnet.

## B. Bauen schon nach drei Monaten möglich – Die Genehmigungsfiktion

Bei Bauvorhaben, die keine Sonderbauten i.S.v. Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das vereinfachte Verfahren nach Art. 59 BayBO durchzuführen.

Nun wurde für das vereinfachte Verfahren eine Genehmigungsfiktion eingeführt.

Für die Errichtung oder Änderung von Vorhaben, die überwiegend dem Wohnen dienen, oder bei Nutzungsänderungen, durch die Wohnraum geschaffen wird, gilt Art 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a BayVwVfG. Danach gilt mit Ablauf von drei Monaten, Art. 42a Abs. 2 S. 1 BayVwVfG, die Baugenehmigung als erteilt. Die Dreimonatsfrist ist an die Frist der Untätigkeitsklage, § 75 VwGO, angelehnt. Sie beginnt gemäß Art. 68 Abs. 2 Nr. 1 BayBO entweder drei Wochen nach Zugang des vollständigen Bauantrags (lit. a) oder drei Wochen nach Vorlage der nachgereichten Unterlagen (lit. b) zu laufen. Die Frist darf von der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei besonderen Schwierigkeiten oder Umfang einmal angemessen verlängert werden. Die Genehmigungsfiktion ist wie eine ordnungsgemäß zustande gekommene Baugenehmigung zu behandeln, hat mithin auch Legitimationswirkung.

Die Genehmigungsfiktion gilt für Bauanträge, die drei Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht worden sind, also ab dem 01.05.2021.

JahnHettler Rechtsanwälte PartG mbH

Leopoldstr. 158 · 80804 München

T +49 89 588085600 · F +49 89 5880856-99

[muenchen@jahnhetler.de](mailto:muenchen@jahnhetler.de) · [www.jahnhetler.de](http://www.jahnhetler.de)





### C. Abweichung von örtlichen Bauvorschriften bzgl. Art. 6 BayBO nun leichter möglich

Sowohl im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 S. 1 Nr. 1 lit. c BayBO als auch im Genehmigungsverfahren nach Art. 60 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BayBO wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit örtlichen Bauvorschriften geprüft. Örtliche Bauvorschriften sind solche, die nach Art. 81 Abs. 1 BayBO als eigenständige Satzungen erlassen wurden.

Nach Art 63 Abs. 1 S. 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde unter den dort genannten Voraussetzungen eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zulassen. Die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde stellt eine Ermessensentscheidung dar.

Für Abweichungen von Abstandsflächen, Art. 6 BayBO, wurde die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nun allerdings vom Gesetzgeber vorstrukturiert (sog. Intendiertes Ermessen), d.h. die Bauaufsichtsbehörde hat die Abweichung grundsätzlich zuzulassen. Gemäß Art. 63 Abs. 1 S.2 BayBO besteht nun ein intendiertes Ermessen dahingehend, dass die Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften im Regelfall gewährt wird, wenn ein rechtmäßig errichtetes Werk abgerissen und durch ein neues Vorhaben zu Wohnzwecken ersetzt wird. Das neue Wohngebäude darf jedoch höchstens gleicher Abmessung und Gestalt sein. So können alte Vorhaben, die zwar rechtmäßig errichtet worden sind, aber die geltenden Abstandsflächen nicht mehr einhalten, ersetzt werden.

### D. Bauen in Serie nun möglich – Die neue Typengenehmigung

Art. 73a BayBO sieht eine „Typengenehmigung“ vor, d.h. eine „allgemeine bautechnische Genehmigung“. Dies ist möglich für bauliche Anlagen, die mehrfach in derselben Ausführung errichtet werden sollen. Der Antrag für eine Typengenehmigung ist schriftlich bei der obersten Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Und wird auf 5 Jahre befristet erteilt.

Dieses Instrument soll serienmäßiges Bauen verfahrensmäßig erleichtern. Soweit die Anforderungen an Standsicherheit, Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz eingehalten und festgestellt sind, Art. 73a Abs. 2 BayBO, sind keine weiteren Nachweise nötig und ist im Übrigen das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren oder das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchzuführen.

JahnHettler Rechtsanwälte PartG mbH

Leopoldstr. 158 · 80804 München

T +49 89 588085600 · F +49 89 5880856-99

[muenchen@jahnhetler.de](mailto:muenchen@jahnhetler.de) · [www.jahnhetler.de](http://www.jahnhetler.de)





## E. Dachgeschossausbau nun leichter möglich

Bisher nicht ausgebaute Dachgeschosse können in Zukunft leichter ausgebaut und aufgestockt werden, denn die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Geltungsbereich des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist nun genehmigungsfrei. Diese Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO gilt nur im ungeplanten Innenbereich, jedoch nicht im Planbereich. Das im Innenbereich relevante Kriterium des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ ist für den Dachgeschossausbau typischerweise erfüllt, da die nach außen wahrnehmbaren Veränderungen marginal sind.

### Weitere wichtige Änderungen:

- Reduzierte Anforderungen an Rettungswege bei Geschossen ohne Aufenthaltsräume und ebenerdigen Geschossen bis 400qm, Art. 31 Abs. 1 BayBO (ein Rettungsweg nun ausreichend)
- „vereinfachte“ Nachbarbeteiligung, Art. 66 I 3 BayBO (bloße Angabe der Nachbarzustimmung ausreichend)
- Neuregelung zum Spielplatznachweis, Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO
- Brandverhalten von Baustoffen, Art 24 Abs. 2, 26 Abs. 2 BayBO
- Ausnahme für die Pflicht zum nachträglichen Bau eines Aufzugs nach Aufstockung, Art. 37 Abs. 4 BayBO
- Bestandsschutz für bestehende Bauteile bei Umwandlung in Wohnraum, Art 46 Abs. 5 BayBO
- Ergänzung verfahrensfreier Vorhaben (z.B. Fahrradabstellanlagen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge), Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 BayBO

Für weitere Fragen zur neuen BayBO oder öffentlichem Baurecht steht Ihnen das Team von JAHNHETTLER gerne zur Verfügung.

Autorin:

**Jacqueline Dorner**

T +49 89 588085600

[dorner@jahnhetzler.de](mailto:dorner@jahnhetzler.de)

JahnHettler Rechtsanwälte PartG mbH

Leopoldstr. 158 · 80804 München

T +49 89 588085600 · F +49 89 5880856-99

[muenchen@jahnhetzler.de](mailto:muenchen@jahnhetzler.de) · [www.jahnhetzler.de](http://www.jahnhetzler.de)

