

Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 1. August 2023



Text: Kerstin Menzel

Mit der Novellierung des Bayerischen Baukammergesetzes (vgl. Seite 12–13 in dieser Ausgabe) hat der Bayerische Landtag in seiner Sitzung vom 22. Juni 2023 auch eine Änderung der Bayerischen Bauordnung verabschiedet.

Gebäudetyp-e: Ein erster Schritt ist getan!

Eine wesentliche Änderung ist die Umwandlung des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO von einer „Kann-“ in eine „Soll-Vorschrift“. Bei inhaltlich unveränderten tatbestandlichen Voraussetzungen wird der Ermessensspielraum der unteren Bauaufsichtsbehörden gegenüber der bisherigen „Kann-Vorschrift“ zugunsten der Antragstellenden eingeschränkt. Damit soll das Instrument der Abweichung gestärkt und es Bauherren und Entwurfsverfassern ermöglicht werden, experimentelle Vorhaben zu realisieren und innovative Lösungen nach den Erfordernissen des Einzelfalls zu verfolgen, solange diese den Schutzziele der Bauordnung entsprechen. Eine Absenkung der gesetzlichen Anforderungen ist damit also nicht verbunden.

Gemäß der beispielhaften Aufzählung in Satz 2 des Art. 63 Abs. 1 BayBO sollen insbesondere Abweichungen gestattet werden bei Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, bei Ersatzneubauten hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften, bei Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie bei Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

Punktuelle Anpassungen zur Bauvorlageberechtigung an europarechtliche Vorgaben

Über die Änderung des Art. 63 BayBO hinaus erfolgten Anpassungen im Bereich der Bauvorlageberechtigung. Hierbei wurden die Bestimmungen der aufgrund europarechtlicher Vorgaben geänderten Musterbauordnung in Art. 61 sowie in die neu eingeführten Art. 61a und Art. 61b BayBO übernommen.

Unverändert findet sich in Art. 61 BayBO ein abgestuftes System der Bauvorlageberechtigung. Dabei erfasst Abs. 2 weiterhin die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung und in den Abs. 3 und 4 eine „beschränkte Bauvorlageberechtigung“ für bestimmte Berufsgruppen. Abs. 5 regelt, unter welchen Vo-

oraussetzungen Ingenieure nach Abschluss eines Studiums des Bauingenieurwesens die unbeschränkte Vorlageberechtigung erhalten. Gestrichen wurden die Absätze 6 bis 8, die sich in reformierter Version in Art. 61a und Art. 61b wiederfinden, die für Staatsangehörige anderer Mitgliedsstaaten einschlägig sind. Dadurch wird die Systematik insgesamt übersichtlicher gestaltet.

Art. 61a BayBO regelt nun das Verfahren für Staatsangehörige anderer Mitgliedsstaaten, die in Bayern zur Erbringung ihrer Dienstleistung niedergelassen sind und die volle Bauvorlageberechtigung durch Eintragung in die Liste nach Art. 61 Abs. 5 BayBO beantragen. Art. 61b BayBO normiert hingegen die vorübergehende und gelegentliche Dienstleistungserbringung von auswärtigen Dienstleistern, die in Bayern Bauvorlagen erstellen wollen. Begrüßenswert ist insoweit, dass der Umfang der beschränkten Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 3 BayBO nicht erweitert wurde. Anders als in § 65 MBO bleibt es bei Wohnbauten der Gebäudeklassen 1–3 bei einer Beschränkung auf drei Wohneinheiten und bei Gewerbebauten bei einer Beschränkung auf Gebäude mit freien Stützweiten von 12 m und nicht mehr als 250 m². ▣