

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/062/2021

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Sachvortragende/r           | Amt / Geschäftszeichen              |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Amt für Stadtplanung und Bauordnung |

|                                    |
|------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner |
|------------------------------------|

## Information über die neue Bayerische Bauordnung durch die Verwaltung

Anlagen: Antrag CSU

| Beratungsfolge             | Termin     | Status           | Beschlussart  |
|----------------------------|------------|------------------|---------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 16.03.2021 | öffentlich       | Kenntnisnahme |
| Wirtschaftsausschuss       | 18.03.2021 | nicht öffentlich | Kenntnisnahme |

### Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient zur Kenntnisnahme.

| Finanzielle Auswirkungen                         | Ja | X | Nein |
|--------------------------------------------------|----|---|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag                    |    |   |      |
| Gesamtkosten der Maßnahme<br>davon für die Stadt |    |   |      |
| Haushaltsmittel vorhanden?                       |    |   |      |
| Folgekosten?                                     |    |   |      |

| Klimaschutz                                                 |                                                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz: | II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen? |
| <input type="checkbox"/> Ja, positiv*                       | <input type="checkbox"/> Ja*                                   |
| <input type="checkbox"/> Ja, negativ*                       | <input type="checkbox"/> Nein*                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein                    |                                                                |

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## I. Zusammenfassung

Auf Antrag der Stadtratsfraktion der CSU informiert die Verwaltung im Rahmen des Planungs- und Bauausschusses über die Änderungen in der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021. Auf Anfrage der Wirtschaftsverbände erfolgt eine Information auch im Wirtschaftsausschuss.

## II. Sachvortrag

Zum 01.02.2021 ist die geänderte Bayerische Bauordnung in Kraft getreten

Die Änderungen betreffen hauptsächlich das Abstandsflächenrecht sowie den Ablauf des Genehmigungsverfahrens (Einführung der Genehmigungsfiktion). Außerdem wurden die Voraussetzungen für digitale Antragsverfahren geschaffen, die gemäß Onlinezugangsgesetz spätestens zum 31.12.2022 möglich sein müssen.

### **Die wichtigsten Änderungen im Einzelnen:**

- Abstandsflächenrecht (Art. 6)
  - Geänderte Ermittlung der Tiefe **H** der Abstandsfläche
  - Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche auf **0,4 H**, bzw. **0,2 H** in Gewerbe- und Industriegebieten
  - Die Mindestdtiefe der Abstandsflächen von 3 m bleibt bestehen.
- Spielplätze
  - Möglichkeit zur Ablöse von Spielplätzen (Art. 7)
  - Aufnahme Spielplatzsatzung in die möglichen örtlichen Bauvorschriften (Art. 81)
- Brandschutz
  - Holzbau jetzt in allen Gebäudeklassen möglich (Art. 24)
  - Erleichterungen für Photovoltaikanlagen, da der Abstand zur Grenze auf 0,5 m reduziert wurde (Art. 30)
- Verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57)
  - Aufnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in die verfahrensfreien Vorhaben
- Genehmigungsfreistellung (Art. 58)
  - Anwendung für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Innenbereich gem. § 34 BauGB möglich
- Beteiligung des Nachbarn (Art. 66)
  - Nur noch schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, bisher Unterschrift auf den Plänen notwendig
- NEU: Genehmigungsfiktion (Art. 68)
  - Nur für ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebäude
  - Nicht für Sonderbauten
  - Dreimonatige Entscheidungsfrist nach Zugang der vollständigen Unterlagen
  - Wenn innerhalb dieser Frist keine Genehmigung/Versagung erfolgt, gilt das Vorhaben als genehmigt
- NEU: Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren (Art. 80a)
  - Ermächtigung der Staatsregierung durch Rechtsverordnung Abweichungen von den durch oder aufgrund der BayBO bestehenden Zuständigkeitsvorschriften, Verfahrensvorschriften oder Formvorschriften vorzusehen

## **Die Auswirkungen auf die Bauordnungsbehörde der Stadt Schwabach**

Grundsätzlich löst die Änderung der Bayerischen Bauordnung einen erhöhten Beratungsbedarf aus. Das macht sich im Rahmen der Bürgerbauberatung, aber auch in den Beratungsgesprächen zu konkreten Bauanträgen bemerkbar.

Welche Auswirkungen das geänderte Abstandsflächenrecht hat, muss sich in der Praxis zeigen. Grundsätzlich lässt die geringere Tiefe der Abstandsflächen eine dichtere Bebauung zu. Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, nach einer gewissen Testphase von ungefähr einem Jahr dem Gremium über die Auswirkungen zu berichten. Dann kann darüber beraten werden, ob abweichende Regelungen zu treffen wären.

Die neu installierte Genehmigungsfiktion wird dazu führen, dass die Bauanträge in den ersten drei Wochen intensiver geprüft werden müssen. Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung wird die Eingangs-Planprüfung personell umstellen und einen Teil der technischen Prüfung in diesen Zeitraum vorziehen. Das bedeutet, dass unvollständige und nicht prüfbare Bauanträge nicht angenommen werden können und an Planverfasser und/oder Bauherrn zurückgeschickt werden müssen. Leider entfällt dann die heute gängige Praxis, dass in diesen nicht seltenen Fällen die Vervollständigung des Bauantrages zu einem späteren Zeitpunkt, im Laufe des Prüfverfahrens erfolgen kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass Bauanträge in die Genehmigungsfiktion laufen, bei erhöhten Arbeitsanfall oder personellen Engpässen kann dies geschehen. Die Praxis der letzten Jahre zeigt, dass die weit überwiegende Mehrzahl der Genehmigungen für Wohngebäude innerhalb der Dreimonatsfrist ausgesprochen wurden. Die Bauordnungsbehörde hat die Zielsetzung auch mit der Neuregelung der Genehmigungsfiktion den Service einer höheren Rechtssicherheit durch eine Baugenehmigung zu bieten. Zudem gibt es die Möglichkeit für Bauherrn auf die Genehmigungsfiktion zugunsten einer Planprüfung durch die Bauordnungsbehörde zu verzichten.

Die Digitalisierung der Baugenehmigung hat im Prinzip bereits bayernweit in Form von Vorbereitungen begonnen. Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung setzt sich seit einiger Zeit mit dem Thema auseinander. Im Sommer dieses Jahres soll der Umstellungsprozess in Form von Erarbeiten des Knowhows, Arbeitsgespräche mit Softwarehersteller/Kommunalbit und Festlegung der Hardware-Komponenten begonnen werden. Es wird ein intensiver Umstellungsprozess anlaufen, der neben den laufenden Aufgaben zeitlich gestemmt werden muss. Da dieser Umstellungsprozess auch Bauherrn und vor allem Planverfasser trifft, plant die Bauordnungsbehörde eine Informationsveranstaltung für Architekten und Planverfasser als Serviceleistung.

### **III. Kosten**

Es entstehen keine unmittelbaren Kosten.