



Bayerische Architektenkammer Waisenhausstraße 4 80637 München

Bayerische Staatskanzlei
Herrn Staatsminister Dr. Florian Herrmann, MdL
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Präsidentin
Prof. AA Dipl. Lydia Haack

**Deregulierung und Entbürokratisierung
Erstes Modernisierungsgesetz Bayern
Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer**

23.07.2024

Sehr geehrter Herr Staatsminister Herrmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Entwurf des Ersten Bayerischen Modernisierungsgesetzes Stellung nehmen zu können. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, Ihnen konkrete Hinweise zu übermitteln, die aus Sicht der Bayerischen Architektenkammer bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs dringend berücksichtigt werden sollten.

Dem grundsätzlichen Anliegen des Gesetzentwurfs stimmen wir zu. Überbordende Bürokratie lähmt die gesellschaftliche Entwicklung, ein Befreiungsschlag ist dringend erforderlich, um negative Auswirkungen zu vermeiden und die dringend notwendigen Transformationsprozesse in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft und Innenentwicklung neben Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten.

Architekten aller Fachrichtungen sind wie keine andere Berufsgruppe daran interessiert, Anforderungen und Verfahren zu vereinfachen, die das Bauen bürokratisch, kompliziert und teuer machen. Deshalb haben wir uns mit einer Vielzahl konstruktiver Vorschläge zur Entbürokratisierung des Bauens in die dringend notwendige Debatte eingebracht. Der Gebäudetyp-e weist in diese Richtung und soll nun auch durch die notwendigen zivilrechtlichen Rahmenbedingungen unterstützt werden.

Ziel aller Beteiligten muss daher ein flankierendes Bauordnungsrecht sein,

- das sich auf das unbedingt Notwendige konzentriert,
- das sich auf die wesentlichen Schutzziele konzentriert,
- und gleichzeitig die über das Bauordnungsrecht und die damit verbundenen Verfahren mögliche und notwendige Steuerungsfunktion wahrnimmt.

Leider lässt der vorliegende Gesetzesentwurf diese positive Steuerungswirkung an entscheidenden Stellen zu Lasten der ortsräumlichen Qualität und zu Lasten des der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Raumes vermissen.

Seitens der Bayerischen Architektenkammer beschränkt sich die weitere Stellungnahme sachgemäß auf die §§ 11-13 Modernisierungsgesetz.

Erheblichen Nachbesserungsbedarf sehen wir insbesondere bei den Streichungen der Ermächtigungsgrundlagen für kommunale Satzungen. Die ersatzlose Streichung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO-ALT und der damit verbundene Wegfall der Möglichkeit für die Kommunen, die Freiraumentwicklung sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Quartiersebene bedarfsgerecht und qualitätsorientiert zu steuern, führt ohne weitere Steuerungsinstrumente, z. B. über verbindliche Freiflächengestaltungspläne, zu einem vollständigen Qualitätsverlust.

Eine Siedlungsentwicklung, die sich an den Erfordernissen der Klimaanpassung, der Biodiversitätskrise und der notwendigen Durchgrünung der Siedlungsräume orientiert, braucht verbindliche Maßstäbe, die für alle gelten. Die Kommunen brauchen hier starke und wirksame Instrumente, wie sie bisher mit den Freiflächengestaltungssatzungen existieren.

Die Bayerische Staatsregierung widerspricht hier auch ihrer eigenen Programmatik, die sie u. a. mit der Initiative StadtKlimaNatur des Bayerischen Umweltministeriums propagiert.

„Der Klimawandel ist schon jetzt in unseren Städten deutlich spürbar. Städte und Gemeinden müssen in ihrer Planung und Entwicklung Starkregenereignisse, Hochwasser, Hitze- und Trockenperioden sowie den Rückgang der Artenvielfalt berücksichtigen. Alle am Planen und Bauen Beteiligten stehen vor besonderen Herausforderungen, die von Beginn an ein gemeinsames Handeln bei allen Planungen erforderlich machen.“

Es ist illusorisch, dieses ehrgeizige und dringend notwendige Ziel ausschließlich freiwilligen und unregulierten privaten Initiativen zu überlassen. Die Steuerung einer klimaresilienten Ortsgestaltung und die planvolle Durchgrünung von Freiflächen und Straßenräumen sind aus unserer Sicht eine zentrale Form der kommunalen Daseinsvorsorge und bedürfen wirksamer Steuerungsprozesse. Hier darf sich die Staatsregierung nicht durch die Streichung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO-ALT aus der Verantwortung ziehen. Ohne Freiflächengestaltungssatzungen auf kommunaler Ebene, die ein Mindestmaß an Bodenschutz, Biodiversität und Freiraumqualität sicherstellen, droht dem öffentlichen Freiraum eine Beliebigkeit, die allein von privaten und kurzfristigen Interessen getrieben wird.

Der wohl dem Bodenschutz dienende ergänzende Satz 2 in Art. 7 Abs. 1 BayBO-NEU scheint diesbezüglich völlig unzureichend. Wenn überhaupt wirksam, kommt es nicht nur auf die Quantität, sondern entscheidend auch auf die Qualität der Maßnahmen an.

Ebenso lehnen wir die Kommunalisierung von Spiel- und Kleinkinderspielplätzen ab, mit der ein bisher der Privatwirtschaft auferlegtes Mindestmaß an sozialgerechter Bodennutzung allein in die Verantwortung der Kommunen übergehen würde. Damit würden künftig rein rechnerisch weniger Spielplätze geschaffen, was nicht sozial- und kindgerecht sein kann. Statt einer grundsätzlichen Verpflichtung, die bisher in Art. 7 Abs. 3 geregelt war, muss die Gemeinde zwingend eine entsprechende Satzung erlassen. Planerinnen werden mit einer Vielzahl unterschiedlicher kommunaler Satzungen konfrontiert sein. Hier ist also mit mehr, statt weniger Bürokratie zu rechnen, und zwar sowohl auf Seiten der Kommunen als auch der Architekturbüros. Welche Auswüchse dies annehmen kann, zeigen die Erfahrungen mit dem Wildwuchs an kommunalen Abstandsflächensatzungen, der seit der letzten BayBO Novelle entstanden ist.

Zudem bleibt unklar, wie die Kommunen – gerade angesichts der finanziellen Nöte, in der sich viele Gemeinden befinden – die Errichtung der Spielplätze finanzieren sollen. Letztlich findet auch hier eine Verlagerung der finanziellen Verpflichtung vom Einzelnen (Bauträger) auf die Allgemeinheit (Steuerzahler) statt, ohne dass sichergestellt ist, welchen Beitrag die einzelne Baumaßnahme im Gegenzug als Mindestmehrwert für die Allgemeinheit bietet.

Ein weiterer Kritikpunkt sind die Anpassungen im Stellplatzrecht. Die gut gemeinte Absicht, gerade den in der Stellplatzpflicht erkennbaren Kostentreibern und der mit dem Stellplatznachweis verbundenen Bürokratisierung des Bauens entgegenzuwirken, ist erkennbar. Bayernweit einheitlich geltende Stellplatzrichtzahlen, die verbindliche

staatliche Vorgaben zur Erfüllung der Stellplatzpflicht darstellen, wurden von der Bayerischen Architektenkammer bereits mehrfach als Beitrag zur Entbürokratisierung des Bauens gefordert.

Bayerische
Architektenkammer

Es wird überaus begrüßt, dass die Anlage – in ihrer neuen Funktion – zukünftig die Höchstzahl zu errichtender Stellplätze abbilden soll.

Ein modernes Stellplatzrecht muss allerdings sicherstellen, dass

- kein zusätzlicher Stellplatzbedarf durch Maßnahmen im Bestand entsteht,
- Mobilitätskonzepte wie Carsharing oder bei Anbindung an ÖPNV beim Nachweis notwendiger Stellplätze Berücksichtigung finden,
- bayernweit einheitliche, verbindliche Stellplatzrichtzahlen ausschließlich über die Anlage zur GaStellV definiert werden.

Kritisiert wird allerdings die Einschränkung, dass die Stellplatzrichtzahlen nur im Zusammenhang mit einer kommunalen Satzung gelten sollen. Die nunmehr vorgesehene Anpassung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO-NEU führt allein dazu, dass die Gemeinden flächendeckend Satzungen erlassen (d. h. mehr statt weniger Bürokratie), um ein Mindestmaß an verpflichtenden Stellplätzen aufrechtzuerhalten.

Sollten die Kommunen nicht in der Lage sein, diese Satzungen zur Aufrechterhaltung eines Mindestmaßes an Stellplätzen zu erlassen, würde die Stellplatzpflicht gänzlich entfallen bzw. auf die privatrechtliche Ebene verlagert. Hier zeichnet sich bereits jetzt eine Fehlentwicklung ab, die der Gesetzgeber so nicht gewollt haben kann. Aufgrund des hohen Kostendrucks würde sich die Stellplatzfrage überall dort, wo es keine kommunalen Satzungen gibt, automatisch in den öffentlichen Raum verlagern. Dort stehen Stellplätze kostenlos oder gegen eine geringe Parkgebühr zur Verfügung, die weit unter den Herstellungskosten eines auf dem Grundstück errichteten Stellplatzes liegt.

Wertvolle Flächen, die der Allgemeinheit dienen, stehen damit in Konkurrenz zu privat zu erstellenden oder gewinnbringend zu veräußernden Flächen der Grundstückseigentümer. Im Zweifelsfall wird der Kostendruck dazu führen, dass weniger Stellplätze als erforderlich vorgesehen werden und die Frage der Unterbringung der Fahrzeuge den privaten Eigentümern und Nutzern überlassen wird, die dann den knappen öffentlichen Raum zum Ausgleich nutzen. Dieser Fehlentwicklung könnte durch eine deutliche Anpassung des Kosten- und Rechtsrahmens für bisher übliche Parkgebühren im öffentlichen Raum Einhalt geboten werden.

Der Gesetzentwurf gibt hierzu jedoch keine Hinweise und lässt auch offen, wie sichergestellt werden soll, dass alternative Mobilitätskonzepte bei der Bemessung der notwendigen Stellplätze – soweit diese noch durch kommunale Satzungen gefordert werden – berücksichtigt werden können.

Die Reform der Stellplatzpflicht erscheint unausgereift. Das damit verbundene Versprechen des Bürokratieabbaus und einer dringend erforderlichen Anpassung des Mobilitätsverhaltens ist nicht erkennbar, stattdessen ist ein erheblicher Qualitätsverlust durch eine noch stärkere Flächenkonkurrenz der Verkehrsflächen im öffentlichen Raum zu befürchten, ganz zu schweigen von den Folgen einer flächendeckenden Beparkung des öffentlichen Raums mit privaten Pkw mit unmittelbaren Auswirkungen auf die kommunale Daseinsvorsorge (Müllabfuhr, Straßenreinigung, Feuerwehr).

Als weiteren zentralen Kritikpunkt möchten wir die Privilegierung der Typengenehmigung nach Art. 73 a BayBO-NEU nennen. Die Entfristung der Typengenehmigung ist eine Fortgeltung der einmal erteilten Genehmigung auf unbestimmte Zeit. Damit können solche Typen weiterverwendet und eingebaut werden, auch wenn sie den geänderten Anforderungen an Bautechnik und Funktionalität in keiner Weise mehr Rechnung tragen. Da die Erfordernisse bei Vorhaben im Bestand, selbst bei einer Aufstockung, in der Regel stark einzelfallorientiert sind, wird sich die Typengenehmigung in erster Linie auf den Neubau beziehen. Eine damit verbundene Priorisierung und Privilegierung des Neubaus trägt zu weiterer Flächenversiegelung bei.

Hinzu kommt, dass die Typengenehmigungen durch die neu eingeführte Regelung des Art. 73a Abs. 6 BayBO-NEU von der Pflicht zur Anwendung von Ortsgestaltungssatzungen befreit werden sollen. Bei Ortsgestaltungssatzungen geht es um die äußere Gestaltung und Begrünung von Gebäuden nach ortstypischen Maßstäben. Diese Gestaltungsgrundsätze müssen auch für Typenbauten gelten, sonst führen Typengenehmigungen zu stereotypen, austauschbaren Strukturen mit wenig bis gar keinem Ortsbezug, geringem Identifikationswert und eingeschränkten Möglichkeiten hinsichtlich der städtebaulichen / quartiersbezogenen Gestaltung sowie der Gebäudeform und -gestaltung.

Typengenehmigungen widersprechen dem Wesen der baukulturellen Vielfalt, die ein gesellschaftlicher, generationenübergreifender Grundwert ist. Auch die Tatsache, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer in Bayern nur für vergleichbare Aspekte gelten, widerspricht dem Grundgedanken (Brandschutz im Holzbau). Da in der Gesamtschau die negativen Aspekte die positiven deutlich überwiegen,

lehnen wir die Entfristung der Typengenehmigung und deren Befreiung von Ortsgestaltungssatzungen ausdrücklich ab.

Bayerische
Architektenkammer

Darüber hinaus fehlen im Entwurf wesentliche Aspekte, die das Bauen im Bestand weiter vereinfachen und eine echte Chance auf weniger Bürokratie versprechen würden. Wie kann z. B. die rechtssichere Wieder- und Weiterverwendung von Baustoffen und Bauteilen unbürokratischer als bisher ermöglicht werden?

Hier sind dringend Antworten und ordnungspolitische Impulse gefragt, sonst wird erneut eine wertvolle Chance vertan, den unbedingt notwendigen Transformationsprozess des Bauens in Richtung Ressourceneffizienz und Kreislaufwirtschaft zu beschleunigen und aktiv zu steuern.

Angesichts der Vielzahl der Kritikpunkte möchten wir eine gründliche Diskussion mit mehr Zeit für die Entwicklung eines ausgewogenen Bauordnungsrechts anregen und bieten hierzu gerne unsere Expertise an. Eine Novellierung der BayBO sollte nicht in Teilschritten, sondern umfassend und mit ausreichendem Vorlauf und Übergangsfrist erfolgen. Nur so können Kompensationspotenziale und Abhängigkeiten sowie Konsequenzen aus Sicht der Anwenderpraxis richtig eingeschätzt werden.

Für eine vertiefende Diskussion zur Lösung der genannten Kritikpunkte stehen wir jederzeit sehr gerne zur Verfügung. Bitte entnehmen Sie weitere konkrete Aspekte der im Anhang befindlichen Stellungnahme zu den einzelnen Artikeln.

Ergänzend dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Bayerische Architektenkammer im Bayerischen Lobbyregister eingetragen ist (Lobbyregister- ID: DEBYLT003D). Einer Veröffentlichung dieser Stellungnahme steht kein Grund entgegen.

Betonen möchten wir noch einmal, dass wir die Bemühungen der Staatsregierung zum Bürokratieabbau ausdrücklich würdigen wollen und selbst vehemente Verfechter des Bürokratieabbaus sind.

Freundliche Grüße



Prof. Lydia Haack

§ 11 Überarbeitung der Anlage zur GaStellV

Bei der Betrachtung der vorgeschlagenen Änderungen der Anlage zur GaStellV wird berücksichtigt, dass die Festlegung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen auf die Ebene der örtlichen Satzung nach Art. 81 verlagert wird. Wird allerdings die Anzahl der notwendig zu errichtenden Stellplätze nicht durch eine örtliche Satzung nach Art. 81. Abs. 1 Nr. 4 festgelegt, soll diese Thematik vollständig im privatrechtlichen Bereich verbleiben. Hier sind dann u.a. die Aspekte der Mangelfreiheit nach § 633 BGB, der Planungs- und Haftungssicherheit sowie Fragen der Vergütung zu beachten.

Es wird überaus begrüßt, dass in der Anlage – in ihrer neuen Funktion – vorgesehenen Stellplätze zukünftig die Höchstzahl verbindlich zu errichtender Stellplätze darstellen soll, die über eine örtliche Satzung gefordert werden können.

Grundsätzlich sollte allerdings die Regelungsoption eingeräumt werden, im Fall des Vorliegens von Mobilitätskonzepten pauschale Abschläge vorzusehen. Bei den Nutzungen nach Nummern 2. bis 10. (Anhang zu §11) könnte so bei guter ÖPNV-Anbindung ein pauschaler Abschlag von den Anforderungen zu gewähren, (z.B. 50 % Abschlag), wenn die Entfernung zur nächsten Haltestelle max. 250 m beträgt und in der Hauptverkehrszeit der Nutzung mindestens ein 20-Minuten-Takt besteht. Bei Wohnnutzungen nach Nummer. 1 (Anhang zu §11) - sollte neben einer guten ÖPNV-Anbindung auch Car-Sharing mindernd berücksichtigt werden.

Generell ist zu hinterfragen, ob angesichts des mit dem Modernisierungsgesetz einhergehenden Suffizienzgedankens eine Differenzierung zwischen notwendigen Stellplätzen und anteiligen Besucherplätzen noch erforderlich ist. Bereits bei den Sportanlagen (5.) wird auf die gesonderte Ausweisung eines Anteils für Besucherplätze verzichtet. Diese Vorgehensweise erscheint schlüssiger, einfacher und nachvollziehbarer. Wenn die Differenzierung beibehalten werden soll, muss unmissverständlich dargestellt werden, dass der Anteil der Besucherplätze in der Anzahl der erforderlichen Stellplätze enthalten ist.

Die Zusammenlegung der verschiedenen Wohnformen zu „Gebäuden mit Wohnungen“ (1.1 neu) wird grundsätzlich begrüßt. Fraglich ist jedoch, inwieweit die Reduzierung der Richtzahl für „Altenwohnungen“ aufgegeben werden soll. Hier ist vorgesehen, dass der Stellplatzschlüssel nun grundsätzlich von 0,2 auf 1 angehoben werden. Diese Anpassung mag, soweit sie auf eine Flexibilisierung der

Wohnkonzepte im Sinne des Mehrgenerationenwohnens abzielt, nachvollziehbar sein, wenn auch hier bei guter ÖPNV-Anbindung oder Car-Sharing ein pauschaler Abschlag von den Anforderungen ermöglicht wird. Bei "reinem Altenwohnen" wird den Kommunen zu empfehlen sein, durch kommunales Satzungsrecht bedarfsgerecht auf den bisherigen reduzierten Stellplatzschlüssel zurückzugreifen.

Auch weitere Zusammenlegungen erscheinen sinnvoll, z.B. 8.1 neu, 1.5 neu, 5.8 neu. Bei einigen Nutzungen wird dagegen Potenzial für eine weitere Reduzierung der erforderlichen Stellplätze gesehen. Beispielhaft werden folgende Punkte genannt:

- Studentenwohnheime (1.3 neu): Der Stellplatzansatz sollte z.B. auf 1 Stellplatz je 10 oder mehr Betten reduziert werden.
- Schwestern-/Pflegewohnheime und Arbeiterwohnheime (1.4 neu): Reduzierung auf 1 Stellplatz je 5 Betten und bei Altenwohnheimen, Altenpflegeheimen, Einrichtungen der Langzeit- und Kurzzeitpflege sowie Einrichtungen der Tagespflege (1.5 neu) auf 1 Stellplatz je 20 Betten.
- Büro- und Verwaltungsräume allgemein (2.1) und Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen, 2.2): Reduzierung auf 1 Stellplatz je 50 m² NUF
- Läden (3.1) und Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, 3.2): Reduzierung auf 1 Stellplatz je 60 m² Verkaufsfläche
- Versammlungsstätten mit überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthallen, Mehrzweckhallen, 4.1): Reduzierung auf 1 Stellplatz je 15 Sitzplätze, für sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle, 4.2) wie für Kirchen: Reduzierung auf 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze.
- Sportstätten (5.): Die anzusetzenden Bezugsgrößen sollten verdoppelt werden, ebenso wie bei Gaststätten (6.1), Spiel- und Automatenhallen, Billardsalons, sonst. Vergnügungsstätten (6.2) und Jugendherbergen (6.4),
- Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen (8.1) auf 1 Stellplatz je Klasse ohne Berücksichtigung der 18-Jährigen, bei Hochschulen (8.2 neu) auf 1 Stellplatz je 50 Studierende, bei Jugendfreizeitheimen und dergleichen (8.5) auf 1 Stellplatz je 25 Besucherplätze, bei Berufsbildungswerken, Ausbildungswerkstätten und dergleichen (8.6) auf 1 Stellplatz je 25 Auszubildende.
- Im gewerblichen Bereich (9.) können die anzusetzenden Bezugsgrößen verdoppelt werden, ebenso bei Kleingärten (10.1).

Auch wenn die Kommunen nun die Möglichkeit haben, die vorgeschlagenen Reduzierungen eigenständig in ihre Satzungen aufzunehmen, bitten wir darum, diese Vorschläge ernsthaft zu prüfen und als staatliche Richtzahlen für die Erfüllung der Stallplatzpflicht bei Fehlen einer kommunalen Satzung festzulegen.

§ 12 und 13 Änderung der Bayerische Bauordnung

Erster Teil – Allgemeine Vorschriften

Art. 2 Abs. 3 Nr. 4 Satz 1 Gebäudeklassen

Die Änderung im Kontext der Systematik der Gebäudeklassen wird begrüßt. Die nun mögliche Differenzierung nach Teilen einer Nutzungseinheit erleichtert den Brandschutz, z.B. wenn eine Nutzungseinheit sich z.B. über zwei Geschosse erstreckt oder eine Nutzungseinheit auf einem Geschoss aus zwei brandschutzrechtlich, jedoch nicht aus organisatorisch/betrieblich getrennten Teilen besteht.

Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 Sonderbauten

Eine Anhebung des Schwellenwertes von 800 m² auf 2.000 m² Verkaufsfläche erscheint möglich, da die 2.000 m² auch für die Anwendung der BayVKV maßgeblich sind. Die Begründung, dass unter 2.000 m² keine besonderen brandschutztechnischen Vorkehrungen erforderlich sind, da diese in der Arbeitsstättenverordnung ausreichend geregelt sind, wird kritisch gesehen, da es sich um zwei unterschiedliche Regelungsbereiche handelt. Im Genehmigungsverfahren nach BayBO wird der Arbeitsschutz nicht geprüft. Die Verantwortung liegt beim Betreiber der Arbeitsstätte und beim Planer. Hierdurch und durch die Verschiebung der Sonderbaueigenschaft auf Vorhaben größer als 2000 m² unterliegt eine Vielzahl an Vorhaben nicht mehr dem umfassenden Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 (z.B. Wegfall des „Vier-Augen-Prinzips“). Dies bedeutet eine weitere Verlagerung der Verantwortung der Genehmigungsbehörden auf die am Bau Beteiligten, insbesondere den Bauherrn und den Planer. In der Regel sind die Betreiber der Arbeitsstätte zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt. Dies hat Auswirkungen auf die Planungs- und Haftungssicherheit sowie auf Vergütungsfragen. Bisher wurden die 800 m² als Grenzgröße u.a. im Bauplanungsrecht bei der Definition der Großflächigkeit herangezogen und somit waren Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht gut aufeinander abgestimmt.

Bürokratieabbau findet in diesem Kontext zu Lasten der Haftungsverantwortung der am Baubeteiligten, insbesondere der Planer statt.

Bayerische
Architektenkammer

Art. 2 Abs. 4 Nr. 8

Die Trennung der beiden Nutzungsarten scheint sinnvoll und die Anhebung der Sonderbauschwelle erscheint möglich.

Unklar bleibt und führt immer wieder zu Nachfragen, ob sich die Anzahl der Gästeplätze nur auf den Gastraum oder auf das gesamte Gebäude bezieht. Aus brandschutztechnischer Sicht sollte jedoch nicht auf „Erdgeschossigkeit“ oder „Mehrgeschossigkeit“ abgestellt werden. Vielmehr ist - bezogen auf die Fluchtwegführung - die Lage der Gaststätte relevant. Die Regelung sollte heißen:

- „Gaststätten
- mit mehr als 60 Gastplätzen in Gebäuden, soweit die Gaststätte nicht ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet ist,
 - mit mehr als 100 Gastplätzen in Gebäuden, soweit die Gaststätte ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet ist...“

Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 und 10

"Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Betten".
Im Grundsatz ist die Anhebung dieser Sonderbauschwelle zu begrüßen. Tatsächlich wird die Änderung von den Fachleuten im Brandschutz kritisch beurteilt. Belange des Personenschutzes sprechen dagegen. Gerade in kleineren Beherbergungsstätten, die nicht in den Anwendungsbereich der BStättV fallen, sind bereits heute Brandereignisse mit Personenschäden zu verzeichnen. Dieser Gebäudetyp ist flächendeckend und insbesondere auch außerhalb der großen Metropolen mit weniger leistungsfähigen Feuerwehren anzutreffen. Hier bei bis zu 30 Betten auf das 4-Augen-Prinzip zu verzichten, halten wir für sehr problematisch. Dieser Umstand wird u. E. auch nicht dadurch relativiert, dass die Schlafräume mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind.

Nach wie vor fehlt die dringend erforderliche Regelung zum Anteil barrierefreier Beherbergungsräume, insbesondere auch unterhalb der Sonderbauschwelle.

Art. 2 Abs. 4 Nr. 15 (aufgehoben)

Bei der Planung von Camping- und Wochenendplätzen bestehen große Unsicherheiten hinsichtlich der baurechtlichen Anforderungen.

(Anforderungen an die Abstandsflächen, Abstandsflächen, Einzelbetrachtung der verschiedenen baulichen Anlagen (z.B. Gebäude mit Sanitäreinrichtungen, Rezeptions- und Verwaltungsgebäude, Geschäfte und Gastronomie, kleine Wochenendhäuser usw.) Der Hinweis in der Begründung ggf. auf Grundlagen des Art. 12 (allgemein gefasstes Schutzziel) zu den Anordnungen von Gassen und Wegen zur Brandbekämpfung, entfaltet keinerlei Planungssicherheit. Wir plädieren dafür diesen Sonderbautatbestand zu belassen.

Bayerische
Architektenkammer

Zweiter Teil – Das Grundstück und seine Bebauung

Art. 7 Abs. 1

Die Formulierung des neuen Satz 2 „soweit die Flächen nach Satz 1 zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden. Bleibt unbestimmt und unpräzise. „Möglichst“ ist keine Qualitätsbestimmung. Satz 2 soll das Gebot des Bodenschutzes unterstreichen, wobei die Vermeidung von Bodenversiegelung schon bisher ein wichtiges Schutzziel war. Die Formulierung kompensiert vor allem nicht den Wegfall der örtlichen Freiflächengestaltungssatzung (vgl. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5) Schon bisher steht die Begrünung und der Bodenschutz unter dem Vorbehalt, dass diesem Erfordernis keine andere zulässige Nutzung der Flächen entgegenstehen darf.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch den neuen Satz 2 das Gebot des Bodenschutzes sogar relativiert wird. Auch die Änderung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b) - Aufhebung der Flächenbegrenzung hinsichtlich der Verfahrensfreiheit für nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze sowie deren Zufahrten - lässt diesen Schluss zu. Und auch die Aufhebung der Flächenbegrenzungen für Schwimmbäder (Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a) und Fahrradabstellanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16a) weist in diese Richtung. In Zukunft werden diese Regelungen dazu führen, dass es eher zu mehr als zu weniger Flächenversiegelung kommen wird. Die bekannten Schottergärten sind nur ein populäres Beispiel für die Auswirkungen der unbestimmten Formulierung (möglichst), deren Präzisierung wir mit Nachdruck fordern. Gerade bei den Freianlagen kommt es auf Qualität der Maßnahmen an, Es macht einfach einen entscheidenden Unterschied, ob die Freiraumqualität und Biodiversität durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Stauden gestärkt wird oder, ob eine Thujahecke eine Rasenfläche einfasst.

Art. 7 Abs. 3 (aufgehoben)

Die Pflicht zur Anlage eines Spielplatzes wird in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 verschoben. Die Pflicht gilt also nicht mehr grundsätzlich, wie bisher in Art. 7 Abs. 3 geregelt. Um Spielplätze einfordern zu können, muss die Gemeinde zwingend eine entsprechende Satzung erlassen - andernfalls entfallen die Spielplätze gänzlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Kommunen von der Satzungsermächtigung, die die Wohnungswirtschaft einschränkt, nur begrenzt Gebrauch machen werden. Sie führt zu bürokratischem Mehraufwand oder entbindet die private Wohnungswirtschaft von der Verpflichtung, mit der Bebauung einen Mehrwert für das Gemeinwohl im Quartier zu gewährleisten. Gerade in Zeiten der Pandemie ist der Wert von wohnungsnahen Freiflächen deutlich geworden. Bei Wohnanlagen dienen diese Flächen auch als Treffpunkt für die Bewohner.

Soweit Satzungen erlassen werden, gilt dort die Pflicht zur Anlage eines Spielplatzes nicht mehr ab drei, sondern erst ab fünf Wohneinheiten.

Damit wird es in Zukunft rein rechnerisch weniger Spielplätze geben, was nicht sozial- und kindergerecht sein kann. Gerade im Hinblick auf eine qualitätsvolle Nachverdichtung ist ein Entfall von Spielflächen ein völlig falsches Signal. Die Spielplatzverpflichtung kurzfristigen, wirtschaftlichen Interessen zu opfern, wird abgelehnt.

Dritter Teil – Bauliche Anlagen / Abschnitt VII Nutzungsbedingte Anforderungen

Art. 45 Abs. 4 Aufenthaltsräume

Die Regelung dient der Kompensation des Anhebens der Schwelle zur Sonderbaueigenschaft von 12 auf 30 Betten. Ist jedoch auch davon unabhängig aus brandschutztechnischer Sicht sicherlich sinnvoll. Satz 2 ist verzichtbar, wenn in Satz 1 eingefügt wird „... einen ordnungsgemäß angebracht und betriebenen Rauchwarnmelder haben.“

Art. 46 Abs. 6 Wohnungen

Die Intention der Änderung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Nichtanwendung der aktuellen Anforderungen auf bestehende Bauteile entspricht der gängigen Praxis und die Regelung schafft Klarheit. Die festgelegten Anforderungen erscheinen verhältnismäßig. Der Begriff „bestandsgeschützte Gebäude“ sollte präzisiert werden, um den bürokratischen Aufwand beim Bauen im Bestand zu reduzieren.

Der Bestandsschutz knüpft rechtlich an eine bestehende Baugenehmigung an, d.h. an einen genehmigten Baubestand und eine genehmigte Nutzung. Hier sollte im Hinblick auf Art. 57 Abs. 4 eine Klarstellung erfolgen, inwieweit der Bestandsschutz auch für nachträgliche verfahrensfreie Änderungen gilt.

Dies betrifft auch Fälle, in denen aufgrund des hohen Alters des Bestandes und der damit verbundenen Umstände keine Baugenehmigung mehr auffindbar ist. Eine Definition des Begriffs „bestandsgeschützte Gebäude“, die konkretisiert, inwieweit der Bestandsschutz auch für nachträgliche, verfahrensfreie Änderungen gilt, ist dringend erforderlich. Hierzu mag es zwar eine auslegende Rechtsprechung geben. Im Zuge der „Beschleunigung und Entbürokratisierung“ sollte die Bauordnung hier jedoch endlich Klarheit schaffen, ohne ggf. juristische Instanzen einschalten zu müssen.

Art. 47 Abs. 1 Stellplätze

Wie bereits oben ausgeführt, wird die Aufhebung der generellen, gesetzlichen Stellplatzpflicht bzw. die Kommunalisierung dieser Pflicht abgelehnt, sofern nicht andere Steuerungsmechanismen (u.a. höhere Parkgebühren, massiver Ausbau des ÖPNV etc.) zur Kompensation und zum Schutz des öffentlichen (Straßen-)Raums ergriffen werden. Eine Aufhebung der Stellplatzpflicht kann allenfalls durch flächendeckende kommunale Satzungen, quartiers- oder stadtteilbezogen sinnvoll sein, wo neue Mobilitätskonzepte, z.B. Sharing-Systeme und/oder ein sehr leistungsfähiger ÖPNV etc. sichergestellt sind, so dass einzelne Haushalte auf ein eigenes Auto verzichten können.

In allen anderen Fällen besteht die Gefahr, dass der Straßenraum verstärkt als „billiger“ Parkraum genutzt und damit der Öffentlichkeit entzogen wird. Damit würde die Stellplatzpflicht vom Grundstückseigentümer auf die Allgemeinheit verlagert. Die Kommune (und damit der Steuerzahler) wäre gefordert, diese Stellplätze im öffentlichen Raum zu schaffen, da der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet wäre, diese auf seinem Grundstück zu realisieren. Dies ist nicht nachvollziehbar, da es heute vielmehr darum gehen muss, a) die öffentlichen Verkehrsflächen gerechter zwischen den Verkehrsarten aufzuteilen und b) Flächen im öffentlichen Raum zugunsten des Klimaschutzes, des Schwammstadtprinzips und der Biodiversität zu entsiegeln.

Die einheitliche Festlegung von Stellplatzrichtzahlen wird hingegen grundsätzlich begrüßt. Sie entspricht einer bereits mehrfach von der Bayerischen Architektenkammer erhobenen Forderung nach Harmonisierung und Vereinheitlichung der Regelungen, sollte aber entweder zwingend gesetzlich verankert bleiben oder, wie oben beschrieben, durch einen wirksamen Schutz des öffentlichen Raumes getragen werden. Eine Verlagerung der Stellplatzpflicht in den privaten und in der Folge dann in den öffentlichen Bereich lehnen wir wegen der absehbaren Fehlentwicklungen bis hin zu einer Haftungsverschärfung für die planenden Beteiligten ab.

Fünfter Teil – Bauaufsichtsbehörden, Verfahren / Abschnitt II Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a Verfahrensfreie Bauvorhaben

Die hier vorgesehene Streichung der Worte „mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³“ wird abgelehnt.

Begründung: Wenn dieser Passus gestrichen wird, sind zukünftig auch deutlich größere Becken mit z.B. 8 x 20 m (= 160 m²) verfahrensfrei. Damit wird, sofern Bebauungspläne nichts anderes regeln, einer erheblichen Mehrversiegelung Vorschub geleistet. Zudem erscheint der Bau großer Schwimmbecken angesichts häufigerer und längerer Trockenperioden hinsichtlich des Wasserverbrauchs, aber auch der Energiekosten nicht zielführend. Auf auch nur leicht geneigten Standorten mit z.B. 10 % Gefälle ist der Eingriff in die Topografie bei größeren Becken erheblich. Es spricht also alles gegen große (private) Schwimmbecken, so dass die Streichung nicht nachvollzogen werden kann.

Durch den geplanten Entfall der örtlichen Freiflächengestaltungssatzungen und die unscharfe Formulierung des neuen Art. 7 Abs. 2, ...“ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden“... eröffnet sich ein Handlungsspielraum für mehr statt weniger Versiegelung.

Art. 57 Abs. 1 Nr. 12a Verfahrensfreie Bauvorhaben

Die Regelung unterscheidet nunmehr zwischen Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung und sonstigen Werbeanlagen. Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung unterliegen damit unabhängig vom Aufstellungsort keiner Größenbeschränkung mehr. Da großflächige Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben, wird eine völlige Verfahrensfreiheit ohne Größenbeschränkung abgelehnt.

Zumindest bedarf es einer Klarstellung was unter dem Begriff der Leistungserbringung zu verstehen ist: Ist der Firmensitz gemeint oder der Ort der Erbringung einer temporären Leistung (Handwerk, Dienstleistung). Die ortsgestalterische Wirkung dieser Werbeanlagen ist unabhängig von der notwendigen Begriffsdefinition in der Regel negativ und muss daher qualitativ reguliert werden.

Bayerische
Architektenkammer

Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b)

Die Neufassung wird aus Gründen des Boden- und Lärmschutzes sowie des Planungsrisikos äußerst kritisch gesehen. Neben den ökologischen Bedenken entstehen durch die Neufassung erhebliche Unsicherheiten in der Planung. Durch die relative Formulierung des neuen Art. 7 Abs. 2, dass eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden ist“, und durch die Verlagerung Stellplatzerstellung in den Bereich der örtlichen Satzung bzw. in den privatrechtlichen Bereich, obliegt es zukünftig der Planung und der Bauherrschaft einzuschätzen, ob Vorhaben auf den unbebauten Flächen verfahrensfrei sind oder nicht. Dadurch wird nicht nur das Haftungsrisiko bei den Planenden und den Bauherren erhöht, die Streichung der Worte „mit einer Fläche bis zu 300 m²“ ist auch im übergeordneten Sinne kontraproduktiv.

Sie widerspricht den Zielsetzungen der Staatsregierung hinsichtlich des Flächensparens und des Klimaschutzes, denn durch die Streichung der Flächenbegrenzung wird der Flächenverbrauch und die Versiegelung der Böden erheblich gefördert. So könnte z.B. ein Landwirt auch Flächen als Lagerplatz befestigen oder gar versiegeln und würde dann, da die Maßnahme verfahrensfrei zulässig ist, nicht der Eingriffsregelung unterliegen. Nach drei oder fünf Jahren könnte auf der Fläche ein Gebäude errichtet werden, das zwar genehmigungspflichtig wäre, für das die Behörde aber aufgrund des Ausgangszustandes des Bodens (Schotter/Asphalt) nicht einmal mehr einen Ausgleich verlangen könnte. Damit ist dem Ausverkauf der Landschaft auch in sensiblen Gebieten Tür und Tor geöffnet und es können ohne Genehmigung erhebliche Flächen im Innenbereich durch Stellplätze, Lagerflächen etc. versiegelt werden. Eine Versiegelung, die letztlich dazu führt, dass Hochwasser Siedlungen und Städte überflutet, Hitzeinseln entstehen und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Klimaanpassung notwendig werden.

Die Aufhebung der Größenbegrenzung von 300 m² für die Verfahrensfreiheit für nicht überdachte Stellplätze, sonstige Lager- und Abstellplätze hätte zumindest im Innenbereich nach § 34 BauGB, sowie auch in diesbezüglich „unterqualifizierten“ B-Plan-Gebieten die Folge, dass solche Anlagen beliebig groß werden dürfen.

Bayerische
Architektenkammer

Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 c)

Als Konsequenz der Streichung von Art. 7 Abs. 3 die Verfahrensfreiheit von Kinderspielplätzen unbestimmter Größe vorzusehen, birgt erhebliches Planungsrisiko, insbesondere hinsichtlich der Beurteilung von Emissionen (Erfordernis von Gutachten) und des Bodenschutzes. Für Kinderspielplätze sollte hinsichtlich ihrer Verfahrensfreiheit unbedingt eine Flächenbegrenzung bestehen.

Die Verantwortung wird auf die am Bau Beteiligten, insbesondere die Planenden verlagert, zumal auch die Möglichkeit örtlicher Freiflächengestaltungssatzungen entfallen soll, über die ansonsten regulatorische Vorgaben definiert werden könnten.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, warum Kinderspielplätze unter Abs. 1 Nr. 15 c) zu finden sind und „Spiel- und Bolzplätze“ (früher Kinderspiel-, Bolz- und Abenteuerspielplätze) unter Abs. 2 Nr. 7. Dies war früher aufgrund der Differenzierung zwischen „notwendigen“ Kinderspielplätzen (Art. 7) und anderen sinnvoll, heute aber nicht mehr. Auch „Kinderspielplätze“ sollten unter Abs. 2 Nr. 7 fallen. Eine abschließende und eindeutige Definition von „Kinderspielplätzen“ ist erforderlich.

Art 57 Abs. 1 Nr. 17

Sowohl die Planungs- als auch die Prüfpraxis zeigen, dass Dachgeschossausbauten (gleich zu welchem Zweck) häufig sowohl mit Planungs- als auch mit Ausführungsmängeln behaftet sind. Dies ist häufig Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Insbesondere der obere Anschluss von Trennwänden sowie der obere Abschluss von Treppenträumen ist im Bestand alles andere als trivial. Darüber hinaus sind häufig auch Belange des Personenschutzes berührt, da die Führung des 2. Rettungsweges im Dachgeschoss im Einzelfall besondere Lösungen erfordert und stets einer Prüfung bedarf. Dies nun regelmäßig verfahrensfrei zu stellen, halten wir für bedenklich und im Interesse der Bauherren und Nutzer zur Vermeidung von Mängeln auch wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Auch bleibt die Formulierung hinsichtlich des tatsächlichen Regelungsumfangs unklar.

Während in der Begründung ausschließlich auf die Änderung der äußeren Gestalt abgestellt wird, wird im Gesetzestext zusätzlich der Begriff „Dachaufbau“ verwendet. Dies führt zu Unklarheiten hinsichtlich der Zuordnung der verfahrensfrei zulässigen Maßnahmen.

Bayerische
Architektenkammer

Es wird empfohlen, den Begriff der „Dachkonstruktion“ zu streichen und damit den Anwendungsbereich ausschließlich auf Maßnahmen zu beziehen, die keine Änderungen der äußeren Gestalt bewirken. Andernfalls sollte der Begriff „Dachkonstruktion“ genau definiert werden. So ist z.B. zu klären, bis zu welchem Maß Eingriffe in die Dachkonstruktion des Bestandes, wie z.B. der Austausch maroder Dachbalken oder die Ertüchtigung oder Änderung der Konstruktion, z.B. durch den Einbau von Wechsell, um die Nutzung des Dachraumes zu ermöglichen, (noch) im Rahmen der Verfahrensfreiheit zulässig sind oder einer Genehmigung bedürfen.

Art. 57 Abs. 4 Nr.1

Diese Änderung halten wir für bedenklich und in der Konsequenz ggf. für nicht gewollt. Die vorgesehene Ergänzung könnte zu dem Verständnis führen, dass Nutzungsänderungen in Standardgebäuden verfahrensfrei gestellt werden, auch wenn die neue Nutzung auf einen Sonderbautatbestand abzielt oder diesen auslöst. Und dies allein aufgrund der Legitimation, dass „die neue Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Baugebiet gebietstypisch allgemein zulässig ist“. Aus dieser Formulierung muss klar und unmissverständlich hervorgehen, dass Nutzungsänderungen, sobald sie einen Sonderbautatbestand berühren, nicht generell verfahrensfrei sind. Die Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO in einen „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“ mit > 30 Betten löst zwar einen Sonderbautatbestand aus, wäre aber nunmehr verfahrensfrei zulässig. Die Prüfung der bautechnischen Nachweise bei Sonderbauten halten wir weiterhin für unverzichtbar, ansonsten sind auch kostenträchtige Planungs- und Ausführungsfehler vorprogrammiert sind. Auch das derzeitige Sicherheitsniveau könnte dadurch erheblich beeinträchtigt werden.

Art. 73 a Abs. 3 Typenbaugenehmigung

Eine einmal erteilte Typengenehmigung soll künftig unbefristet gelten (und vermutlich auch nicht mehr widerrufen werden können). Damit können diese Typen weiter verwendet / verbaut werden, auch wenn sie geänderten bautechnischen Anforderungen nicht mehr Rechnung tragen. Da die Anforderungen bei Vorhaben im Bestand, auch bei Aufstockungen, in der Regel stark einfallorientiert sind, wird sich die Typengenehmigung in erster Linie auf den Neubau beziehen. Die damit verbundene Priorisierung des Neubaus trägt jedoch zu einer weiteren Flächenversiegelung bei. Auch ist zu befürchten, dass die Typengenehmigung zu eher stereotypen, austauschbaren Strukturen mit wenig Ortsbezug führt. Der neue Absatz 6, der die Anwendung von Ortsgestaltungssatzungen auf Typengenehmigungen ausschließt, verstärkt dieses Qualitätsdefizit der Typengenehmigung noch.

Typengenehmigungen widersprechen dem Wesen der baukulturellen Vielfalt, die ein gesellschaftlicher, generationenübergreifender Grundwert ist.

Die vorgesehene Entfristung lehnen wir ab und stellen sie Sinnhaftigkeit der Typengenehmigung grundsätzlich in Frage. Der Vorschlag zu Art 73a Abs. 6 sollte ersatzlos aufgegeben werden.

Sechster Teil – Rechtsvorschriften

Art. 81 Absatz 1 Nr. 1 Örtliche Bauvorschriften

Ortsgestaltungssatzungen müssen regelmäßig auch für Typengenehmigungen gelten

Art. 81 Absatz 1 Nr. 3 Örtliche Bauvorschriften

Die Herstellung von wohnungsbezogenen Kinderspielplätzen soll künftig nur noch über eine örtliche Satzung nach Art. 81 Nr. 3 verlangt werden können. Hier findet eine Verlagerung der Verantwortung und Finanzierung auf die kommunale Ebene statt. Es ist zu befürchten, dass die Kommunen von dieser die Wohnungswirtschaft einschränkenden Möglichkeit je nach Sichtweise nur begrenzt Gebrauch machen werden. Gerade in Zeiten der Pandemie ist der Wert von wohnungsnahen Freiräumen deutlich geworden.

Bei größeren Wohnanlagen dienen diese dem Gemeinwohl gewidmeten Flächen auch als Treffpunkt für die Bewohner. Dies nun rein wirtschaftlichen Interessen der Wohnungswirtschaft zu opfern, wird abgelehnt.

Bayerische
Architektenkammer

Die Anhebung des Schwellenwertes von 3 auf 5 Wohnungen in der Satzung bedeutet faktisch, dass zukünftig weniger Spielplätze gebaut werden, was weder sozial- noch kinderverträglich sein wird. Begrüßt werden eine vorgesehene Unterhaltungspflicht sowie eine Beibehaltung der Ablösemöglichkeit.

Art. 81 Absatz 1 Nr. 4 Örtliche Bauvorschriften

Die Verlagerung der Regelung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen auf die kommunale bzw. bei Fehlen einer kommunalen Satzung auf die privatrechtliche Ebene ist aus verschiedenen Gründen nicht nachvollziehbar.

Die Motivation zum Erlass einer kommunalen Stellplatzsatzung bestand bisher insbesondere darin, eine höhere Anzahl als in der Anlage zur GaStellV vorgesehen festzusetzen. Dieser Aspekt entfällt nun. Es erscheint zumindest fragwürdig, eine Stellplatzsatzung aus rein formalen Gründen zur Aufrechterhaltung einer Stellplatzpflicht zu erlassen und gegenüber den Bürgern zu rechtfertigen.

Eine Grundlage für die stellplatzmindernde Berücksichtigung einer guten ÖPNV-Anbindung oder innovativer Mobilitätskonzepte ist nicht erkennbar. Ohne Stellplatzsatzung wird die Stellplatzfrage somit direkt privatisiert. Eine Verlagerung der Stellplätze in den öffentlichen Raum zur Vermeidung individueller Herstellungskosten wäre die absehbare Folge. Die individuellen Kosten für Herstellung, Unterhaltung und Baugrund wären dann von der Allgemeinheit zu tragen. Eine Kompensation durch höhere Gebühren für die Nutzung des öffentlichen Parkraums, sowohl für das zeitlich begrenzte Parken als auch für das Anwohnerparken, dürfte gegenüber den Bürgern nur schwer zu rechtfertigen sein. Die aus der Privatisierung der Stellplatzpflicht resultierende Flächenkonkurrenz schränkt die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums, z.B. für notwendige Klimaanpassungsmaßnahmen, erheblich ein. Eine Fehlentwicklung kann nur verhindert werden, wenn die Regelung der Stellplatzpflicht in der Hand der Staatsregierung bleibt. Die generelle Absenkung der Richtzahlen wird begrüßt, es fehlt jedoch die dringend notwendige Anerkennung alternativer Mobilitätskonzepte.

Art. 81 Absatz 1 Nr. 5 Örtliche Bauvorschriften (aufgehoben)

Ziel der Freiflächengestaltungssatzung war die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen. Zwar hatte die Satzung bisher nur einen beschränkten Regelungsinhalt (die Begrünung von Gebäuden ist Bestandteil der Ortsgestaltungssatzung nach § 81 Abs. 1 Nr. 1.), jedoch gehören insbesondere die Bepflanzung der Freiflächen und das Verbot der Nutzung von Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen zum zentralen, die Ortsentwicklung prägenden Regelungsumfang.

Die Aufhebung des § 81 Abs. 1 Nr. 5 ist auch im Zusammenhang mit den negativen Auswirkungen der Erweiterung der Verfahrensfreiheit in § 57 Abs. 1 Nr. 10a, 15b und 16a und der Anpassung der Stellplatzpflicht bzw. der Verlagerung der Stellplatzversorgung auf die kommunale bzw. private Ebene zu sehen.

In Zeiten des Klimawandels und der Notwendigkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen kommt dem Freiraum (wie auch dem öffentlichen Raum) eine besondere Bedeutung zu. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die vorgesehene Möglichkeit der qualitätsvollen Steuerung der Freiraumentwicklung durch

Freiflächengestaltungssatzungen nunmehr gestrichen werden soll. Dies gilt im Übrigen auch für die Streichung der örtlichen Baumschutzsatzungen (Abs. 1 Nr. 7). Zudem ist zu bedenken, dass nach § 9 Abs. 4 BauGB nach Landesrecht zulässige örtliche Satzungen Grundlage für entsprechende Festsetzungen in B-Plänen sind. Mit dem Wegfall dieser örtlichen Satzungen fehlt künftig die Grundlage für entsprechende Festsetzungen in B-Plänen, was nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 59 und im Baugenehmigungsverfahren nach § 60 werden diese Maßnahmen daher nicht mehr geprüft und fallen offensichtlich nicht mehr in die Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Die Änderungen werden wegen der erkennbaren Nachteile für die Entwicklung des Ortsbildes, des öffentlichen Raumes und der Biodiversität abgelehnt. Insbesondere auch deshalb, weil keine Hinweise auf eine ausgleichende Regelung, wie z.B. die verbindliche Einführung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans, erkennbar sind, die ein Mindestmaß an qualitätsvoller Freiraumentwicklung sicherstellen könnte.

Art. 81 Absatz 1 Nr. 6 Örtliche Bauvorschriften

Kommunale Abstandsflächensatzungen konterkarieren das Ziel der baulichen Verdichtung.

Sie erhöhen die Komplexität durch unnötige Vielfalt und verfolgen Partikularinteressen, wo Einheitlichkeit gefordert ist. Sie sind insbesondere dann zu hinterfragen, wenn sie zwar ein größeres H fordern, gleichzeitig aber das gerichtlich vielfach umstrittene 16-m-Privileg zulassen.

Kommunale Abstandsflächensatzungen stehen einer Vereinfachung des Bauordnungsrechts eindeutig entgegen.

Obwohl sie zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand beitragen, bleiben sie hier unverständlicherweise unangetastet. Im Sinne eines einheitlichen und rechtssicheren Vollzugs sowie der Planungs- und Haftungssicherheit sollte diese Satzungsmöglichkeit im Gegensatz zur Freiflächengestaltungssatzung gestrichen werden. Zumindest sollte das 16m-Privileg in kommunalen Satzungen nicht mehr zulässig sein. Als weitere Konsequenz sollte auch Art. 6 Abs. 5a entfallen.

Art. 81 Absatz 1 Nr. 7 Örtliche Bauvorschriften

In der Kommentarliteratur zur BayBO heißt es bei Busse Kraus: "Eine stärkere Durchgrünung und Bepflanzung bebauter Gebiete liegt aus gestalterischen und gesundheitlichen Gründen im dringenden öffentlichen Interesse". Die BayBO ermächtigt daher die Gemeinden, neben ortsrechtlichen Vorschriften über die Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken in Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 für das ganze Gemeindegebiet, (oder für bestimmte Teile des Gemeindegebiets) in denen dies für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, vorzuschreiben, dass Bäume nicht beseitigt oder geschädigt werden dürfen.

Insofern steht die Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 eigenständig neben derjenigen des Bayerischen Naturschutzgesetzes. Sie verfolgt unabhängig von der Schutzwürdigkeit des einzelnen Baumes übergeordnete Ziele für das gesamte Gemeindegebiet. An diesem Instrument ist aus Gründen der Bauleitplanung und einer sinnvollen Ortsentwicklung gerade im Hinblick auf die Einhaltung der Gesundheitsschutzziele zwingend festzuhalten.

Art. 81 Absatz 4

Zunächst ist festzuhalten, dass sich der Verweis auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 17 und nicht auf Art. 58 Abs. 1 Nr. 17 beziehen muss. Die Regelung selbst stößt auf inhaltliche Bedenken. So begrüßenswert es ist, den Ausbau von Dachgeschossen zu erleichtern, der generelle Ausschluss örtlicher Gestaltungssatzungen für Dachgeschossausbauten geht zu weit.

Damit würden in bisher ruhigen Dachlandschaften ohne Gauben plötzlich „durch die Hintertür“ Gauben und "wilde" Dachlandschaften zulässig, die das Ortsbild, insbesondere das historische Ortsbild, aber auch das qualitätvolle moderne Ortsbild massiv beeinflussen. Auch hier wird unter dem Deckmantel der Entbürokratisierung jegliche Ortsbildgestaltung über Bord geworfen.

Gerade im Hinblick auf bestimmte historische Ortsbilder sollte den Gemeinden hier ein Handlungsspielraum zur Vermeidung neuer Zielkonflikte z.B. mit dem Denkmalschutz verbleiben.

Art. 83 Absatz 5 BayBO

Wenn den Kommunen schon zentrale Elemente ihrer Planungshoheit entzogen werden sollen - was im Hinblick auf den Entzug der Ermächtigungsgrundlagen zu hinterfragen und wogegen abzuraten ist, vgl. die obigen Ausführungen - sollte ihnen zumindest ein ausreichender Vorlauf für die Neuregelung eingeräumt werden.

Im Hinblick auf den notwendigen Abstimmungs- und Informationsbedarf ist der in § 19 Modernisierungsgesetz vorgesehene Zeitraum von 3 Monaten zu gering gefasst. Dies ermöglicht es den Kommunen nicht, im Rahmen ihres kommunalen Selbstbestimmungsrechts das Außerkrafttreten des jeweiligen Ortsrechts eigenständig anzugehen. Es wird vorgeschlagen, den Übergangszeitraum mit mind. 6 Monaten anzusetzen.