

Historisches zur Bayerischen Bauordnung

Text: Daniela Deeg

NN Neues aus der Normung

Am 20. Januar 2020 wurde die Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer zum „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ beim Bauministerium eingereicht. Verkürzt gesagt geht es um die aktuelle Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Seit dem Frühjahr warten die Architektenschaft sowie die gesamte Bau- und Wohnungswirtschaft auf weitere Schritte und Ergebnisse. Doch auch vor diesen Entscheidungen macht Corona keinen Halt: Zeitplan ungewiss.

Um Sie auf das geplante Neue einzustimmen, gibt es in dieser Ausgabe von „Neues aus der Normung“ etwas Historisches – einen Rückblick auf die Entstehung der BayBO.



Die Entstehungsgeschichte der Bauordnungen verweist in die Frühe Neuzeit. Für die schwäbischen Lande verfasste der Bürgermeister der Stadt Ulm, Leonhardt Fronsperger, von 1561 - 1564 eine erste Bauordnung. Hier abgebildet ist das Titelblatt der Ulmer Bauordnung von 1612.

Quelle: BSB-München, 4 J germ. 12h.

Heute, wie früher ist das wesentliche Ziel baulicher Regulierungen die Prävention. Insbesondere im Mittelalter waren mit dem rapiden Anwachsen der Städte Stadtbrände gefürchtet. Sie vernichteten große Flächen und kosteten Menschenleben. Auf diese dramatischen Katastrophen lässt sich letztlich unsere heutige Bauordnung zurückführen. Damals entstanden eine Vielzahl örtlicher Bauvorschriften, landesherrliche Erlasse, Ministerial- und Regierungsentschließungen, die der Gefahrenabwehr und Brandverhütung dienen.

Gegen Ende des Jahres 1861 trat das Polizeistrafgesetzbuch (PStGB) des Königreichs Bayern in Kraft. Es war die erste einheitliche Regelung des Baurechts in Bayern. Das PStGB drohte Bußgelder für folgende Missachtungen an:

- die Ausführung eines Neubaus oder einer Baureparatur ohne baupolizeilich erforderliche Genehmigung
- das Abweichen bei der Bauausführung von genehmigten Bauplänen und
- das Verändern einer Feuerstätte ohne baupolizeilichen Dispens und unter Verstoß gegen ortspolizeiliche Vorschriften wegen Feuersgefahr.

Der Grundstein für ein einheitliches Baurecht in Bayern war gelegt.

1863 folgte auf Grundlage des PStGB, das in Art. 180 festlegt, dass neue baupolizeiliche Anordnungen nur zum Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit sowie der Bauausführung durch Verordnung oder ortspolizeilicher Vorschriften erlassen werden können, die Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München. Knapp neun Monate später folgte die Allgemeine Bauordnung für Bayern, die jedoch nicht für München galt (und auch nicht für die bayerische Pfalz). Die maßgebliche Regelung beider Bauordnungen war der Baulinienzwang und somit, nach heutiger Betrachtungsweise, bauplanungsrecht-



Titelblatt der 1864 erschienenen „Allgemeinen Bauordnung für Landestheile diesseits des Rheins“, also ohne die damals zu Bayern gehörende Pfalz.

Quelle: BSB-München: BHS IV 243

liche Belange. Für München kamen noch besondere Regelungen in Bezug auf den königlichen Privatbesitz und die vom König angelegten Straßen und Plätze hinzu. Zudem nahmen erstmals gestalterische Aspekte, unabhängig von der Gefahrenabwehr, Einzug in das Baurecht.

Nachfolgend wurden das PStGB mehrfach geändert und die Bauordnungen angepasst. 1890 wurde der Baulinienzwang wieder aufgehoben und dadurch eher die Ausnahme als die Regel. Bis 1910 wurden aus heutiger Sicht bauplanungsrechtliche Aspekte verstärkt Thema der Bauordnung in Bayern.

Der Wohnungsbau, ein Thema, das uns auch heute wieder verstärkt umtreibt – wie war doch gleich der Titel des Gesetzesentwurfs? –, war nach dem ersten Weltkrieg auch in der Weimarer Republik aktuell. Der Ver-

such, planungsrechtliche Regelungen für die Förderung und Lenkung des Wohnungsbaus zu schaffen, endete in einem Referentenentwurf für ein Reichsstädtebaugesetz, das jedoch in der Weimarer Republik nicht mehr zum Abschluss kam.

Von dieser Vorarbeit profitierten die Nationalsozialisten mit ihrem „Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten“, das bereits 1933 in Kraft trat. Ziel des Gesetzes war es, die Siedlungsentwicklung in geordnete Bahnen zu lenken und der ungeplanten Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche in Siedlungsfläche entgegenzuwirken. Bei einigen im dritten Reich erlassenen Verordnungen muss man bereits sehr stark an die heute gültigen Gesetze denken, z. B. bei der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenverordnung) von 1939 oder der Verordnung über die statische Prüfung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben von 1942.

Nach dem Zweiten Weltkrieg erscheint es aufgrund der Kriegszerstörungen selbstverständlich, dass sich die Baugesetzgebung im Wesentlichen auf den Wohnungsbau und die Baulandbeschaffung erstreckt.

Rege Diskussionen löste der erste Entwurf eines bundesweiten Baugesetzbuchs 1950 aus, das sich am Entwurf eines Baugesetzes für Berlin und dem Entwurf eines Bayerischen Baugesetzes anlehnte. Die Gesetzgebungskompetenzen waren nicht eindeutig Bund und Ländern zugewiesen und mussten vom Bundesverfassungsgericht mittels eines Gutachtens 1954 geklärt werden. Das Gutachten bescheinigte dem Bund die Kompetenzen für alle bauplanungsrechtlichen Gesetze, nämlich der Steuerung aller Grundstücksbelange so wie sie heute noch im Baugesetzbuch geregelt sind, aber nicht darüber hinaus. Hier obliegt es den Ländern, die Verordnungen mit den Mindestanforderungen an die baulichen Anlagen entsprechend zu gestalten.

Um dennoch eine gewisse strukturelle Einheit und Gleichheit, im Sinne eines kooperativen Föderalismus, zu gewährleisten, entschieden die Länder, eine Muster-Bauordnung zu erstellen, die Grundlage für alle Länderbauordnungen sein sollte. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgemeinschaft, die ARGEBAU, gegründet, die erstmals im Jahr 1959 eine Muster-Bauordnung als Koordinierungsinstrument veröffentlichte.

Somit war der Weg für die erste Bayerische Bauordnung, die 1962 in Kraft trat, und deren systematische Struktur sich bis heute erkennen lässt, frei. Dieser Meilenstein markiert den Aufbruch in das Zeitalter des modernen Bauordnungsrechts in Bayern. 

Eine etwas ausführlichere Darstellung der Geschichte des Bauordnungsrechts in Bayern finden Sie in einigen Kommentaren, so z. B. im Beck-Kommentar von Simon Busse.