

Informationsblatt des Landratsamtes Landshut – Bauamt – für Planer und Bauherrn zur Umsetzung der BayBO-Novelle zum 1. Februar 2021 im Bauantragsverfahren.

-Stand: 11. März 2021-

Aufgrund der aktuellen BayBO-Novelle informiert das Landratsamt Landshut - Bauamt – Planer und Bauherrn über die zukünftigen Änderungen der Arbeit im Landratsamt. Die Novelle bringt einige wesentliche Änderungen mit sich, auf die das Landratsamt Landshut als untere Bauaufsichtsbehörde reagieren muss. Im Folgenden macht es zwecks einer reibungslosen Zusammenarbeit auf einige Punkte aufmerksam. Nur so kann das Landratsamt den Bürgerinnen und Bürgern weiterhin den bestmöglichen Service bieten.

Inhalt:

- 1. Neue Antragsformulare**
- 2. Geändertes Abstandflächenrecht (Art. 6 BayBO)**
- 3. Geänderte Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)**
- 4. Genehmigungsfiktion (Art. 68 BayBO) und Rücknahmefiktion (Art. 65 Abs. 2 BayBO)**
- 5. Verantwortlichkeit (Verschärfung der Bußgeldtatbestände ab 01.02.2021 durch Art. 79 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BayBO)**

1. Neue Antragsformulare

Durch die Änderungen der BayBO sind neue Antragsformulare erforderlich geworden. Dies betrifft insbesondere die Angaben zur Zustimmung der Nachbarn (Ziff. 4 des Antragsformulars stand Februar 2021). Die neuen Antragsformulare finden Sie unter <https://www.verkuendung-bayern.de/baymbl/2021-64>. Das aktuelle Bauantragsformular fügen wir diesem Schreiben zudem als Anlage bei.

Ab sofort sind ausschließlich die neuen Antragsformulare zu verwenden. Ein Antrag unter Verwendung des falschen Antragsformulars ist unvollständig i.S.d. Art. 65 Abs.2 BayBO (siehe hierzu auch unter Ziff. 4 dieses Schreibens).

Das Landratsamt weist auf die Vollzugshinweise zur neuen BayBO hin, die auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/24_baybo-vollzugshinweise_2020.pdf abgerufen werden können.

2. Geändertes Abstandflächenrecht (Art. 6 BayBO)

Das Abstandflächenrecht (Art. 6 BayBO) ist mit Wirkung ab 1.2.2021 vereinfacht worden.

Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO. Diese Regelungen sind ab sofort bei Planung zu beachten.

3. Geänderte Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO)

Nach dem neuen Art. 66 Abs. 1 BayBO ist im Rahmen des Bauantrags (Ziff. 4) lediglich anzugeben, ob die Nachbarn dem Bauantrag zugestimmt haben. Dieses Kreuz ist zur Vollständigkeit des Antrags zwingend erforderlich. Eine Unterschrift der Nachbarn auf dem Bauplan ist nicht mehr erforderlich, sondern muss lediglich schriftlich (dem Bauherrn) vorliegen. Die Nachbarbeteiligung liegt allein in der Verantwortung des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers und seine Angaben, werden von der unteren Bauaufsichtsbehörde zunächst nicht überprüft. Im Streitfall, bspw. im Falle einer Nachbarklage gegen die Genehmigung ist der Bauherr beweispflichtig für die Richtigkeit seiner Angaben und muss die schriftliche Zustimmung des Nachbarn nachweisen.

In komplizierten Fällen, insbesondere in Fällen, deren Genehmigungsfähigkeit fraglich erscheint, wird das Bauamt weiterhin eine Nachbarbeteiligung durch Unterschrift auf dem Bauplan fordern.

4. Genehmigungsfiktion (Art. 68 BayBO) und Rücknahmefiktion (Art. 65 Abs. 2 BayBO)

Der neu in Art. 68 eingefügte Abs. 2 enthält die Regelung über die Genehmigungsfiktion. Grundlegende Vorschrift für die Genehmigungsfiktion ist Art. 42a BayVwVfG; Art. 68 Abs. 1 Satz 2 verweist hierauf und modifiziert Art. 42a BayVwVfG entsprechend den Erfordernissen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Regelung greift nur für Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem. Art. 59 geführt werden (also nicht bei Sonderbauten) und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zum Ziel haben, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient. Erfasst sind in diesem Umfang auch Nutzungsänderungen, die Wohnraum schaffen sollen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen, vgl. Vollzugshinweise zur BayBO Ziff. 16.

Nach Eingang eines solchen Bauantrags bei beim Landratsamt Landshut, erfolgt eine Prüfung der Vollständigkeit innerhalb von drei Wochen, Art. 65 Abs. 2, 68 Abs. 2 Satz 1. **Diese Prüfung orientiert sich streng an der Bauvorlagenverordnung.** Verlangt das Landratsamt innerhalb der Dreiwochenfrist nicht die Vervollständigung des Bauantrags, beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Zugang des Bauantrags am Landratsamt Landshut zu laufen. Verlangt es die Vervollständigung, beginnt die Fiktionsfrist drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen.

Das Vervollständigungsverlangen des Landratsamts Landshut wird zukünftig stets mit einer Fristsetzung (Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) sowie mit einem Hinweis auf die Rücknahmefiktionswirkung versehen (Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2), so dass bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen innerhalb der gesetzten Frist der Bauantrag per Gesetz als zurückgenommen gilt. In diesem Fall stellt das Landratsamt das Verfahren ein und entscheidet über die Kosten.

Der Bauherr erhält die rote Baumappe gemeinsam mit dem Einstellungsschreiben per Postzustellung zurück. Die gelbe Mappe wird samt eines Abdrucks des Einstellungsbescheids an die Gemeinde gesandt. Die grüne Mappe verbleibt im Landratsamt. Der Bauherr hat anschließend die Möglichkeit, den Antrag erneut (mit vollständigen Unterlagen) über die Gemeinde einzureichen.

5. Verantwortlichkeit

Hinweis zur Verantwortlichkeit:

Insbesondere aufgrund des erhöhten Zeitdrucks durch die eingeführte Genehmigungsfiktion ist es nicht möglich, Bauanträge mit unvollständigen oder fehlerhaften Angaben (vgl. Bauvorlagenverordnung!) so großzügig zur Bearbeitung anzunehmen, wie dies bisher erfolgt ist. Nur so ist es möglich im Sinne des Gesetzgebers, die vollständige Anträge der Fiktionsfrist nach Art. 68 Abs. 1 Satz 2 iVm Art. 42 a BayVwVfG zu bearbeiten.

Hierzu hat der Bayer. Gesetzgeber auch die Bußgeldvorschriften ab 01.02.2021 durch Art. 79 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BayBO verschärft: neu: Ordnungswidrigkeit bereits bei fahrlässigem Handeln bei Antragstellung und Planerstellung

Dabei sind die Entwurfsverfasser gem. Art. 51 Abs. 1 S. 2 BayBO für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, Art. 51 Abs. 1 S. 3 BayBO.

Das Landratsamt weist aus diesem Grund bereits jetzt ausdrücklich auf die oben beschriebenen Folgen unvollständiger oder unrichtiger Antragsunterlagen hin (Bußgeldtatbestand nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 BayBO und ggf. Möglichkeit der Information einer berufsständischen Organisation)