

Liebe Leser,

im Jahr 2004 stehen grundlegende Änderungen im Bereich des Baurechts ins Haus. Nicht nur – wie bereits angekündigt – das BauGB, sondern auch die BayBO soll geändert werden. Die hier angekündigten Änderungen werden für Klausur und Praxis deutlich relevanter sein als die des BauGB.

Im Folgenden haben wir für Sie die (klausur)relevanten Änderungen der BayBO zusammengestellt. Da sich allerdings die Nummerierung der BayBO (zumindest ab Art. 65 BayBO) ändern wird, sollten Sie sich den Entwurf auch aus dem Internet herunterladen: <http://www.bauen.bayern.de/baurecht/boderg.htm>

1. Art. 2 BayBO

a) Abs. 1

Es wird folgender Satz 4 angefügt:

„4Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinn des Art. 1 Abs. 1 Satz 2.“

Anmerkung: Diese Änderungen wird relevant werden im Rahmen der baupolizeilichen Maßnahmen, Art. 79 f. BayBO n.F. = 81 f. a.F. Dort wird nicht auf bauliche Anlagen, sondern auf den weiteren Begriff der Anlage abgestellt, der aber bislang in der BayBO nicht definiert war.

b) Abs. 3 bis 5 erhalten folgende Fassung:

„(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche und b) land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² Grundfläche,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

....

Anmerkung: Diese Unterscheidung in Gebäudeklassen ist eine der zentralen Neuerungen, da an diese Einteilung immer wieder angeknüpft wird, bspw. bei der Übertragung der Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auf kreisangehörige Gemeinden nach Art. 59 II BayBO n.F. oder bei der Genehmigungsfreiheit für Abrissmaßnahmen nach Art. 63 V Nr. 2 BayBO n.F.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.“

c) In Abs. 7 werden die Begriffe Stellplätze und Garagen legaldefiniert.

Anmerkung: Diese Definition befand sich bisher in Art. 52 I BayBO. Die Begriffsbestimmungen werden nun in Art. 2 BayBO zusammengefasst.

2. Art. 51 BayBO

- (1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert wird.
- (2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für
 1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
 2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.
- (3) Ist nach der Nutzung der baulichen Anlage mit einem erheblichen Zu- oder Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu rechnen, sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang herzustellen.

Anmerkung: Die „Stellplatzregelungen“ werden nun in einer Vorschrift zusammengefasst. Die Vorschriften wurden deutlich entschlackt und verkürzt. Neu ist Abs. 3 – eine Regelung, die einer „grünen Regierung“ Ehre erweist. Etwas Ähnliches fand sich bislang in Art. 46 IV BayBO.

3. Art. 52 BayBO

- (1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Art. 41 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Diese Anforderungen gelten insbesondere für
 1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
 2. Tageseinrichtungen für Kinder,
 3. Sport- und Freizeitstätten,
 4. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
 5. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
 6. Verkaufsstätten,
 7. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.
 Die Anforderungen an Gaststätten sind im Rahmen der gaststättenrechtlichen Erlaubnis zu beachten.
- (3) Für bauliche Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern genutzt werden, wie
 1. Tagesstätten, Werkstätten und Heime für Menschen mit Behinderung,
 2. Altenheime, Altenwohnheime und Altenpflegeheime gilt Abs. 2 nicht nur für die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile, sondern für alle Teile, die von diesem Personenkreis genutzt werden.
- (4) Bauliche Anlagen nach Abs. 2 und 3 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. Rampen dürfen nicht mehr als 6 v. H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. Treppen müssen an beiden Seiten griffsichere Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben. Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen. Art. 41 Abs. 4 gilt auch für Gebäude mit einer geringeren Höhe als nach Art. 41 Abs. 4 Satz 1, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.
- (5) Die Abs. 1 bis 4 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können, bei Anlagen nach Abs. 1 auch wegen des Einbaus eines sonst nicht

erforderlichen Aufzugs. Bei bestehenden baulichen Anlagen im Sinn des Abs. 2 und 3 soll die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein gleichwertiger Zustand hergestellt wird, wenn das technisch möglich und dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist.“

Anmerkung: Abs. 2 bis 5 waren zumindest teilweise in Art. 51 BayBO enthalten. Neu ist hingegen das allgemeine Erfordernis barrierefrei zu bauen.

4. **Art. 59 BayBO Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

- (1) Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung: Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Das Staatsministerium des Innern überträgt leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden auf Antrag durch Rechtsverordnung
 1. alle Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde oder
 2. Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde für
 - a) Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3,
 - b) Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinn der §§ 12, 30 Abs. 1 und 2 BauGB. Das Staatsministerium des Innern kann die Rechtsverordnungen nach Satz 1 auf Antrag der Gemeinde aufheben. Die Rechtsverordnung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass nach Satz 1 und Abs. 4 nicht vorgelegen haben oder nicht mehr vorliegen. Werden Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 übertragen, ist für die Entscheidung über Anträge nach Art. 68b Abs. 2 Satz 2, Art. 68c Abs. 1 Satz 1, Art. 74 Satz 1 und Art. 75 Satz 1 als untere Bauaufsichtsbehörde diejenige Behörde zuständig, die zum Zeitpunkt des Eingangs des Antrags bei der Gemeinde zuständig war. Die Aufhebung eines Verwaltungsakts der unteren Bauaufsichtsbehörde kann nicht allein deshalb beansprucht werden, weil er unter Verletzung von Vorschriften über die sachliche Zuständigkeit zustande gekommen ist, wenn diese Verletzung darauf beruht, dass eine sachliche Zuständigkeit nach Satz 1 Nr. 2 wegen Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Bebauungsplans nicht begründet war; dies gilt nicht, wenn zum Zeitpunkt der Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde die Nichtigkeit oder die Unwirksamkeit des Bebauungsplans gemäß § 47 Abs. 5 Sätze 2 und 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) rechtskräftig festgestellt war. Art. 46 BayVwVfG bleibt unberührt.“

Anmerkung: Dieser neue Abs. 2 fasst bisherigen Abs. 2 und 3 zusammen und passt diese an die neue Einteilung der Gebäude in verschiedene Klassen an.

5. **Art. 60 wird wie folgt geändert:**

- Abs. 2 erhält folgende Fassung:
- (2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger; dies gilt auch für Personen, die ein Besitzrecht nach Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder nach Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahme erlangt haben. Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung) wird insoweit eingeschränkt.

Anmerkung: Der letzte Satz war bislang in Art. 83 BayBO zu finden. Neu und angesichts des Art. 19 I GG wichtig, ist das Zitat des Art. 13 GG.

6. **Art. 62 Grundsatz**

- (1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Art. 62a bis 64, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die Genehmigungsfreiheit nach Abs. 1, Art. 62a bis 64, 76 und 77 Abs. 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach Art. 66, 67, 68a Abs. 4 und Art. 77 Abs. 2 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“

Anmerkung: Der neue Abs. 2 fand sich bislang in Art. 63 VI. In Art. 62 II BayBO ist diese Regelung deutlich besser aufgehoben. Sie stellt klar, dass auch genehmigungsfreie Vorhaben (materiell) baurechtswidrig sein können und damit ein bauaufsichtliches Einschreiten in Betracht kommt.

7. **Art. 62a: Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

- Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen
1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, Überbrückungen, Lager-, Camping- und Wochenendplätze,
 2. Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 535, BayRS 2132-2-I) bedürfen,
 3. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen oberirdische Anlagen mit einem umbauten Raum von mehr als 100 m³, Gebäude und Überbrückungen,
 4. nichtöffentliche Eisenbahnen, nichtöffentliche Seilbahnen und sonstige Bahnen besonderer Bauart, auf die die Vorschriften über fliegende Bauten keine Anwendung finden, im Sinn des Bayerischen Eisenbahn- und Bergbahngesetzes (BayEBG),
 5. Werbeanlagen, soweit sie einer Zulassung nach Straßenverkehrs- oder nach Eisenbahnrecht bedürfen,
 6. Anlagen, die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer Genehmigung bedürfen,
 7. Beschneigungsanlagen nach Art. 59a Bayerisches Wassergesetz (BayWG),
 8. Anlagen, die einer Gestattung nach Gerätesicherheitsrecht bedürfen,
 9. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomgesetz bedürfen,
 10. Friedhöfe, die einer Genehmigung nach dem Bestattungsgesetz (BestG) bedürfen.

Für Anlagen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung, die Abweichung oder die Zustimmung einschließt oder die nach Satz 1 keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen, nimmt die für den Vollzug der entsprechenden Rechtsvorschriften zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahr. Sie kann Prüfsachverständige in entsprechender Anwendung der Art. 68a Abs. 3 und Art. 81 Abs. 2 sowie der auf Grund des Art. 90 Abs. 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen; Art. 68a Abs. 1, 2 und 4 Sätze 2 und 3, Art. 68b Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, Art. 66 Satz 1, Art. 67 Satz 1 und Art. 81 Abs. 2 Satz 3 gelten entsprechend.

Anmerkung: Diese Regelung entspricht Art. 87 BayBO a.F. Die Vorschrift vorzuziehen ist sinnvoll, da sie in den Kontext der Genehmigungspflichtigkeit gehört.

8. **Art. 63: Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

Art. 63 BayBO bleibt im Wesentlichen unverändert. Neu ist die Begrifflichkeit. Statt „genehmigungsfrei“ heißt es in Abgrenzung zu Art. 64 BayBO n.F. nun „verfahrensfrei“. In Abs. 5

n.F. ist der bisherige Art. 65 BayBO a.F. aufgegriffen worden. Der bisherige Abs. 6 findet sich bereits in Art. 62 II BayBO n.F.

9. Art. 64 Genehmigungsfreistellung

- (1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Abs. 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.

Anmerkung: Die Genehmigungsfreistellung bzw. nun die Genehmigungsfreiheit wird im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans auf alle Vorhaben bis auf Sonderbauten ausgedehnt. Die Unterscheidung in Vorhaben geringer Schwierigkeit ..., die bislang vorzunehmen war, fällt weg. Diese Änderung wird in der Praxis mehr ändern als in der Klausur. In dieser ist ein Vorhaben im Bereich des § 30 BauGB schon bislang selten vorgekommen, da hier – abgesehen von der Inzidentkontrolle des BPL zu wenig Probleme – eingebaut werden können. Eine interessante Klausur war und wird auch künftig der Nachbarschutz in diesem Bereich sein. Da mangels VA eine Anfechtungsklage ausscheidet, muss der Nachbar eine Verpflichtungsklage auf bauaufsichtliches Einschreiten erheben. Der einstweilige Rechtsschutz richtet sich nach § 123 VwGO!

- (2) Nach Abs. 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn
1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
 2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,
 3. die Erschließung im Sinne des BauGB gesichert ist und
 4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.
- (3) Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Spätestens mit der Vorlage bei der Gemeinde benachrichtigt der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben; Art. 71 Abs. 1 Sätze 2 und 5, Abs. 3 gelten entsprechend. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als vier Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 3 und 4 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 4 entsprechend.
- (4) Die Erklärung der Gemeinde nach Abs. 2 Nr. 4 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Abs. 2 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.
- (5) Art. 68a bleibt unberührt. Art. 68c Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 1 und 2, Art. 72 Abs. 5 Nrn. 2 und 3, Abs. 6 und 7 sind entsprechend anzuwenden.

10. Art. 66 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 68b Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Art. 68a bleibt unberührt.

Anmerkung: Damit wird der Prüfungsumfang weiter reduziert! Die Anforderungen der BayBO sind nur bei Sonderbauten zu prüfen.

11. **Art. 67 Baugenehmigungsverfahren**

Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter Art. 66 fallen, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
2. Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Art. 68a bleibt unberührt.“

Anmerkung: Damit wird auch der „große Prüfungsumfang“ reduziert. Bislang waren bspw. die Voraussetzungen der §§ 22 ff. BImSchG im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, wenn es sich um eine nach BImSchG nicht genehmigungspflichtige Anlage handelte. Vergleichbare Konstellationen gibt bzw. gab es im Denkmalschutzrecht und im Naturschutzrecht.

11. **Art. 68b Abweichungen**

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 vereinbar sind. Art. 3 Abs. 2 Satz 3 bleibt unberührt; der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.
- (2) Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung nach § 31 BauGB oder von Regelungen der BauNVO über die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.
- (3) Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

Anmerkung: Diese Regelung entspricht – abgesehen von einigen Um- und Klarstellungen dem bisherigen Art. 70 BayBO.

12 **Art. 71a Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

- (1) Hat eine Gemeinde, die nicht Genehmigungsbehörde ist, ihr nach Städtebaurecht oder nach Art. 68b Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt und steht dem Bauherrn ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zu, kann das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 ersetzt werden. Ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens besteht nicht.
- (2) Art. 112 der Gemeindeordnung (GO) findet keine Anwendung.
- (3) Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO; sie ist insoweit zu begründen. Entfällt die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Genehmigung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 oder 4 VwGO, haben Widerspruch und Anfechtungsklage auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.
- (4) Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.
- (5) Ist die Gemeinde zugleich Genehmigungsbehörde, gelten die Abs. 2 bis 4 entsprechend für das Widerspruchsverfahren.

Anmerkung: Art. 71a BayBO n.F. entspricht im Wesentlichen Art. 74 BayBO a.F. Neu ist Abs. 1 S. 2, wonach kein Anspruch auf Ersetzung des Einvernehmens besteht. Dies bedeutet zum einen, dass eine entsprechende Verpflichtungsklage an der Klagebefugnis scheitert. Eine solche Klage wäre ohnehin überflüssig, da die Klage auf Erteilung der Baugenehmigung mehr Sinn macht. Zum anderen ist dieser Neuerung aber auch zu entnehmen, dass bei einer rechtswidrigen Versagung des Einvernehmens Schadensersatzansprüche nur gegen die Gemeinde, nicht aber auch gegen das LRA bzw. den Freistaat bestehen.

13. Art. 72 wird wie folgt geändert:

- (1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Anmerkung: Künftig gibt es neben der Genehmigungsfähigkeit nach Art. 66, 67 BayBO eine gesonderte Anspruchsgrundlage, die in Verbindung Art. 66, 67 BayBO zu zitieren ist.

- (5) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn
 1. die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist sowie
 2. die Bescheinigungen nach Art. 68a Abs. 3 und
 3. die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

14. Art. 79 Einstellung von Arbeiten

≈ im wesentlichen Art. 81 BayBO a.F.

15. Art. 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

≈ im wesentlichen Art. 82 BayBO a.F.