

Würzburg, 1. Februar 2021

Novellierung der Bayerischen Bauordnung Wichtige Änderungen für bayerische Bauherren ab dem 1. Februar 2021

Am 1. Februar 2021 tritt die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft. Die gesetzlichen Änderungen sollen das Bauen einfacher, schneller und flächensparender machen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum sollen zudem die Voraussetzungen für eine leichtere Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen geschaffen werden.

Geringer Abstandsflächen begünstigen Nachverdichtung von Wohnraum

Wesentlicher Inhalt der Novelle sind die Verkürzung der Abstandsflächen sowie eine Vereinfachung der diesbezüglichen Berechnungsmethode. Dr. Benedikt Kaufmann, Geschäftsbereichsleiter Bauamt, erläutert: „Eine echte Nachverdichtung scheiterte bisher oft an den restriktiven Abstandsflächenvorgaben. Die gesetzlichen Neuerungen dürften nun für viele Bauherren in den Landkreismunicipalitäten praktikablere Lösungen ermöglichen, wenngleich im Einzelfall selbstverständlich auch die Belange der betroffenen Nachbarn zu würdigen sind.“

Dachgeschosse ausbauen wird erleichtert

Weitere gesetzliche Neuerungen beziehen sich auf eine Erleichterung des Dachgeschossausbaus im sog. Genehmigungsverfahren, die Durchführung der Nachbarbeteiligung sowie die Einführung einer Typengenehmigung für serielles Bauen, die umfassende individuelle technische Prüfungen etwa bei Fertigmodulen überflüssig machen soll. Zudem wird der zunehmenden Beliebtheit des Baustoffes Holz Rechnung getragen, dessen rechtliche Einsatzmöglichkeiten erweitert werden. Nicht zuletzt werden die rechtlichen Grundlagen für den digitalen Bauantrag geschaffen, der auch am Landratsamt Würzburg zeitnah eingeführt werden soll.

Auch Landrat Thomas Eberth freut sich über die positiven Veränderungen. „Nun wird dem Thema Innerortsentwicklung und Nachverdichtung auch endlich gesetzlich Rechnung getragen“, so der Landrat. „Gemeinsam mit der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg mit Beratung, Begleitung und Bezuschussung der Bauherren sollen Ortskerne gestärkt und neues Leben in alte Gemäuer einziehen können.“ freut sich Eberth.

Eigenverantwortung der Bauherren wird gestärkt

Für alle nach dem 1. Mai 2021 bei den Gemeinden eingereichten Bauanträge, welche die Errichtung von Wohngebäuden zum Inhalt haben, tritt zudem die sog. Genehmigungsfiktion in Kraft. In bestimmten Fällen und ausschließlich bei

Wohnnutzung gilt danach – vorausgesetzt es werden vollständige Bauantragsunterlagen beim Landratsamt vorgelegt – die Baugenehmigung nach Ablauf einer neuen dreimonatigen Frist automatisch als erteilt. Hierdurch können Bauherren einerseits mehr zeitliche Sicherheit hinsichtlich eines möglichen Baubeginns erhalten, andererseits wird deren Eigenverantwortung gestärkt, insoweit aber auch gefordert. Schließlich können Bauherrn und beauftragte Planer – wie bereits bisher – durch die Einreichung von vollständigen Bauanträgen wesentlich zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren beitragen.

„Natürlich kommt damit mehr Verantwortung auf die Planer und Architekten von Bauvorhaben zu, vollständige Bauantragsunterlagen einzureichen, denn oft liegt es nicht am Amt, sondern an fehlenden und unvollständigen Unterlagen“, bremst Landrat Thomas Eberth die Euphorie. Insgesamt ist das Bauamt des Landkreises Würzburg auf die neue Situation vorbereitet und hofft noch schneller und bürgerfreundlicher zu werden.

Weitere Hinweise zu den gesetzlichen Neuerungen stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf seiner Homepage zur Verfügung: www.stmb.bayern.de

Für Fragen stehen auch die Mitarbeiter des Bauamts am Landratsamt gerne zur Verfügung. www.landkreis-wuerzburg.de/Bauamt

Bildunterschrift:

Bauen im Landkreis Würzburg wird durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung einfacher, u.a. der Dachausbau als Wohnraum.

Foto: Matthias Demel