



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

Per E-Mail
Regierungen

Bayern.
Die Zukunft.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
IIB4-4101-060/15

Bearbeiterin

München
24.07.2017

Gesetz zur Änderung der Bayer. Bauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayer. Landtag hat am 6. Juli 2017 das Gesetz zur Änderung des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (u. a. auch die Bayer. Bauordnung - BayBO) beschlossen (vgl. LT-Drs. 17/15590). Das Gesetz tritt am 1. August in Kraft (GVBl. Nr. 12/2017).

Neben einigen redaktionellen Änderungen enthält das Gesetz im Wesentlichen nachfolgende Änderungen der BayBO:

1. Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO)

Der in Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO geregelte Schwellenwert von mehr als 10 Personen bezog sich bisher ausschließlich auf Tageseinrichtungen für Kinder. Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderung und alte Menschen galten bislang ohne Schwellenwert stets als Sonderbau. Mit der Gesetzesänderung wird dieser Schwellenwert auch auf Tageseinrichtungen für Menschen mit Be-

hinderung und alte Menschen erweitert. Das Vorliegen eines besonderen Gefährdungspotenzials ist bei Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen und alten Menschen nicht anders zu sehen als bei Tageseinrichtungen für Kinder, so dass kein Bedürfnis für eine Unterscheidung besteht.

2. Verfahrensfreiheit (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e) BayBO)

Bislang war für die Errichtung transparenter Wetterschutzeinrichtungen, die Obstplantagen insbesondere vor Hagelschlag und Regen schützen, eine Baugenehmigung erforderlich. Eine präventive Kontrolle in einem Baugenehmigungsverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da diese immer nur dann notwendig ist, wenn die Entstehung baurechtswidriger Zustände verhindert werden soll, die nur schwierig und mit unverhältnismäßigem Aufwand beseitigt werden können, oder wenn bei baulichen Anlagen statisch konstruktive Schwierigkeiten bestehen. Hiervon kann bei Wetterschutzeinrichtungen nicht ausgegangen werden. Aufgrund dessen werden transparente Wetterschutzeinrichtungen, die auf Masten mit einer Höhe bis zu 10 m befestigt werden und einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) dienen, verfahrensfrei gestellt. Der bisherige Buchstabe e) wird zu f).

3. Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie) ist am 13. August 2012 in Kraft getreten. Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, u. a. dafür zu sorgen, dass zwischen Betrieben, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird, und u.a. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten und Erholungsgebieten angemessene Sicherheitsabstände gewahrt bleiben, wenn diese Ansiedlungen Ursache von schweren Unfällen sein oder das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie schreibt vor, dass in den Planungs- und Zulassungsverfahren über

- die Ansiedlung neuer Betriebsbereiche,
- wesentliche Änderungen von Betriebsbereichen oder
- neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen, durch die das Risiko eines schweren Unfalls vergrößert oder die Folgen eines solchen

Unfalls verschlimmert werden können, immer dann, wenn dem Erfordernis eines angemessenen Sicherheitsabstandes aus Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie (sogenanntes Abstandsgebot) Rechnung getragen werden muss, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Darüber hinaus machen Art. 15 Abs. 2 bis 5 und 7 Seveso-III-Richtlinie detaillierte Vorgaben für die Information der Öffentlichkeit, zur Auslegung der Planunterlagen, zur Abgabe von Stellungnahmen und zur Bekanntmachung von Entscheidungen. Dies führt zu einem Umsetzungsbedarf auch auf Landesebene, da die entsprechenden Schutzobjekte in der Regel in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden. In der BayBO ist aufgrund dessen zum einen sicherzustellen, dass diese Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren genehmigungspflichtig sind, zum anderen ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung einzuführen.

Voraussetzung für die Herausnahme bestimmter Vorhaben aus dem Genehmigungsfreistellungsverfahren ist, dass diese innerhalb des sog. Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) errichtet werden sollen. Der Begriff des Betriebsbereichs ist in § 3 Abs. 5a BImSchG abschließend definiert. Gem. § 3 Abs. 5c BImSchG ist ein angemessener Sicherheitsabstand der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt. Bundeseinheitliche Maßstäbe für die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands sollen künftig durch die sog. TA-Abstand vorgegeben werden; eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage wurde im BImSchG bereits geschaffen, mit einem Inkrafttreten der TA Abstand ist jedoch nicht vor 2019 zu rechnen. Für die Ermittlung des Achtungsabstandes kann man sich zwischenzeitlich weiterhin an Nr. 3.1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit, der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten enthält, orientieren (http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf). Der angemessene Sicherheitsabstand

ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln. Es obliegt den zuständigen Genehmigungsbehörden, die angemessenen Sicherheitsabstände im jeweiligen Einzelfall anhand aller relevanten störfallspezifischen Faktoren festzulegen, soweit kein Bebauungsplan vorliegt oder aber zwar ein Bebauungsplan vorliegt, in diesem die Belange der Seveso-III-Richtlinie aber nicht abgearbeitet worden sind. Bei der Beurteilung, ob die in der Richtlinie genannten Risiken bestehen, kommt es nicht nur auf die von einem Betriebsbereich ausgehenden Gefahren (anlagenspezifische Faktoren) an, sondern auch vorhabenspezifische Faktoren sind zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des angemessenen Abstands sind in der Regel Gutachten erforderlich, die vom Bauherrn vorzulegen sind. Da diese Gutachten häufig zu Zeitverlusten führen und erhebliche Kosten verursachen können, werden sie mitunter durch Gemeinden in Auftrag gegeben. Liegen derartige Gutachten vor, kann bei Einhaltung der sich daraus ergebenden angemessenen Abstände davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie eingehalten sind. Eine Herausnahme der Bauvorhaben aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ist daher nicht erforderlich, wenn der angemessene Abstand eingehalten ist.

Die Seveso-III-Richtlinie führt als schutzbedürftige Nutzungen Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege auf. Art. 58 Abs. 2 BayBO wird deshalb dahingehend geändert, dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5.000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden oder die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen, nicht anzuwenden ist. Folge der Herausnahme der genannten Bauvorhaben ist, dass für diese Bauvorhaben ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt wird. Die im neuen Art. 66a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO genannten Sonderbauten werden in Art. 58 Abs. 2 BayBO nicht gesondert aufgeführt, da Sonderbauten generell aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind.

a)

Der neue Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. a) BayBO dient der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie für Wohngebiete:

Wohngebiete im Sinne der Richtlinie sind nicht ausschließlich im Sinne der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zu verstehen. Ziel der Richtlinie ist es, dass nicht durch eine Neuansiedlung einer größeren Zahl von Menschen die Folgen eines Unfalls im Betriebsbereich erheblich verschärft werden. Unter Wohngebieten im Sinne der Richtlinie versteht man daher Flächen, die zumindest überwiegend dem Wohnen dienen oder die in einer Weise genutzt werden, die unter Gesichtspunkten des Immissions- oder Störfallschutzes ähnlich wie das Wohnen eines besonderen Schutzes bedürfen. Daher ist die Errichtung einzelner Wohngebäude oder die Schaffung von Wohnraum durch Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen nur dann erfasst, wenn sie eine einem Wohngebiet vergleichbare Nutzungsintensität aufweisen; um die betroffenen Vorhaben rechtssicher und vollzugstauglich zu bestimmen, werden Schwellenwerte eingeführt.

Für die Festlegung des Schwellenwerts von 5.000 m² Brutto-Grundfläche ist maßgeblich:

Bei den durch die Seveso-III-Richtlinie festgesetzten schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich typischerweise um Vorhaben mit einer größeren Nutzungsintensität. Die größere Nutzungsintensität kann Auswirkungen auf den in Art. 13 Abs. 1 Satz 2 Buchst. c) Seveso-III-Richtlinie genannten Schutzzweck (nicht das Risiko eines schweren Unfalls zu vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls zu verschlimmern) haben. Durch die Ansiedlung einzelner Personen ist in den meisten Fällen nicht mit einer signifikanten Gefahrerhöhung zu rechnen, da ein Schutz dieser Personen durch die vorhandenen Sicherungen des Katastrophenschutzes (Möglichkeiten der Warnung und/oder Evakuierung) möglich ist. Ab einer Zahl von mehr als 100 Personen, die sich bei Verwirklichung eines Bauvorhabens zusätzlich im Gefahrenbereich eines Betriebs befinden, ist dagegen damit zu rechnen, dass nicht nur in Einzelfällen das Gefährdungspotenzial signifikant ansteigt und daher auch zusätzliche Überlegungen zur Warnung und Evakuierung der betroffenen Personen erforderlich sind. Daher sollen unter Wohngebieten im Sinne der Seveso-III-Richtlinie Bauvorhaben verstanden werden, die der Errichtung von Wohnraum für mehr als 100 Personen dienen. Dabei sollen auch Baumaßnahmen erfasst werden, bei denen nicht nur Wohnraum, sondern zusätzlich auch Flächen für andere Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Büroflächen) geschaffen werden. Maßgeblich ist für Nr. 4 Buchst. a) aber nur die Größe der geplanten Wohnflächen.

Im Einzelfall kann das jeweilige Bauvorhaben auch mehrere Gebäude umfassen, die Gegenstand eines bauaufsichtlichen Verfahrens sind. Eine Hinzurechnung weiterer in der Nachbarschaft möglicher Wohnungsbaumaßnahmen oder im zeitlichen Zusammenhang bereits durchgeführter Wohnungsbaumaßnahmen erfolgt nicht. Die Befürchtung, dass, wenn unterhalb der Schwelle keine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss, die Betreiber der Störfallbetriebe keine Kenntnis von den Einzelbauvorhaben erhalten und somit auch keine Möglichkeit haben, Einwendungen geltend zu machen, ist unbegründet: Werden Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet, hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung bereits nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs im Bauleitplanverfahren stattgefunden. Vorhaben im Außenbereich sind ohnehin gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nur im Einzelfall zugelassen – eine sukzessive Nachverdichtung ist diesbezüglich nicht zu befürchten. Durch Vorhaben, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden, werden zumeist kleinere Lücken innerhalb vorhandener Ortsteile geschlossen. Bei diesen ist grundsätzlich mit keiner signifikanten Gefahrerhöhung zu rechnen, da ein Schutz durch die vorhandenen Sicherungen des Katastrophenschutzes gewährleistet ist. Soweit Einzelbauvorhaben tatsächlich zu einer signifikanten Nachverdichtung führen, so ist diese Entwicklung im Einzelfall durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Da weder für Bauherren noch für Bauaufsichtsbehörden ausreichend vorhersehbar ist, in welcher Intensität Wohnungen genutzt werden, wird auf die Brutto-Grundfläche der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten abgestellt werden, die regelmäßig ohnehin im Zusammenhang mit der Gebäudeplanung ermittelt wird. Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt analog DIN 277-1 (vgl. Nr. 2.6 Vollzugshinweise zur BayBO 2008). Werden einzelne Räume von Nutzungseinheiten auch anders genutzt, ist die auf die Nutzungseinheit entfallende Brutto-Grundfläche gleichwohl vollständig zu berücksichtigen, wenn die Nutzungseinheit auch dem Wohnen dient. Der Wert von 5.000 m² Brutto-Grundfläche geht von einer Wohnfläche von 50 m² pro Person aus. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung im Jahr 2013 auf Grundlage des Mikrozensus eine durchschnittliche Wohnfläche von 45 m² pro Person ermittelt hat. Im Jahr 1998 lag der Wert bei 39 m² Wohnfläche pro Person.

b)

Der neue Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. b) BayBO dient der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie für öffentlich genutzte Gebäude:

Der Begriff der baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, entspricht dem Begriff in Art. 48 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Aus den vorstehend bei Nr. 4 Buchst. a genannten Gründen wird als Schwellenwert, ab dem ein öffentlich zugängliches Gebäude im Hinblick auf die Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie zu prüfen ist, eine Zahl von mehr als 100 Besuchern gewählt. Entsprechend dem Ziel der Richtlinie, die Öffentlichkeit vor Gefahren zu schützen, wird nicht auf die insgesamt in einem Gebäude anwesenden Personen, sondern lediglich auf die Zahl der Besucher abgestellt. Die Personen, die sich nicht als Besucher, sondern z.B. als Angestellte in dem Gebäude aufhalten, sind herauszurechnen. Bei Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude kommt es darauf an, ob die mögliche Zahl der Besucher um mindestens 100 Personen erhöht wird.

c)

Es ist darauf hinzuweisen, dass von der verfahrensrechtlichen Behandlung die materiell-rechtliche bauplanungsrechtliche Frage zu unterscheiden ist, ob ein Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt. Hierfür und insbesondere für die Definition des Schutzobjekts ist die BayBO nicht maßgeblich. In Kürze wird hierzu eine Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau fortgeschrieben und zur Anwendung in Bayern empfohlen werden, dazu werden wir gesonderte Hinweise geben.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung (Art. 66a BayBO)

Art. 66a BayBO wird neu eingeführt und regelt die Beteiligung der Öffentlichkeit abschließend. Der verbleibende Art. 66 BayBO regelt nun nur noch die Nachbarbeteiligung.

Der bisherige Art. 66 Abs. 4 BayBO wird (bis auf redaktionelle Änderungen) inhaltsgleich zu Art. 66a Abs. 1 BayBO. Wir möchten darauf hinweisen, dass es den Bauaufsichtsbehörden selbstverständlich – wie bisher - frei steht, weitere Medien für die Öffentlichkeitsbeteiligung, wie z.B. eine Veröffentlichung im Internet, zu nutzen. Der neue Art. 66a Abs. 2 BayBO gilt ausschließlich für schutzbedürftige Bauvorhaben, für die nach Art. 15 Seveso-III-Richtlinie eine

Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben ist. Gem. Art. 15 Seveso-III-Richtlinie haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit erhält, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen, die sich u.a. auf die Zulassung einer im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftigen Nutzung beziehen. Nach Art. 13 Seveso-III-Richtlinie sind der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über eine Ansiedlung verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Entscheidung zu äußern. Nach der Entscheidung sind der Öffentlichkeit u.a. der Inhalt der Entscheidung und die Art der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich zu machen.

Art. 66a Abs. 2 Satz 1 BayBO regelt, für welche Bauvorhaben die nach der Seveso-III-Richtlinie erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Art. 66a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO entspricht dem neuen Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO. Auf die Hinweise unter Ziffer 3 wird verwiesen.

Art. 66a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO nennt bestimmte Sonderbauten, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben wird. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie beschreibt nicht abschließend, welche Nutzungen schutzbedürftig sein können bzw. was unter öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten sowie unter Erholungsgebieten zu verstehen ist. Die Konkretisierung hat daher unter Berücksichtigung des Schutzziels zu erfolgen, dass das Risiko eines schweren Unfalls nicht vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls nicht verschlimmert werden sollen. Daher waren nicht nur Nutzungen mit einem umfangreichen Besucherverkehr mit aufzunehmen, sondern auch solche Nutzungen, bei denen die Nutzer z.B. aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sind. Auch können Vorhaben zu berücksichtigen sein, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl z.B. als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden. Für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es gleichgültig, ob diese Sonderbauten durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erstmals entstehen oder bestehende Sonderbauten geändert werden:

Auf Schwellenwerte wurde zum einen verzichtet, da die erfassten Nutzungen in der Regel ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar ist, warum die besondere Schutzbedürftigkeit

bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen.

Weitere Voraussetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO ist, dass das jeweilige Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands bzw. des angemessenen Abstands verwirklicht werden soll. Insoweit wird wiederum auf die Hinweise unter Ziffer 3 verwiesen.

Bei den unter Art. 66a Abs. 2 Satz 1 BayBO fallenden Vorhaben ist immer eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, bei der zusätzlich zu den Anforderungen des Abs. 1 weitere Anforderungen gelten. Das Verfahren ist in Art. 66a Abs. 2 Sätzen 2 und 3 BayBO geregelt. In Satz 2 ist aufgelistet, welche Angaben zwingend in der öffentlichen Bekanntmachung enthalten sein müssen. Ist für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen oder ist eine grenzüberschreitende Beteiligung nach §§ 8 und 9a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, ist hierauf in der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen. Zusätzlich muss die Bekanntmachung Angaben darüber enthalten, wo und wann die betroffene Öffentlichkeit Einwendungen vorbringen kann sowie welche grundsätzlichen Entscheidungsmöglichkeiten die Behörde hat. Als betroffene Öffentlichkeit wird in Art. 3 Nr. 18 Seveso-III-Richtlinie die von einer Entscheidung über einen der Sachverhalte gemäß Art. 15 Abs. 1 Seveso-III-Richtlinie betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran, bezeichnet; Nichtregierungsorganisationen, die sich für den Umweltschutz einsetzen und alle einschlägigen, nach innerstaatlichem Recht geltenden Voraussetzungen erfüllen, haben ein Interesse. Zudem sind die grundsätzlichen Entscheidungsmöglichkeiten der Behörde anzugeben. Es steht den zuständigen Behörden frei, in die öffentliche Bekanntmachung gegebenenfalls Angaben zu weiteren Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit mit aufzunehmen

5. Zustimmungsverfahren (Art. 73 BayBO)

Gem. Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO entfällt die Zustimmung der Regierung, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Es ist demnach nicht sichergestellt, dass für alle Bauvorhaben, die

in Art. 13 Seveso-III-Richtlinie als schutzbedürftig festgeschrieben sind, eine bauplanungsrechtliche Prüfung vorgenommen wird. Um dies sicherzustellen, wurde eine Anpassung des Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO vorgenommen.

6. Ergänzende Hinweise

6.1 Verfahrensfreiheit der Instandhaltungsarbeiten (Art. 57 Abs. 6 BayBO)

Wir weisen darauf hin, dass Instandhaltungsarbeiten nur dann verfahrensfrei i.S.d. Art. 57 Abs. 6 BayBO sind, wenn keine Maßnahmen durchgeführt werden, mit denen vorübergehend oder dauerhaft erheblich in tragende und aussteifende Bauteile eingegriffen wird.

6.2 Standsicherheitsbescheinigung II (Art. 78 BayBO)

In Fällen, in denen eine Nutzungsaufnahme ohne Vorliegen der Standsicherheitsbescheinigung II aufgenommen wird, stehen den unteren Bauaufsichtsbehörden die üblichen vom Gesetzgeber vorgegeben Möglichkeiten bauaufsichtlichen Einschreitens zu. Als ultima-ratio ist eine Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO möglich. Dies liegt jedoch im Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörden.

Es wird gebeten, die unteren Bauaufsichtsbehörden in geeigneter Weise zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Frisch
Ministerialdirigentin