

Landratsamt Landshut • Veldener Str. 15 • 84036 Landshut

**Wichtiges Infoschreiben
für Bauherrn und Entwurfsverfasser**

Sachbearbeiter/in:
Frau Wagner Woodier
Zimmer:
331
Telefon:
0871/408-3151
Telefax
0871/40816-3151
E-Mail
fiona.wagner_woodier@landkreis-
landshut.de

Landshut, 09.03.2021

BayBO- Novelle – Änderungen am Landratsamt Landshut

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der aktuellen BayBO-Novelle informiert das Bauamt über die zukünftigen Änderungen der Arbeit im Landratsamt. Die Novelle bringt einige wesentliche Änderungen mit sich, auf die wir am Landratsamt Landshut als untere Bauaufsichtsbehörde reagieren müssen. Im Folgenden möchten wir Sie zwecks einer reibungslosen Zusammenarbeit auf einige Punkte aufmerksam machen. So können wir den Bürgerinnen und Bürgern weiterhin den bestmöglichen Service bieten.

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/baymb/2021-64>. Das aktuelle Bauantragsformular fügen wir diesem Schreiben zudem als Anlage bei.

Bitte verwenden Sie ab sofort ausschließlich die neuen Antragsformulare. 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).

Ebenfalls möchten wir Sie auf die Vollzugshinweise zur neuen BayBO hinweisen, die Sie 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 abrufen können.

2. Geändertes Abstandflächenrecht (Art. 6 BayBO)

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

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.

Bitte beachten Sie bei der Planung die neuen Regelungen. Ein Antrag unter Anwendung des falschen Abstandsflächenrechts ist unvollständig i.S.d. Art. 65 Abs.2 BayBO (siehe hierzu auch unter Ziff. 4 dieses Schreibens).

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.

Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder Entwurfsverfassers über die Nachbarbeteiligung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 BayBO und wird vom Landratsamt Landshut verfolgt werden. Bei Bauvorlageberechtigten, die Mitglieder der Baukammern sind, wird das Landratsamt Landshut bei wiederholten Verstößen berufsrechtliche Maßnahmen der jeweiligen Kammer anregen.

In komplizierten Fällen, insbesondere in Fällen, deren Genehmigungsfähigkeit fraglich erscheint, werden wir 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.** Verlangen wir 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. Verlangen wir 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 stellen wir das Verfahren ein und entscheiden über die Kosten.

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7

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.

Wichtiger Hinweis:

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. Um den Zusatzaufwand zu stemmen und eine Fristenverwaltung zu ermöglichen, wird das Verfahren bei unvollständigen Anträgen zukünftig streng eingestellt werden müssen (vgl. Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2). Zudem werden fehlerhafte Angaben im Verfahren geahndet (Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). 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. **Als Entwurfsverfasser sind Sie 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.** Wir weisen Sie aus diesem Grund bereits jetzt ausdrücklich auf die möglichen Folgen unvollständiger oder unrichtiger Antragsunterlagen hin.

In besonders komplizierten Fällen, ist es zielführend, dem Antrag direkt einen Verzicht auf die Genehmigungsfiktion beizufügen, Art. 68 Abs. 2 S.2 BayBO. Dies gibt uns Gelegenheit, den Fall ohne Zeitdruck zu prüfen und bspw. Ortstermine durchzuführen. Möglicherweise müsste der Antrag sonst zur Vermeidung des Fiktionseintritts innerhalb der 3-Monats-Frist abgelehnt werden. Bitte beraten Sie die Antragsteller entsprechend.

5. Bußgeldtatbestand (Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 BayBO)

Nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern. Das Landratsamt Landshut wird entsprechenden Fällen zukünftig Bußgeldverfahren einleiten. Wir bitten Sie, Bauherrn ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und sind uns sicher, mit ihrer Unterstützung die Novellierung der BayBO erfolgreich umsetzen zu können.

Sollten Sie Hinweise oder Rückfragen haben, wenden Sie sich jederzeit gern an uns.

Mit freundlichen Grüßen

Fiona Wagner Woodier

Regierungsrätin

Anbei erhalten Sie einen wichtigen Hinweis gem. Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung:

Verantwortlich für die Verarbeitung der Daten ist das Landratsamt Landshut, Veldener Str. 15, 84036 Landshut, poststelle@landkreis-landshut.de, Tel. 0871/408-0. Die Daten werden im Rahmen des oben genannten Zwecks erhoben. Weitere Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet unter <https://www.landkreis-landshut.de/Landratsamt/Datenschutz.aspx> abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Hausanschrift:
Veldener Straße 15
84036 Landshut

Telefon: 0871 408-0
Telefax: 0871 408-1001

E-Mail: poststelle@landkreis-landshut.de
Internet: www.landkreis-landshut.de

Bankverbindung:
Sparkasse Landshut (BLZ 743 500 00) 17 981
IBAN DE91 7435 0000 0000 0179 81
BIC BYLADEM1LAH

Besucherzeiten:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
Montagnachmittag 13.30 - 15.30 Uhr
Donnerstagnachmittag 13.30 - 17.00 Uhr

Erreichbarkeit mit dem Stadtbus:
Linie 1 und Linie 7