



Bau Kompetenz München e.V.

Novellierung und Entbürokratisierung der Bayerischen Bauordnung (2025)

Karl Schwab, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
- **in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007(GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B)**
- **zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 Erstes ModernisierungsG Bayern v. 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern v. 23.12.2024 (GVBl. S. 619)**

Rückblick (damalige Gesetzesintension):

Das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 hat die Bayerische Bauordnung zum dritten Mal seit 1994 umgestaltet und das Ziel der Verfahrensvereinfachung weiter fortgesetzt. Im Wesentlichen wurde durch die Neufassung das Baugenehmigungsverfahren neu konzipiert, der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung erweitert, Brandschutzanforderungen erleichtert und das Abstandsflächenrecht gestrafft.

Seitdem nochmals 8-mal geändert!

- Gesetzesänderung mit unterschiedlichen Fristen des Inkrafttretens
- Ab dem 01.01.2025 für die allgemeinen Vorschriften
- Ab dem 01.10.2025 für die Neuregelungen zum gemeindlichen Satzungsrecht für Stellplätze, für Freiflächenvorschriften und für Spielplätze

- Hintergrund dieser Differenzierung ist die Option / Verpflichtung der Gemeinden ihre Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung zu überarbeiten, hierzu sollten sie ausreichend Zeit erhalten.

- Allein der Titel der Gesetzesänderung intendiert den gesetzgeberischen Auftrag der Bau- und somit Genehmigungserleichterung

Änderungen im Einzelnen (keine Vollständigkeit, Überblick):

1. Korrekturen bei Sonderbauten Art. 2 Abs. 4 BayBO
 - Nr. 4 erdgeschossige Verkaufsstätten erst ab 2000m² Fläche
 - Nr. 8 erdgeschossige Gaststätten mit mehr als 100 Gastplätze, bislang 60 Gastplätze, 1000 Gastplätze im Freien
 - Nr. 9 Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten
2. Abstandsflächen Art 6 BayBO:
 - keine Abstandsflächen benötigen Antennen für den Mobilfunk, Windenergieanlagen, ebenerdige Terrassen und Wärmepumpen
 - Sonderregelung für Städte von mehr als 250.000 Einwohner
 - beschränkt auf Bauquartiere mit Gebäuden der Gebäudeklassen 1 - 3

3. Aufstockungen

Unter dem Titel Wohnungen Art. 46 BayBO wurde ein Abs. 6 eingefügt, der die Anforderungen bei Aufstockungen von Wohngebäuden erleichtert: Für die bestehenden Bauteile gelten die Brandschutzvorschriften (Art. 25 – 29, 32 – 34) nicht oder nur sehr eingeschränkt. Bislang mussten diese Bauteile nachgerüstet werden, was tw. gar nicht möglich war. Gilt auch für den DG-Ausbau.

4. Verfahrensfreie Bauvorhaben Art. 57 BayBO

Abs. 1 Nr. 18 neu: Dachgeschlossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind verfahrensfrei, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert wird.

Abs. 7: der Dachgeschossausbau ist vor Baubeginn und vor Nutzungsaufnahme anzuzeigen.

Einschub:

Ab 01.10.2025 gilt zudem, dass eine Gemeinde in einer etwaigen Stellplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) 2. HS für den Ausbau von Dachgeschossen keine (zusätzlichen) Stellplätze fordern darf.

Abs. 3 Nr. 3 geändert: nicht nur **Instandhaltungs**arbeiten, sondern auch **Instandsetzungs**arbeiten sind verfahrensfrei (z.B. auch bei Eingriff in die Konstruktion), wobei die technischen Nachweise einzuholen sind.

Auch hier Anzeigepflicht gegenüber der Baubehörde.

Abs. 4 Nr. 1: Nutzungsänderung sind verfahrensfrei, wenn sie planungsrechtlich zulässig sind, keine anderen bauordnungs-rechtlichen Vorschriften zu prüfen und keine Sonderbauten sind. Die potenzielle Prüfung des Planungsrechts führt nicht automatisch zur Genehmigungspflicht.

5. Abweichungen Art. 63:

Die Prüfung der Zulässigkeit der Abweichung auf Tatbestandsseite erweitert um die Würdigung „gesetzlich definierter überragender öffentlicher Interessen“. Damit soll neben dem allg. öffentlichen und nachbarlichen Interesse auch das Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien in die nötige Abwägung mit eingestellt werden.

6. Genehmigungsverfahren Art. 64, 65, 69

Bauantrag bei der Baubehörde einzureichen. Unverzögliche Mitteilung an die Gemeinde, wobei vollständige Unterlagen Voraussetzung sind.

Geltungsdauer eines Bauvorbescheides: neu 4 Jahre

Geltungsdauer von Vorbescheiden auch 4 Jahre

7. Örtliche Bauvorschriften Art. 81 Abs. 1 BayBO

a) Kinderspielplätze

Grundsätzlich nicht mehr nachzuweisen. Darstellungs- und Herstellungspflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO entfällt.

Nach Art. 81 Abs 1 Ziff. 3 kann die Gemeinde eine Satzung erlassen und die Herstellungspflicht –wieder- einführen, wobei diese aber erst ab 5 WE zulässig ist und eine Ablöse mit einem Höchstbetrag von 5.000 € vorzusehen hat.

b) Stellplätze (Kfz, Fahrräder)

Grundsätzlich sind Stellplätze nicht mehr nachzuweisen Art. 47 BayBO.

Nach Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 kann die Gemeinde eine Stellplatzsatzung erlassen, wobei die Vorgaben der neuen GaStellVO nicht überschritten, nur unterschritten werden dürfen.

Nach wie vor sind Regelungen zur Ablöse zulässig.

Regelungen zur Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Zuwegung von Stellplätzen sind jedoch nicht mehr zulässig.

- c) Freiflächengestaltungssatzungen sind künftig nicht mehr zulässig, jedoch Verbot von Steingärten; möglich sind nach wie vor Einfriedungssatzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Satzungen, welche die Vorgaben der Höchstanzahl an Stellplätzen nicht beachten, treten am 01.10.2025 automatisch und in Gänze außer Kraft. Stellplatzregelungen in Bebauungsplänen bleiben grundsätzlich in Kraft.

Einschub:

Örtl. Bauvorschriften gelten bei verfahrensfreien Dachgeschossausbauten nicht (auch nicht in Bezug Dachgauben) Abs. 5



Frage an Sie: Erfüllen die Gesetzesänderungen die Erwartungen der Bauerleichterung und Entbürokratisierung?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit