

BayBO-Novelle – „die Highlights“

Agenda

- A. Gesetzgeberische Zielsetzung
- B. Gesetzliche Grundlagen
- C. Ausgewählte Änderungen
- D. Zusammenfassung



A. Gesetzgeberische Zielsetzung

Bauen durch

- Deregulierung,
- Verwaltungsvereinfachung und
- Entbürokratisierung

schneller und einfacher machen.



B. Gesetzliche Grundlagen

Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024

Link zur Veröffentlichung:

[GVBINr. 24/2024, 30.12.2024, Seite 605ff/ 619ff](#)



B. Gesetzliche Grundlagen

I. Erstes Modernisierungsgesetz 2024

1) § 11 - Änderung der Garagen- und Stellplatzverordnung

- Neufassung der Anlage zu § 20 GaStellV, „Zahl der notwendigen Stellplätze“
- Inkrafttreten zum 01.10.2025

2) § 12 - Änderung der Bayerischen Bauordnung

- Änderungen in Art. 2, 7, 28, 30, 44a, 45, 46, 48, 57, 58, 68, 69, 72, 73a, 79, 81 BayBO
- Inkrafttreten zum 01.01.2025

3) § 13 - Weitere Änderung der Bayerischen Bauordnung

- Änderungen in Art. 7, 47, 81, 83 BayBO
- Inkrafttreten zum 01.10.2025



B. Gesetzliche Grundlagen

II. Zweites Modernisierungsgesetz 2024

1) § 4 - Änderung der Bayerischen Bauordnung

- Änderungen in Art. 6, 18, 27, 28, 57, 63, 64, 65, 68, 69, 71 BayBO
- Inkrafttreten zum 01.01.2025

2) § 5 - Änderung der Garagen- und Stellplatzverordnung

- Änderungen in § 9 GaStellV
- Inkrafttreten zum 01.01.2025



C. Ausgewählte Änderungen

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in den Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

C. Ausgewählte Änderungen



I. Abstandsflächenrecht



C. Ausgewählte Änderungen

Abstandsflächenrecht: 0,4 H jetzt auch in Großstädten möglich

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Bislang galt für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern, dass in Gebieten, die keine Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete sind, eine Abstandsfläche von 1 H und mindestens 3 m einzuhalten ist (Art. 6 Abs. 5a BayBO).

Seit 01.01.2025 gilt dies nur noch, wenn die nähere Umgebung überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 geprägt ist, also Gebäude mit max. 7 m Höhe (~ Ein- und Mehrfamilienhäuser).

- 1 H gilt nur noch in den Teilen der Städte, in denen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit max. 7 m Höhe vorherrschen.
- ABER: Ggf. andere Regelungen in Bebauungsplan oder Abstandsflächensatzung sind weiterhin zu beachten!

C. Ausgewählte Änderungen



II. Stellplatzrecht



C. Ausgewählte Änderungen

Stellplatzpflicht wird kommunalisiert

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. **Stellplatzrecht**
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Eine **Stellplatzpflicht** gilt ab 01.10.2025 nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Stellplatzsatzung angeordnet hat.

- Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt.
- Bestehende Stellplatzsatzungen mit positiv angeordneter Stellplatzpflicht gelten fort, **wenn** sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans sind.
- Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

C. Ausgewählte Änderungen



III. Spielplätze



C. Ausgewählte Änderungen

Spielplatzpflicht wird kommunalisiert

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. **Spielplätze**
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Eine **Spielplatzpflicht** im Wohnungsbau gilt ab 01.10.2025 nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung angeordnet hat.

Bis 30.09.2025:

- Verpflichtung auf Spielplätze im staatlichen Recht (Art. 7 Abs. 1 BayBO: *bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen*)
- Ausgestaltung durch kommunale Satzungen nach Art. 81 BayBO

Ab 01.10.2025: Kommunalisierung, d.h.

- bisherige staatliche Verpflichtung zur Errichtung entfällt ersatzlos
- Satzungsermächtigung für Kommunen über
 - Erforderlichkeit (*Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen*)
 - Modalitäten des Nachweises,
 - Ablöse (*bei Studenten- und Seniorenwohnen Ablöserecht des Bauherrn für 5.000,- € je abzulösendem Spielplatz*)

C. Ausgewählte Änderungen



IV. Erleichterte Aufstockungen



C. Ausgewählte Änderungen

Erleichterte Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6 BayBO

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Erleichterung, wenn Aufstockung zu einer Änderung der Gebäudeklasse führt

Voraussetzungen:

- Gebäude und Nutzung sind bestandsgeschützt;
- erstmalige Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum und um nicht mehr als ein Geschoss



C. Ausgewählte Änderungen

Erleichterte Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6 BayBO

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Wechsel der Gebäudeklasse allein führt grds. nicht zur Anpassungspflicht der bestehenden Bauteile, z.B. bei Brand- und Schallschutz.

- Bestehende tragende Wände und Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken, Treppen sowie notwendige Treppenräume und Flure müssen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit nicht angepasst werden.
- Für den Bereich der Aufstockung kann für die neuen Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der bisherigen Gebäudeklasse angesetzt werden.



C. Ausgewählte Änderungen

Erleichterte Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6 BayBO

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

ABER:

Der **zweite Rettungsweg** ist für neue Bereiche oder Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung **stets erforderlich, unabhängig** von der bisherigen oder künftigen Gebäudeklasse (Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO)!



C. Ausgewählte Änderungen

V. Anhebung der Einstiegsschwelle in den Sonderbau



C. Ausgewählte Änderungen

Anhebung der Einstiegsschwelle in den Sonderbau für erdgeschossige Verkaufsstätten

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Erdgeschossige Verkaufsstätten mit einer Fläche bis zu 2.000 m² (bislang 800 m²) sind seit 01.01.2025 aus den Sonderbauten herausgenommen.

- Erdgeschosslage = wenn die Rettungswege aus den Verkaufsräumen / Ladenstraßen nicht über Treppen (Eingangsstufen ausgenommen) ins Freie führen
- typisierte Verkaufsmärkte, z.B. Discounter, wurden damit weitgehend aus dem Sonderbautatbestand herausgenommen

Mehrgeschossige Gebäude unterfallen wegen ihres Gefährdungspotentials weiterhin ab 800 m² dem Sonderbau.

Für Vorhaben, die aus Definition des Sonderbaus herausgenommen wurden, gilt künftig nur noch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO. → Erhöhte Eigenverantwortung der Planer und Bauherrn!

C. Ausgewählte Änderungen



VI. Verfahrensfreiheit



C. Ausgewählte Änderungen

Verfahrensfreiheit: Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken und Dachgauben

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind seit 01.01.2025 verfahrensfrei, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO).

- „im Übrigen“ = über die Errichtung von Dachgauben hinausgehende Eingriffe
- Zusätzlich ab 01.10.2025: Gemeinde darf in etwaiger Stellplatzsatzung für den Ausbau von Dachgeschossen keine (zusätzlichen) Stellplätze fordern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b) 2. Hs. BayBO).

Beachten:

O.g. Dachgeschossausbauten sind der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn in Textform anzuzeigen (Art. 57 Abs. 7 BayBO).

C. Ausgewählte Änderungen



VII. Baugenehmigungsverfahren



C. Ausgewählte Änderungen

Baugenehmigungsverfahren: Einreichungsadressat des Bauantrags

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren**
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Bauantrag ist nicht mehr bei der Gemeinde, sondern bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen (Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

- Nur relevant, wenn das LRA als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde also nicht identisch sind.



C. Ausgewählte Änderungen

Baugenehmigungsverfahren: Frist zur Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

Dreiwöchige Frist zur Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 BayBO)

- gilt für alle Bauvorhaben;
- hat in erster Linie appellativen Charakter, außer bei der Genehmigungsfiktion des Art. 68 Abs. 2 BayBO
~ Wohnraum & Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren



C. Ausgewählte Änderungen

Baugenehmigungsverfahren: Verfahrensablauf beim Landratsamt

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren**
- VIII. Gültigkeit von Bescheiden

- 1) Bauantrag wird beim LRA eingereicht.
- 2) LRA informiert unverzüglich die Gemeinde.
- 3) LRA führt Prüfung der Vollständigkeit durch und fordert beim Planer / Bauherrn gegebenenfalls Unterlagen nach.
- 4) LRA leitet den (vervollständigten) Bauantrag an die Gemeinde zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB weiter / zugleich Übermittlung an die zu beteiligenden Fachstellen.
- 5) Das weitere Verfahren bleibt unverändert.

C. Ausgewählte Änderungen



VIII. Gültigkeit von Bescheiden



C. Ausgewählte Änderungen

Gültigkeit von Bescheiden: einheitlich vier Jahre

Überblick

- I. Abstandsflächenrecht
- II. Stellplatzrecht
- III. Spielplätze
- IV. Erleichterte Aufstockungen
- V. Anhebung der Einstiegsschwelle in Sonderbau
- VI. Verfahrensfreiheit
- VII. Baugenehmigungsverfahren
- VIII. **Gültigkeit von Bescheiden**

Bis 31.12.2024 unterschiedliche Fristen für

- die Geltungsdauer von
Baugenehmigungen: vier Jahre
Vorbescheiden: drei Jahre
- und deren Verlängerung: bisher je zwei Jahre
betragen ab 01.01.2025 einheitlich vier Jahre.

Die verlängerte Geltungsdauer gilt **grundsätzlich auch für bereits erlassene Bescheide**, soweit diese noch gültig sind. In den Bescheiden genannte Geltungszeiträume oder Zeitpunkte des Außerkrafttretens stehen dem nicht entgegen, soweit sie nur die bisherigen Regelungen der BayBO wiedergeben.



D. Zusammenfassung

- **Abstandsflächenrecht:** In Großstädten (> 250.000 Einwohner) ist nicht mehr generell 1 H Abstandsflächentiefe gesetzlich vorgeschrieben; es gilt 0,4 H, wenn Umgebung durch höhere Gebäudeklassen geprägt ist (Gebäudehöhen > 7 m) bzw. Gebäudeklassen 4/5.
- **Stellplatzrecht:** Die Pflicht zum automatischen Nachweis erforderlicher Stellplätze wird gestrichen; künftig entscheidet die Gemeinde durch Satzung. Obergrenzen für Stellplätze sind in überarbeiteter Garagen- und Stellplatzverordnung vorgegeben.
- **Spielplätze:** Gemeinden entscheiden künftig durch Satzung, ob bei Wohngebäuden mit einer bestimmten Zahl Wohnungen Spielplatzpflicht besteht; bisher automatisch vorgeschrieben. Ablöse möglich.
- **Eingeschossige Aufstockungen** zur Schaffung von Wohnungen erhalten verminderte Anforderungen bzgl. Brandschutz etc..



D. Zusammenfassung

- Dachgeschossausbau etc. verfahrensfrei unter Voraussetzung, dass gestalterisch und konstruktiv keine wesentlichen Änderungen erfolgen.
- Sonderbauten: Erhöhung der Fläche, ab der erdgeschossige Verkaufsstätten als Sonderbau gelten, von $> 800 \text{ m}^2$ auf $> 2.000 \text{ m}^2$.
- Ausweitung der Genehmigungsfreiheit bzw. Anwendung vereinfachter Verfahren für bestimmte Vorhaben → größere Verantwortung für Planer und Bauherren
- Baugenehmigungsverfahren:
 - Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen
 - 3-Wochen-Frist zur Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags
- Gültigkeit von Bescheiden: einheitlich vier Jahre



Fragen zur BayBO-Novelle?

Team

Gesellschaftsrecht/Wirtschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayse Yildirim

Rechtsanwältin

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Öffentliches Recht/ Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –
Fachanwältin
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht und
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-
Projektentwickler (EIPOS) -
Schlichter für Baustreitigkeiten