Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail
Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiterin	München
	StMB-24-4101-2-129-680	Referat 24	04.02.2025
	Telefon	E-Mail	
		Referat-24@stmb.bayern.de	

Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern - Vollzugshinweise zu den Änderungen der Bayerischen Bauordnung

Anlage(n)
Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 10. Dezember 2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs.19/3023; GVBl 2024 S. 605) und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs. 19/3617; GVBl 2024 S. 619) beschlossen. Die im Ersten Modernisierungsgesetz in § 12 und im Zweiten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind am 1. Januar 2025 in Kraft getreten. Die Änderungen in den §§ 11 und 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes, die das gemeindliche Satzungsrecht betreffen, treten am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Zu den Gesetzesänderungen geben wir nachfolgende Hinweise. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, die Gemeinden in geeigneter Weise zu informieren. Soweit nicht ausdrücklich abweichend benannt, beziehen sich Vorschriftenzitate im Folgenden auf die BayBO.

Telefon: 089 2192-02
Telefax: 089 2192-13350
poststelle@stmb.bayern.de
www.stmb.bayern.de
Franz-Josef-Strauß-Ring 4 • 80539 München
U4, U5 (Lehel), Bus 100 (Königinstraße)

I. Änderungen mit Inkrafttreten am 1. Januar 2025:

1. Gebäudeklasse 4, Art. 2 Abs. 3 Nr. 4

Die Regelung ermöglicht auch für Gebäude mit Nutzungseinheiten von jeweils mehr als 400 m^2 Fläche eine Einstufung in die Gebäudeklasse 4, wenn diese Nutzungseinheiten durch feuerwiderstandsfähige Bauteile in Bereiche / „Zellen“ von nicht mehr als 400 m^2 unterteilt sind und jeder Bereich zwei unabhängige Rettungswege hat. Bislang fallen Gebäude mit größeren Nutzungseinheiten – auch wenn sie in brandschutztechnische „Zellen“ von nicht mehr als 400 m^2 unterteilt sind – ab einer Höhe von mehr als 7 m in die Gebäudeklasse 5.
Art. 63 Abs. 1 ermöglicht Abweichungen von materiellen Anforderungen, nicht jedoch von den in Art. 2 enthaltenen Legaldefinitionen (hier: Gebäudeklasse, Art 2 Abs. 3). Somit waren bislang bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 5, dessen bauliche Struktur laut Planung derjenigen eines Gebäudes der Gebäudeklasse 4 völlig entsprochen hätte, Anträge auf Abweichungen von bestimmten Bauteilanforderungen erforderlich. Dies wird durch die neue Regelung entbehrlich. Sie orientiert sich an Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4, der unter denselben Bedingungen Flure innerhalb größerer Nutzungseinheiten von den Anforderungen an notwendige Flure freistellt.

2. Sonderbauten, Art. 2 Abs. 4

a. Verkaufsstätten, Art. 2 Abs. 4 Nr. 4

In Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 wird die Einstiegsschwelle in den Sonderbau für erdgeschossige Verkaufsstätten von einer Fläche der Verkaufsräume und Ladenstraßen von mehr als 800 m^2 auf mehr als 2.000 m^2 angehoben. Damit werden weitgehend typisierte Verkaufsmärkte, z.B. Discounter, aus dem Sonderbautatbestand ausgenommen. Von einer Lage im Erdgeschoss ist auszugehen, wenn die Rettungswege aus den Verkaufsräumen/Ladenstraßen nicht über Treppen – Eingangsstufen ausgenommen – ins Freie führen. In diesem Fall bedarf es keiner Prüfung etwaiger Bedenken hinsichtlich der Personenrettung nach Art. 31 Abs. 3 und keiner speziellen bauordnungsrechtlichen Betriebsvorschriften. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Einstufung einer erdgeschossigen Verkaufsstätte als Sonderbau Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 als spezielle Regelung der allgemeinen Regelung des Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 vorgeht. Eine erdgeschossige Verkaufsstätte mit

einer Grundfläche von mehr als 1.600 m², deren Verkaufsräume und Ladenstraßen in Summe nicht mehr als 2.000 m² haben, ist also kein Sonderbau.

b. Gaststätten, Art. 2 Abs. 4 Nr. 8

In Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 wird die Einstiegsschwelle in den Sonderbau für Gaststätten generell auf Betriebe mit mehr als 60 Gastplätzen angehoben, für erdgeschossige Gaststätten auf Betriebe mit mehr als 100 Gastplätzen. Für die Voraussetzung „erdgeschossig“ ist auf die Lage der Gastplätze abzustellen. Von einer Lage im Erdgeschoss ist auszugehen, wenn die Rettungswege aus den Gasträumen nicht über Treppen – Eingangsstufen ausgenommen – ins Freie führen. Bei Gaststätten im Obergeschoss ist bis zur Sonderbaugrenze der zweite Rettungsweg regelmäßig über Rettungsgeräte der Feuerwehr zulässig (Art. 31 Abs. 3 Satz 2).

c. Beherbergungsstätten, Art. 2 Abs. 4 Nr. 9

Die Sonderbautatbestände für Beherbergungsstätten und Spielhallen sind jeweils eigenständig in Nr. 9 bzw. 10 enthalten. Bei Beherbergungsstätten wird die Einstiegsschwelle in den Sonderbau an die „Einstiegsschwelle“ in § 1 Abs. 1 Beherbergungsstättenverordnung (BStättV) angeglichen. Mit „mehr als 30 Betten“ sind also Gastbetten gemeint. Da für Betriebe mit bis zu 30 Betten nun keine einzelfallbezogenen Anforderungen zu Abwehr von Nachteilen auf der Grundlage des Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 mehr möglich sind, wird für deren Schlafräume generell die Installation von Rauchwarnmeldern zur Alarmierung schlafender Personen in Art. 45 Abs. 4 vorgeschrieben. Eine Pflicht zur Nachrüstung bestehender Beherbergungsstätten mit Rauchwarnmeldern ist damit nicht verbunden.

3. Abstandsflächenrecht, Art. 6 Abs. 1 Satz 3

Im neuen Art. 6 Abs. 1 Satz 3 werden nicht abschließend Regelbeispiele aufgezählt, bei denen von Anlagen keine gebäudegleiche Wirkung ausgeht. Sie müssen somit im Regelfall keine bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten.

Mit der Nennung von Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1) ist keine inhaltliche Änderung

verbunden. Die fehlende Abstandsflächenpflicht war bisher in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 geregelt.

Die Neuregelung im Abstandsflächenrecht für Windenergieanlagen im Außenbereich (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2) lässt die bisher in Einzelfällen erforderlichen Abweichungen bzw. Abstandsflächenübernahmen entfallen.

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 haben ebenerdige Terrassen keine gebäudegleiche Wirkung. Ebenerdigkeit liegt vor, wenn die Oberkante der Terrasse in etwa an der Geländeoberfläche endet. Bei unebenem Gelände ist dies erfüllt, wenn Ebenerdigkeit zumindest überwiegend gegeben ist. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ist aber lediglich ein Regelbeispiel und hat für Terrassen gerade keine abschließende Wirkung. Selbstverständlich löst auch eine Terrasse, die zwar wegen des Höhenunterschieds zur Geländeoberfläche nicht mehr als „ebenerdig“ zu bewerten ist, von der aber keine gebäudegleiche Wirkung ausgeht, keine Abstandsflächenpflicht aus. Dafür kommt es auf die Umstände des konkreten Einzelfalls an. Ab einer Höhe von 75 cm über der Geländeoberfläche dürfte von der Terrasse regelmäßig Störpotenzial ausgehen und sie damit abstandsflächenpflichtig werden.

Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 dient der Klarstellung, dass Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche keine gebäudegleiche Wirkung haben. Auf die fehlende gebäudegleiche Wirkung von Wärmepumpen, denen es an der einem Gebäude gleichkommenden räumlichen Ausdehnung fehlt, wurde bereits mit Rundschreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24. Juli 2023 (Az.: 24-4101-10-25-89) hingewiesen. Unberührt bleibt die materiell-bauplanungsrechtliche Anforderung, wonach Wärmepumpen das Gebot der Rücksichtnahme beachten müssen. Im Fall nachträglichen Einbaus einer Wärmepumpe und in dem Fall, in dem zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht feststeht, welche Wärmepumpe verwendet wird, ist davon auszugehen, dass die handelsüblichen Wärmepumpen dieser Anforderung entsprechen. Wärmepumpen sind als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung verfahrensfrei, Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b). Soweit zum Zeitpunkt der Antragstellung für ein Gesamtvorhaben bereits feststeht, welche Wärmepumpe verwendet wird, kann der aufgrund einer besonderen Nachbarsituation im Einzelfall erforderliche Nachweis, dass das Gebot der Rücksichtnahme beachtet wird, durch die Angaben zur Geräuschentwicklung in den Datenblättern der Hersteller erfolgen.

4. Trennwände, Art. 27 Abs. 5

Auf die Bedingung, dass Öffnungen in Trennwänden auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein müssen, wird verzichtet. Anders als etwa bei Brandwänden (Art. 28 Abs. 8 Satz 1), wird es bei Trennwänden zwischen betrieblich selbstständigen Nutzungseinheiten ohnehin schon im Interesse der Betreiber liegen, Öffnungen in den die Nutzungseinheit umgebenden Wänden auf ein zwingend notwendiges Ausmaß zu begrenzen. Bei grenznahen Gebäudeabschlusswänden in der Qualität von Trennwänden, (diese sind nur bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zulässig, Art. 28 Abs. 2 Satz 2), erleichtert die Regelung den Einbau feuerwiderstandsfähiger Fenster.

5. Brandwände/Trennwände, Art. 28 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 10

Die Ergänzungen dienen der Klarstellung. Aus dem Wortlaut des Gesetzes ergab sich bisher nicht, dass die Alternative zu einer feuerwiderstandsfähigen Gebäudeabschlusswand – ein Abstand von 5 m zu bestehenden oder künftig zulässigen Gebäuden – nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 entsprechend auch für Fälle nach Satz 2 gilt, bei denen für die Gebäudeabschlusswand keine Brandwandqualität, sondern lediglich Trennwandqualität verlangt ist. Dasselbe gilt für die Erleichterung in Abs. 10 für seitliche Wände von Vorbauten. Nach dem Wortlaut galt sie bislang nur für Wände, die nach Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 Brandwandqualität haben mussten sowie für Wände, die anstelle von Brandwänden nach Abs. 3 Satz 2 mit verminderter Feuerwiderstandsfähigkeit zulässig sind, nicht jedoch für Wände, die nach Abs. 2 Satz 2 lediglich Trennwandqualität haben müssen.

6. Solaranlagen, Art. 30

Bei Solaranlagen auf Dächern entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen dachparallel und nicht dachparallel installierten Anlagen. Damit ist nun für beide Arten einheitlich ein Mindestabstand von 0,5 m zu Brandwänden oder Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, vorgegeben, soweit sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

7. Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6

Die Regelung bringt eine Erleichterung für Fälle, bei denen sich durch eine geplante Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum eine Änderung der Gebäudeklasse ergibt. Trotz Änderung der Gebäudeklasse muss das Gebäude nicht die materiellen Anforderungen erfüllen, die für die neue Gebäudeklasse gelten. 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. Voraussetzung ist, dass Gebäude und Nutzung bestandsgeschützt sind und die Aufstockung um nicht mehr als ein Geschoss erfolgt. Mit einer einmal nach dieser Vorschrift erfolgten Aufstockung ist dieses Privileg verbraucht. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich für die bestehenden Bauteile auch hinsichtlich der übrigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wie z. B. Schallschutz, allein durch den Wechsel der Gebäudeklasse keine Anpassungspflicht ergibt. Lediglich für notwendige Treppenräume kann durch die Aufstockung eine Anpassung im Bestand erforderlich werden, die sich aber auf wenige wichtige Einrichtungen wie Öffnungsabschlüsse zu Kellergeschossen und im Bereich der Aufstockung (bei vorhandener Treppe oder Bekleidungen aus brennbaren Baustoffen) oder Öffnungen zur Rauchableitung (bei Treppenraum ohne Fenster) beschränkt. Der zweite Rettungsweg ist für neue Bereiche oder Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung stets erforderlich, unabhängig von der bisherigen oder künftigen Gebäudeklasse.

Die Regelung gilt im „Erst-Recht-Schluss“ auch für den Dachgeschossausbau bestandsgeschützter Gebäude zu Wohnzwecken, wenn sich dadurch ein Gebäudeklassenwechsel ergibt, beispielsweise durch Einbau einer dritten Nutzungseinheit in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 oder 2 oder durch die Errichtung von Dachgauben, um Aufenthaltsräume zu ermöglichen. Zu beachten ist die materielle Anforderung nach einem zweiten Rettungsweg gemäß Art. 31 Abs. 2 Satz 2. Ein formeller Nachweis, wie ihn Satz 6 klarstellend für Aufstockungen vorsieht, ist allerdings für den Ausbau von Dachgeschossen nicht verlangt, da sie verfahrensfrei sind (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18). Es versteht sich von selbst, dass bei einer Aufstockung oder einem Dachgeschossausbau, der keinen Gebäudeklassenwechsel zur

Folge hat, keine Veranlassung besteht, die von der Änderung nicht berührten Teile des Gebäudes anzupassen.

8. Verfahrensfreiheit, Art. 57

In Art. 57 werden Grenzwerte, bis zu denen Vorhaben verfahrensfrei sind, verschoben oder gestrichen, aber auch neue Verfahrensfreiheitstatbestände geschaffen.

Für die Entscheidung über Bauanträge ist, vorbehaltlich abweichender, ausdrücklicher gesetzlicher Regelungen, die Rechtslage zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung maßgeblich.

In den Fällen, in denen ein Bauantrag für ein Vorhaben vorliegt, das durch die Gesetzesänderung nunmehr verfahrensfrei ist, hat sich der Antrag durch Änderung der Rechtslage erledigt. Das bedeutet, laufende Verfahren sind einzustellen, nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 Kostengesetz ist über die Kosten zu entscheiden. Von einer Kostenerhebung ist im Regelfall aus Billigkeitsgründen abzusehen.

a. Freiflächen-Photovoltaikanlagen an Schienen- und Straßenwegen, Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a), bb) Alt. 1

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) Baugesetzbuch (BauGB) privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die bisher nach Art. 58 Abs. 2 a.F. genehmigungsfrei gestellt waren, sind künftig verfahrensfrei. In der Praxis übliche Umzäunungen, die gegen unbefugtes Betreten der Freiflächen-Photovoltaikanlage schützen, sind als untergeordnete Teile der Gesamtanlage von der Verfahrensfreiheit miterfasst. Voraussetzung für die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a), bb) Alt. 1 ist, dass die PV-Anlage privilegiert ist, das heißt die materiell-rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b) BauGB und § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1, Satz 3 BauGB erfüllt sind. Nach letztgenannter Vorschrift ist eine Verpflichtung zum Rückbau abzugeben und der Rückbau gegenüber der Baugenehmigungsbehörde abzusichern. Da es sich auch bei dieser Pflicht um eine materiell-rechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung handelt, ist ihr trotz Verfahrensfreiheit nachzukommen. Die Verpflichtungserklärung ist gegenüber der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abzugeben, die auch für die rechtliche

Absicherung zuständig ist. Beginnt der Bauherr mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ohne Abgabe der Rückbauverpflichtung und ohne rechtliche Sicherung, erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Privilegierung und damit auch für die Verfahrensfreiheit nicht. In diesem Fall kann die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten entscheiden. Üblicherweise wird in diesen Fällen die Verpflichtung zur Abgabe einer Rückbauverpflichtung auf Rechtsgrundlage von Art. 54 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 als mildestes Mittel in Betracht kommen.

Soweit für verfahrensfreie Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachgesetzliche Genehmigungen oder Ausnahmen z.B. im Natur- oder Artenschutzrecht erforderlich sind, müssen diese in den dafür vorgesehenen Verfahren beantragt und erteilt werden. Ein bauaufsichtliches Verfahren findet weder statt, noch ist eine Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden gegeben.

b. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme und Elektrizität dienen, Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. c)

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. c) sind Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen und gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sind, einschließlich Trafostationen und Speicher verfahrensfrei. Nach der bisherigen Rechtslage war die Verfahrensfreiheit aller in Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) genannten Anlagen der öffentlichen Versorgung begrenzt auf Anlagen, die eine Höhe von 5 m und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) bleibt unverändert, gilt also auch weiterhin (mit der Maßbegrenzung) für Anlagen der öffentlichen Wärme oder Elektrizität. Hier kann im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, insbesondere bei Trafostationen, auch die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) (Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m³) greifen. Darüber hinaus können aufgrund des neuen Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. c) solche Anlagen der öffentlichen Wärme oder Elektrizität ohne Maßbegrenzung verfahrensfrei errichtet werden, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im bauplanungsrechtlichen Außenbereich privilegiert sind.
Schallschutzmauern oder ähnliche Vorrichtungen, die z.B. um Batteriespeicher errichtet werden, sind als untergeordnete Teile der Gesamtanlage von der Verfahrensfreiheit miterfasst.

Entscheidend für das Eingreifen des Verfahrensfreiheitstatbestandes ist das Vorliegen der Voraussetzungen von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert Vorhaben im Außenbereich, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebunden gewerblichen Betrieb dienen. Hier betroffen sind Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen, insbesondere Batteriespeicher.
Die Rechtsprechung fordert auch für Anlagen der öffentlichen Versorgung – allenfalls graduell abgeschwächt – eine „spezifische Ortsgebundenheit“, vgl. BVerwG in ständiger Rechtsprechung z.B. Urt. v. 16.06.1994 - 4 C 20.93.

Batteriespeicheranlagen, die dem Stromhandel dienen oder Regelleistung bereitstellen, sind grundsätzlich nicht ortsgebunden, da sie über Anschlussleitungen auch über größere Distanzen mit dem öffentlichen Netz verbunden werden können und der Anschlussort unerheblich ist. Eine Ortsgebundenheit kann jedoch angenommen werden, wenn der Netzbetreiber nach § 11a Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG) in geregelten Ausschreibungsverfahren bestehende Netzengpässe lokalisiert und für Zuschlag konkrete Anforderungen an den Speichereinsatz zu deren „Heilung“ stellt, sog. „netzdienliche“ Batteriespeicher. Gleiches gilt, wenn das Verfahren nach § 11b EnWG nachweislich durchlaufen wurde. In diesen Fällen ist ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren nicht erforderlich. Die dem Bauherrn ohnehin vorliegenden Nachweise eines Zuschlags nach § 11a EnwG bzw. einer Genehmigung nach § 11b EnWG wird er im Zweifelsfall der unteren Bauaufsichtsbehörde vorlegen.
Ein im Umfeld eines Umspannwerks errichteter Batteriespeicher (der Stromhandel betreibt oder Regelleistung bereitstellt) dient nicht zwangsläufig dem Umspannwerk, sondern der öffentlichen Stromversorgung. Es besteht in einem solchen Fall keine wechselseitige Abhängigkeit zwischen Umspannwerk und Batteriespeicher.

Auch für die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist die Verpflichtung zum Rückbau und deren Absicherung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nach § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1, Satz 3 BauGB eine materiell-rechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung. Auf die Ausführungen in Nr. 5 a. hierzu wird verwiesen.

Für die von Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. c) erfassten Anlagen gilt, dass, soweit für solche Anlagen fachgesetzliche Genehmigungen oder Ausnahmen z.B. aus dem Natur- oder Artenschutzrecht erforderlich sind, diese in den dafür vorgesehenen Verfahren des Fachrechts beantragt und von den zuständigen Behörden erteilt werden müssen.

c. Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung, Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. a) und g)

In Abs. 1 Nr. 12 Buchst. a) wurde die bisherige Regelung um die Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung ergänzt. Somit sind auch Werbeanlagen, die z.B. Handwerksbetriebe an den Baustellen anbringen, auf denen sie tätig sind, erfasst. Art. 56 Satz 1 Nr. 5 bleibt unberührt.
Die in Buchst. g) bisher für Werbeanlagen in festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten geregelte Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wird auf faktische Gewerbe- und Industriegebiete ausgedehnt. Mit Stätte der Leistung ist dabei der Betriebssitz gemeint.

d. Vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen, Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 Buchst. e)

Das in Abs. 1 Nr. 13 Buchst. e) enthaltene Tatbestandsmerkmal „andere bauliche Anlagen“ wird um die beispielhafte Aufzählung „wie Zelte, Bühnen und Tribünen“ ergänzt. Neben den bisher in der Vorschrift genannten Straßen- und Volksfesten und Märkten werden Vereinsfeste neu in den Anwendungsbereich aufgenommen. Die ggf. nach Art. 72 bestehende Ausführungsgenehmigungspflicht bleibt unberührt.

e. Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken und Dachgauben, Art. 57 Abs. 1 Nr. 18

Der neu eingefügte Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 stellt Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird. Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken sind somit nunmehr vollständig verfahrensfrei. Art. 58 Abs. 2 a.F. entfällt.

In Fällen, in denen für eine bereits bestehende Wohnung im Dachgeschoss nachträglich Dachgauben angebracht werden, können diese im Sinne eines „Erst-Recht-Schlusses“ ebenso nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 verfahrensfrei errichtet werden. In den Anwendungsbereich von Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 fallen somit nur noch Dachgauben, die für nicht zu Wohnzwecken genutzte Dachgeschossausbauten angebracht werden sollen.
Der Wortlaut „wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird“ macht deutlich, dass sich Dachkonstruktion und äußere Gestalt des Gebäudes nur durch die Errichtung von Dachgauben verändern darf, um unter die Verfahrensfreiheit zu fallen. Weitergehende Eingriffe führen zur Verfahrenspflichtigkeit des Vorhabens. Dies gilt z.B. für an der Außenwand angebrachte Treppen, die die äußere Gestalt verändern können.

Nach dem neuen Art. 81 Abs. 5 stehen örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen. Erfasst sind hiervon alle örtlichen Bauvorschriften (insbesondere Ortsgestaltungssatzungen), unabhängig davon, ob sie eigenständige Satzungen oder Teil eines Bebauungsplans sind.
Ab 1. Oktober 2025 gilt nach dem Systemwechsel im Stellplatzrecht zudem, dass eine Gemeinde in einer etwaigen Stellplatzsatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) 2. Halbsatz für den Ausbau von Dachgeschossen keine (zusätzlichen) Stellplätze fordern darf.

Ungeachtet der Verfahrensfreiheit sind Dachgeschossausbauten im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nach dem neuen Art. 57 Abs. 7 der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Es genügt Textform, die Anzeige kann also z.B. per E-Mail erfolgen. Die Anzeigepflicht stellt u.a. sicher, dass die Gemeinden Kommunalabgaben korrekt erheben können. Soweit durch einen verfahrensfreien Dachgeschossausbau z.B. ein nach dem maßgeblichen Bebauungsplan nicht zulässiges weiteres Vollgeschoss entsteht, obliegt es der Gemeinde, die untere Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten, damit diese ein bauaufsichtliches Einschreiten prüfen kann. Darüber hinaus können die Gemeinden die Feuerwehr über relevante bauliche Veränderungen informieren.
Das Unterlassen der Anzeige ist nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 Alt. 1 ordnungswidrig und bußgeldbewehrt. Die Durchführung eines Bußgeldverfahrens obliegt der Gemeinde, § 87 Abs. 1 Satz 1 Zuständigkeitsverordnung (ZustV).

f. Verfahrensfreie Instandsetzungsarbeiten, Art. 57 Abs. 3 Nr. 3

Im Gegensatz zu Instandhaltungsarbeiten, die der Konservierung der baulichen Substanz einer baulichen Anlage dienen, wird bei Instandsetzungsarbeiten die vorhandene bauliche Substanz verbessert. Instandsetzungsarbeiten können in der Regel nicht ohne zeitweilige Veränderung der baulichen Anlage durchgeführt werden, nach Abschluss der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Nach dem neuen Art. 57 Abs. 3 Nr. 3 sind Instandsetzungsarbeiten verfahrensfrei. Davon ist insbesondere die Instandsetzung des Tragsystems von Tiefgaragen erfasst. Trotz Verfahrensfreiheit sind grundsätzlich bautechnische Nachweise erforderlich. Sie dienen dem Nachweis der während der Bauzeit vorgenommenen Veränderungen. In der Regel wird der Nachweis der Standsicherheit, zu der auch die Feuerwiderstandsfähigkeit tragender Bauteile zählt, genügen. Auf einen neuen Brandschutznachweis kann verzichtet werden, es sei denn, dass dem bisherigen Brandschutznachweis durch die Instandsetzung die Grundlage entzogen würde. Daraus, dass Art. 57 Abs. 3 Satz 2 nicht auf Art. 62b Abs. 2 verweist, folgt, dass, soweit ein Brandschutznachweis neu erstellt werden muss, dieser nicht geprüft oder bescheinigt werden muss. Für den Standsicherheitsnachweis gilt abhängig von den Voraussetzungen des Art. 62a Abs. 2 Satz 1 und 3 das sog. Vier-Augen-Prinzip. Daraus, dass Art. 57 Abs. 3 Satz 2 nicht auf Art. 62a Abs. 2 Satz 2 verweist, ergibt sich, dass ein prüfpflichtiger Standsicherheitsnachweis in jedem Fall von einem vom Bauherrn zu beauftragenden Prüfsachverständigen zu bescheinigen ist. Die sonst bei Sonderbauten erforderliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. einem von der Bauaufsichtsbehörde zu beauftragenden Prüfingenieur oder Prüfamt entfällt.
Maßnahmen, die bisher schon unter einen der spezifischen Verfahrensfreiheitstatbestände des Abs. 1 fallen, wie z. B. die Änderung tragender Bauteile nach Abs. 1 Nr. 11 Buchst. b), bleiben von der Regelung unberührt, mit der Konsequenz, dass dafür auch künftig keine bautechnischen Nachweise erforderlich sind.

g. Gebietstypische Nutzungsänderungen, Art. 57 Abs. 4 Nr. 1

Der bisherige Verfahrensfreiheitstatbestand des Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 für Nutzungsänderungen wurde erweitert. Hiernach sind Änderungen der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung

in Betracht kommen. Andere öffentliche-rechtliche Anforderungen in diesem Sinne lassen die Verfahrensfreiheit unberührt, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist. Nutzungsänderungen werden mit der Änderung also dann erleichtert, wenn die neue Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist. Die Erweiterung beschränkt sich ausweislich des Wortlauts („soweit“) und der Gesetzesbegründung auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.
Das bedeutet, dass die Nutzungsänderung nur in den Fällen verfahrensfrei ist, in denen für die neue Nutzung ausschließlich andere bauplanungsrechtliche Anforderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung in Betracht kommen. Sobald durch die Nutzungsänderung (zumindest auch) andere öffentlich-rechtliche Belange (Abstandsflächenrecht, Stellplätze, Brandschutz etc.) nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b berührt werden, greift Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 nicht. Das Vorhaben ist dann verfahrenspflichtig. Die Vorschrift ist nicht so zu verstehen, dass es auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht mehr ankommt, sofern die neue Nutzung nur gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig ist.
Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 gilt auch für faktische Baugebiete im unbeplanten Innenbereich.

Auch Nutzungsänderungen nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 sind trotz Verfahrensfreiheit nach dem neuen Art. 57 Abs. 7 der Gemeinde zwei Wochen vor Aufnahme der geänderten Nutzung in Textform anzuzeigen. Die Anzeige stellt in diesem Fall vor allem sicher, dass die Gemeinde im Fall des Kippens eines Baugebietscharakters, insbesondere in gemischt genutzten Baugebieten, rechtzeitig gegensteuern und ggf. bauleitplanerisch tätig werden kann.
Das Unterlassen der Anzeige ist nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 Alt. 2 bußgeldbewehrt.

9. Änderungen betreffend das Baugenehmigungsverfahren, Art. 64, 65

Der Bauantrag ist nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 nicht mehr bei der Gemeinde, sondern bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Änderung ist nur relevant, wenn das Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde also nicht identisch sind. Der neue Verfahrensab-

lauf galt aufgrund der abweichenden Regelung in der Digitalen Bauantragsverordnung (DBauV) bereits bisher bei Landratsämtern, die den Digitalen Bauantrag angeboten haben. Betroffen von der Änderung sind daher letztlich nur diejenigen kreisangehörigen Gemeinden, die in einem Landkreis liegen, dessen Landratsamt noch keinen Digitalen Bauantrag anbietet.
Der neu aufgenommene Satz 2 sieht vor, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde unverzüglich über den Eingang und Inhalt des Bauantrags in Kenntnis setzt. Wie die Information der Gemeinde konkret erfolgt, bleibt den Behörden vor Ort überlassen. Sie kann z.B. per einfacher E-Mail erfolgen. Die ggf. erforderliche Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB, die auch die zweimonatige Fiktionsfrist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB auslöst, erfolgt damit aber noch nicht.

Ist untere Bauaufsichtsbehörde ein staatliches Landratsamt, ergibt sich folgender Verfahrensablauf:
Der Bauantrag wird beim Landratsamt eingereicht, das unverzüglich die Gemeinde informiert. Das Landratsamt führt eine Prüfung der Vollständigkeit durch und fordert gegebenenfalls Unterlagen nach. Der (vervollständigte) Bauantrag wird vom Landratsamt an die Gemeinde zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB weitergeleitet und zugleich an die zu beteiligenden Fachstellen übermittelt. Das weitere Verfahren bleibt unverändert.

Art. 64 Abs. 1 Satz 3 entfällt, da die zur Bearbeitung und Entscheidung des Antrags zuständige Bauaufsichtsbehörde von der Einreichung an „Herrin des Verfahrens“ ist. Benötigt die Gemeinde weitere Unterlagen zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen, sind diese vom Landratsamt nachzufordern. Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde nur solche Unterlagen verlangen kann, die für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zwingend notwendig sind. Unterlagen etwa zur konkreten Entwässerungsplanung eines bereits erschlossenen Baugrundstücks konnten streng genommen auch schon bisher nicht über Art. 64 Abs. 1 Satz 3 nachgefordert werden. Ihre Nachforderung ist auf baurechtlicher Grundlage nicht möglich. Die Gemeinden können die Möglichkeiten nutzen, die sich aus dem jeweiligen Fachrecht ergeben.

Der neugefasste Art. 65 Abs. 1 regelt künftig die Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags, das Prozedere etwaiger Nachforderungen und die förmliche Beteiligung der Gemeinde. Satz 1 sieht dabei erstmals ausdrücklich eine dreiwöchige Frist zur

Vollständigkeitsprüfung vor, die für alle Bauvorhaben gilt. Außerhalb der Genehmigungsfiktion, bei der sich diese Frist bereits bisher indirekt aus Art. 68 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. a) ergeben hat, hat die Vorschrift in erster Linie appellativen Charakter. Die Sätze 2 und 3 enthalten die bisherige Regelung des Abs. 2 zur Nachforderung fehlender Unterlagen. Sie sind auch anwendbar, wenn sich die Notwendigkeit einer Nachforderung erst später ergibt, beispielsweise aus der Gemeinde- oder Fachstellenbeteiligung. Satz 4 regelt die förmliche Beteiligung der Gemeinde und dabei insbesondere, dass diese nach „hinreichender Vollständigkeit“ des Bauantrags unverzüglich zu beteiligen ist (siehe oben). Hinreichend vollständig ist der Bauantrag, wenn die Gemeinde basierend auf den Unterlagen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB entscheiden kann.

Die dargestellten Änderungen gelten über die Verweisung in Art. 71 Satz 4 auch für Vorbescheide.

10. Vereinheitlichung Geltungsdauer Baugenehmigung/Vorbescheid und deren Verlängerung, Art. 69, 71

Die bisher geltenden unterschiedlichen Fristen für die Geltungsdauer von Baugenehmigungen (Art. 69 Abs. 1, vier Jahre) und Vorbescheiden (Art. 71 Satz 2, bisher drei Jahre) und deren Verlängerung (Art. 69 Abs. 2 Satz 1, Art. 71 Satz 2, bisher je zwei Jahre) betragen nun 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.

11. Fliegende Bauten, Art. 72

Die Freistellungstatbestände des Abs. 3 von der Erforderlichkeit einer Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten werden um Tribünen und Podien ohne Überdachung und mit einer Fläche bis zu 200 m^2 und einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 1 m erweitert (Nr. 7). Ferner wird die bereits bestehende Freistellung für Zelte und erdgeschossige Verkaufsstände von Anlagen mit einer Fläche bis zu 75 m^2 erweitert auf Anlagen mit einer Fläche bis zu 200 m^2 und einer Achsbreite von nicht mehr als 10 m. Damit soll insbesondere für Vereins- und

Dorffeste eine Erleichterung geschaffen werden. Dass die Anlagen standsicher und verkehrssicher sein müssen, gilt unverändert.
Damit der Wegfall der Ausführungsgenehmigung nicht zu Nachteilen führt, wenn die Anlagen in Ländern aufgestellt werden sollen, in denen eine Ausführungsgenehmigungspflicht besteht, kann auf Antrag eine Ausführungsgenehmigung erteilt und können auch bestehende Ausführungsgenehmigungen verlängert werden (Abs. 4). Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, so ist ein Prüfbuch anzulegen, für das dann auch die einschlägigen Verfahrensregelungen gelten (Abs. 5).

II. Änderungen mit Inkrafttreten am 1. Oktober 2025:

Im gemeindlichen Satzungsrecht findet mit Inkrafttreten der Änderungen der §§ 11, 13 des Ersten Modernisierungsgesetzes am 1. Oktober 2025 ein Systemwechsel statt. Stellplatz- und Spielplatzpflicht werden kommunalisiert, Freiflächengestaltungs- und Grünordnungssatzungen treten außer Kraft und können künftig nicht mehr erlassen werden.

Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt. Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans (Art. 81 Abs. 2) sind. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F.).

Auch eine Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 n.F. anordnet.

Bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) treten mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F.

ermöglicht es den Gemeinden aber, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Hiermit können Gemeinden auch künftig sog. Schottergärten verbieten.

Die wichtigsten Fragen und Antworten zu den Änderungen im gemeindlichen Satzungsrecht haben wir in einem Fragen-Antwort-Katalog zusammengefasst, der diesem Schreiben anliegt und auf der Homepage des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlicht ist. Dieser Fragen- Antwort-Katalog wird bei Bedarf aktualisiert.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Martin Kraus-Vonjahr
Ministerialdirigent