

Mit dem Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz, das seitens des bayerischen Gesetzgebers im Dezember letzten Jahres verabschiedet wurde, gehen zahlreiche Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von großer praktischer Bedeutung einher. Größtenteils entfalten die Änderungen bereits seit dem 01.01.2025 Wirkung, bedingt durch Übergangsfristen aber teils auch erst ab dem 01.10.2025 zu spürbaren Änderungen.

Die wichtigsten Änderungen zum 01.01.2025

Ausweitung der Verfahrensfreiheit

Verfahrensfrei möglich sind nun Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen unverändert bleibt.

Waren bislang nur Instandhaltungsarbeiten, also vor allem die Wiederherrichtung zerstörter oder schadhafter Bauteile und die Beseitigung von Mängeln unter Beibehaltung der Konstruktion und äußeren Gestalt verfahrensfrei möglich, können nun auch Instandsetzungsarbeiten ohne Erteilung einer Baugenehmigung vorgenommen werden. Bedeutung entfaltet dies insbesondere für erhebliche Sanierungsmaßnahmen mit Eingriffen in die Statik.

Ausgeweitet wird die Verfahrensfreiheit von Nutzungsänderungen. Waren Nutzungsänderungen bislang nur verfahrensfrei möglich, wenn bei einer konkreten Betrachtung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kamen, sind Nutzungsänderungen nun unter bestimmten Voraussetzungen auch dann verfahrensfrei, wenn an die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen sind. Dies gilt dann, wenn es sich um eine Nutzung handelt, die gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. Beispielsweise ist damit die Umnutzung eines anderweitig genutzten Gebäudes hin zu einem Wohngebäude in all den Gebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in denen Wohnnutzung allgemein zulässig ist, vereinfacht möglich.

Erhöhung der Grenzen für Sonderbauten

Für Sonderbauten gelten in vielerlei Hinsicht, beispielsweise in Bezug auf die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften und bautechnische Nachweise, strengere Maßstäbe. Für Verkaufs-, Beherbergungs- und Gaststättenbetriebe wurden die Grenzen, ab wann eine bauliche Anlage als Sonderbau einzuordnen ist, angehoben, womit verglichen mit der bislang geltenden Rechtslage Vereinfachungen einhergehen.

So ist eine Verkaufsstätte im Erdgeschoss nun erst ab einer Fläche von 2.000 m² als Sonderbau anzusehen. Eine Gaststätte ist nicht mehr wie bislang bei mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden als Sonderbau einzustufen, sondern erst, wenn sich auf mehrere Geschosse mehr als 60 Gastplätze verteilen. Liegen die Gastplätze ausschließlich im Erdgeschoss, ist ein Sonderbau sogar erst ab 100 Gastplätzen gegeben. Beherbergungsbetriebe sind nicht mehr wie bisher ab 12 Betten, sondern erst ab 30 Betten Sonderbauten.

Änderung des Abstandsflächenrechts

Hier wird u.a. für einige Anlagen, für die bislang eine Abstandsflächenpflichtigkeit jedenfalls umstritten war, klargestellt, dass es sich nicht um sog. „Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung“ handelt, die Abstandsflächen auslösen. Dies betrifft vor dem Hintergrund der Energiewende insbesondere Windenergieanlagen im Außenbereich sowie Wärmepumpen mitsamt Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche.

Brandschutzrechtliche Anforderungen bei der Aufstockung von Wohngebäuden

Schließlich ist die Aufstockung eines bestandsgeschützten Gebäudes um ein weiteres Geschoss zur Schaffung von Wohnraum unter dem Gesichtspunkt brandschutzrechtlicher Anforderungen vereinfacht möglich. Infolge der Abhängigkeit der brandschutzrechtlichen Anforderungen von der Gebäudeklasse waren bei Änderung der Gebäudeklasse im Zuge einer Aufstockung bislang unter Umständen gesteigerte brandschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten. Anders als bislang gelten nun im Bereich der Aufstockung die Anforderungen an die bisherige Gebäudeklasse fort. Auf bestehende Bauteile sind zudem die Vorschriften zu tragenden Wänden, Trennwänden, Brandwänden und Decken sowie Treppen, notwendigen Treppenträumen und notwendigen Fluren nicht anzuwenden.

Änderungen, die zum 01.10.2025 Wirkung entfalten

Änderung des Stellplatzrechts

Mit dem Ziel, insbesondere den Wohnungsbau anzukurbeln, hat das Stellplatzrecht umfassende Änderungen erfahren.

Die Herstellung von Stellplätzen ist, anders als bislang, nur noch erforderlich, wenn eine Kommune dies durch Satzung anordnet.

Von Bedeutung für den Aus- bzw. Umbau oder die Modernisierung von Bestandsgebäuden ist in diesem Zusammenhang, dass eine Kommune für Nutzungsänderungen bzw. den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und die Aufstockung von Wohngebäuden keine Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze vorsehen darf. Für Bauherren folgt hieraus, dass mit Ablauf der Übergangsfrist in Fällen der Nutzungsänderung und des nachträglichen Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken bzw. der Aufstockung von Wohngebäuden keine zusätzlichen Stellplätze mehr herzustellen sind.

Ordnet eine Kommune an, dass die Herstellung von Stellplätzen erforderlich ist, ist in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze der kommunale Entscheidungsspielraum eingeschränkt. Denn die Zahl der in der überarbeiteten Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Stellplätze ist insoweit verbindlich, als eine Kommune hiervon nicht nach oben abweichen darf. Zulässig ist lediglich noch eine Abweichung nach unten. Beispielsweise für Wohnbauvorhaben dürfen in Zukunft nicht mehr als zwei Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden.

Bestehende Satzungen, die ganz oder teilweise höhere Stellplatzzahlen als in der GaStellV vorsehen, treten nach einem Übergangszeitraum von neun Monaten zum 01.10.2025 außer Kraft.

Eingeschränkte Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen

War bislang gesetzlich vorgesehen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Kinderspielplatz anzulegen war, entfällt diese gesetzliche Verpflichtung zukünftig. Die Herstellung von Kinderspielplätzen ist bei Mehrfamilienwohngebäuden dann nur noch erforderlich, wenn eine Herstellungspflicht durch eine Kommune mittels Satzung angeordnet ist.

Die Kommunen haben nun die Möglichkeit, bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen die Frage der Errichtung eines Kinderspielplatzes sowie der Ausgestaltung näher zu regeln.