

Zentrale Neuerungen und wichtige Aspekte der BayBO 2025:

FAQs zur Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Neuerungen 2025

1. Was ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) und wann sind die jüngsten Änderungen in Kraft getreten? Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist ein Landesgesetz des Freistaats Bayern, das die Anforderungen für Bauvorhaben, bauliche Anlagen, Bauprodukte sowie zugehörige Grundstücke und Einrichtungen regelt. Die aktuelle Fassung trat am 14. August 2007 in Kraft und wurde zuletzt durch drei Modernisierungsgesetze geändert. Die ersten Änderungen sind bereits am **1. Januar und 1. August 2025** in Kraft getreten, die letzten Änderungen treten erst zum **1. Oktober 2025** in Kraft.

2. Was sind die Hauptziele der BayBO-Novelle 2025? Die Novelle der BayBO zielt darauf ab, das Baurecht in Bayern zu **entbürokratisieren** und **Bauvorhaben zu beschleunigen**. Dies soll durch die Erweiterung der Verfahrensfreiheit, Erleichterungen im Bereich der Sonderbauten, die Abschaffung der generellen Stellplatzpflicht, optimierte Genehmigungsverfahren und vereinfachte Vorschriften für Aufstockungen erreicht werden.

3. Welche Bauvorhaben sind nach der Reform bauordnungsrechtlich verfahrensfrei und was bedeutet "verfahrensfrei"? Die BayBO 2025 hat die **Verfahrensfreiheit erheblich erweitert**. Dies bedeutet, dass für bestimmte Bauvorhaben keine Baugenehmigung mehr erforderlich ist. Zu den wichtigen verfahrensfreien Änderungen gehören:

- **Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken**, einschließlich der Errichtung von Dachgauben, sind verfahrensfrei, sofern die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. **neu** Dies umfasst auch den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Baubeginn muss der Gemeinde zwei Wochen im Voraus schriftlich angezeigt werden. **neu** Diese Anzeigepflicht für Ausbauten gilt seit dem 1. August 2025.
- **Nutzungsänderungen** von Gebäuden sind verfahrensfrei, wenn keine Sonderbauten betroffen sind, bautechnische Nachweise vorliegen, die neue Nutzung gebietstypisch allgemein zulässig ist und keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Baurechts durch die Nutzungsänderung berührt werden. Die Gemeinde ist zwei Wochen vor Aufnahme der Nutzung in Kenntnis zu setzen.
- **Instandsetzungsarbeiten**, was auch größere Sanierungsmaßnahmen mit Eingriffen in die Statik umfasst, sind verfahrensfrei. Dies ist besonders relevant für bestandsgeschützte Gebäude, die bisher nur instandgehalten werden durften.
- Weitere verfahrensfreie Maßnahmen umfassen: **Terrassenüberdachungen** (bis 30 m² Fläche), **Fahrradabstellanlagen** (sofern keine Gebäude), **Freischankflächen** (bis 100 m²), **Schwimmb Becken** (außer im Außenbereich), **Werbeanlagen** am Ort der Leistungserbringung und **Solaranlagen im Außenbereich**, die nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert sind.
- ~~neu~~ Seit dem 1. August 2025 sind auch **Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sind** verfahrensfrei, außer im Außenbereich. **neu** Seit dem 1. August 2025: im Außenbereich sind zudem Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt verfahrensfrei.
- **neu** Seit dem 1. August 2025 sind zudem **Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme und Elektrizität dienen** und gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sind, einschließlich Trafostationen und Speicher, verfahrensfrei. **neu** Gleiches gilt für

Brennstoffzellen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit bestehenden Energieerzeugungsanlagen.

Es ist **sehr wichtig zu beachten, dass "verfahrensfrei" nicht "vorschriftenfrei" bedeutet**. Die Verantwortung für die Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften liegt weiterhin allein beim Bauherrn und den Planern.

4. Was ändert sich bei der Stellplatzpflicht und den Begrünungspflichten? Die **allgemeine Stellplatzpflicht wurde aufgehoben**. Nun ist es den Kommunen überlassen, eine Stellplatzsatzung zu erlassen. Wenn eine Gemeinde bis zum **30. September 2025** keine Satzung erlässt, entfällt die Stellplatzpflicht ab dem 1. Oktober 2025.

- Kommunen können die Richtzahlen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorschreiben oder eine geringere Anzahl von Stellplätzen fordern. Für Wohnbauvorhaben dürfen in Zukunft beispielsweise nicht mehr als zwei Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden. Bestehende Satzungen, die höhere Stellplatzzahlen vorsehen, treten zum 1. Oktober 2025 außer Kraft.

- Bei **Nutzungsänderungen, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen, jeweils zu Wohnzwecken**, dürfen die Gemeinden **keine zusätzlichen Stellplätze** vorschreiben. **neu** Dies gilt seit dem 1. August 2025 auch explizit für den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude.

- **Begrünungspflichten** in Verbindung mit Stellplatzsatzungen sind nicht mehr zulässig. Begrünungssatzungen dürfen ab dem 1. Oktober 2025 nur noch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Bodenversiegelung regeln; die Festlegung spezifischer Bäume oder Sträucher ist nicht mehr vorgesehen.

5. Wie laufen Bauanträge und Genehmigungen jetzt ab und wie lange sind sie gültig? Das Bauantragsverfahren wurde optimiert, um es einfacher und schneller zu gestalten.

- **Bauanträge sind nun direkt bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen** (z.B. kreisfreie Städte oder Landratsämter) anstatt bei der Gemeinde. Dies soll Verzögerungen vermeiden, da die Behörde das Verfahren direkt führt.

- Die Behörde ~~muss~~ soll die eingereichten Unterlagen innerhalb von **drei Wochen auf Vollständigkeit prüfen**. Werden Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückgezogen, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde.

- Die **Gültigkeitsdauer von Vorbescheiden** wurde von drei auf **vier Jahre** verlängert. Sowohl Baugenehmigungen als auch Vorbescheide können jeweils um vier Jahre verlängert werden (vorher zwei Jahre).

6. Was sind die wichtigsten Änderungen bei den Sonderbauten? Die Definitionen und Anforderungen für Sonderbauten wurden angepasst, was zu Vereinfachungen führen soll.

- **Erdgeschossige Verkaufsstätten** gelten erst ab 2.000 m² (vorher 800 m²) als Sonderbauten.

- **Gaststätten** gelten nur als Sonderbauten, wenn sie mehr als 60 Sitzplätze (~~oder~~ über mehrere Geschosse) bzw. mehr als 100 Gastplätze (ausschließlich im Erdgeschoss) haben (vorher 40 Gastplätze).

- **Beherbergungsstätten** fallen erst ab 30 Betten (vorher 12) unter die Sonderbauregelungen.

7. Welche Anpassungen wurden bei den Abstandsflächen vorgenommen? Die neuen Regelungen erleichtern Bauvorhaben durch reduzierte Anforderungen an Abstandsflächen.

- **Ebenerdige Terrassen und Wärmepumpen** bis 2 Meter Höhe benötigen keine Abstandsflächen mehr.

- Für **Städte mit über 250.000 Einwohnern** (München, Augsburg, Nürnberg) gilt nun das **0,4 H-Abstandsflächenrecht**, ~~nun~~ in Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten ~~sowie urbanen Gebieten~~ gilt 0,2H (jeweils mindestens 3,0 Meter). Die 1 H-Regelung bleibt ~~nur~~ außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, sowie festgesetzten urbanen Gebieten bestehen, die überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1-3 (bis 7m Höhe) geprägt sind ("Gartenstädte").

- Für Windenergieanlagen im Außenbereich ist nun klargestellt, dass sie keine Abstandsflächen auslösen, da ihr Abstand zu bebauten Grundstücken sich nach immissionsschutzrechtlichen Vorgaben oder dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme bestimmt.

8. Was ändert sich bei der Kinderspielplatzpflicht? Die **Kinderspielplatzpflichten entfallen** in ihrer bisherigen gesetzlichen Form. Gemeinden können eigene Regelungen erst ab **sechs Wohnungen** vorschreiben. Bei Senioren- und Studentenwohnheimen, die einer kommunalen Spielplatzpflicht unterfallen, ist ein Ablösebetrag von maximal 5.000 € vorgesehen, wobei die Gemeinde die Geldbeträge für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden hat.

9. Welche Erleichterungen gibt es bei Aufstockungen bestehender Gebäude? Die Anforderungen an erstmalige, eingeschossige Aufstockungen bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum wurden erheblich gelockert.

- **Aufstockungen lösen nicht mehr alle Brandschutzanforderungen aus, die aus einer etwaigen neuen Gebäudeklasse resultieren würden.** Der aufgestockte Teil muss lediglich die Anforderungen des Bestands erfüllen.

- Bestimmte **Brandschutzanforderungen** für bestehende Bauteile werden gelockert.

10. Welche zusätzliche Verantwortung tragen Bauherren und Planer durch die Neuerungen? Die BayBO 2025 baut Standards ab und zielt darauf ab, Bauprozesse zu beschleunigen. Dies bedeutet jedoch auch, dass auf **Bauherren und Planer mehr Pflichten und Eigenverantwortung** zukommen. Sie müssen eigenverantwortlich sicherstellen, dass alle materiell-rechtlichen Anforderungen eingehalten werden, auch wenn bei verfahrensfreien Vorhaben keine behördliche Prüfung erfolgt.