

# Wichtige Änderungen der BayBO durch das BODerG

von

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

# Bisherige Reformen der BayBO

- Weitgehender Verzicht auf bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren
- Rückbau der bauaufsichtlichen Prüfungen
- Stärkung der privaten Eigenverantwortlichkeit
- Straffung und Vereinfachung der materiell-rechtlichen Anforderungen

# Musterbauordnung (MBO) 2002

- Genehmigungsfreistellung bis zur Sonderbaugrenze
- Reduzierung des Prüfprogramms in der Baugenehmigung
- vollständige „Privatisierung“ der Standsicherheitsprüfung
- Vereinfachung des Abstandsflächenrechts

# Musterbauordnung (MBO) 2002

- Neues Brandschutzkonzept und Zulassung von Holzbauweise
- Absenkung der Anforderungen an Wohnungen und Aufenthaltsräume
- Zuständigkeit der Gemeinden für Stellplatzregelungen
- Abgrenzungen zum „Fachrecht“

# Umsetzungen im BODerG

- Bayern als Vorreiter der Deregulierung
- enge Anlehnung an die MBO 2002
- Personalabbau und Kostenersparnis in den Genehmigungsbehörden
- weitgehender Entfall von Genehmigungsgebühren
- Inkrafttreten möglicherweise noch 2005

# Bauliche Anlagen

- Neue Begriffsbestimmungen in Art. 2 Abs. 3 und Abs. 4 BayBO
  - ◆ Einführung eines Systems der Gebäudeklassen
  - ◆ Modifizierung der Liste der Sonderbauten

# Abweichung von Bauvorschriften

- Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO n.F.

*Von den Technischen Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 erfüllt werden.*

- Ausnahme nach Art. 68b Abs. 1 BayBO n.F. erforderlich!

# Feuerwehr- und Rettungswege

- Klarere Neuregelung in Art. 5 BayBO n.F., damit die Einhaltung in Eigenverantwortung ohne behördliche Prüfung möglich wird

# Abstandsflächen

- völlige Neuregelung des Abstandsflächenrechts
- verdichtetes Bauen in weitem Umfang möglich
- im übrigen Entfall städtebaulicher Zielsetzungen

# Abstandsflächen

- Grundsatz: Erfordernis von Abstandsflächen
- Genereller Vorrang des Planungsrechts
- Grundsatz: Lage der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück

# Abstandsflächen

- Erstreckung der Abstandsflächen auf öffentliche Flächen (z.B. Straßen) bis zur Mitte
- Erstreckung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke bei Zustimmung und rechtlicher Sicherung (z.B. Grunddienstbarkeit)
- Auch in Zukunft keine Baulasten in Bayern!

# Abstandsflächen

- Allgemeines Maß:  $0,4 H$
- Ableitung der Abstandsfläche von der Wandhöhe =  $H$
- nunmehr Projektion der tatsächlichen Gebäudesilhouette
- Anrechnung der Dächer bis  $70^\circ$  zu  $1/3$
- Entfall des 16 m-Privilegs

# Abstandsflächen

- verminderte Abstandsfläche in Gewerbe- und Industriegebieten:  $0,2 H$
- keine Sonderregelungen für Kerngebiete und Sondergebiete
- Abstandsfläche für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2: 3 m

# Abstandsflächen

- Vorrang der Regelung von Gebäudeabständen in städtebaulichen Satzungen
  - ◆ Ausnahme: Verweis auf die Abstandsflächenregelung der BayBO
- Vereinfachungen bei untergeordneten Bauteilen

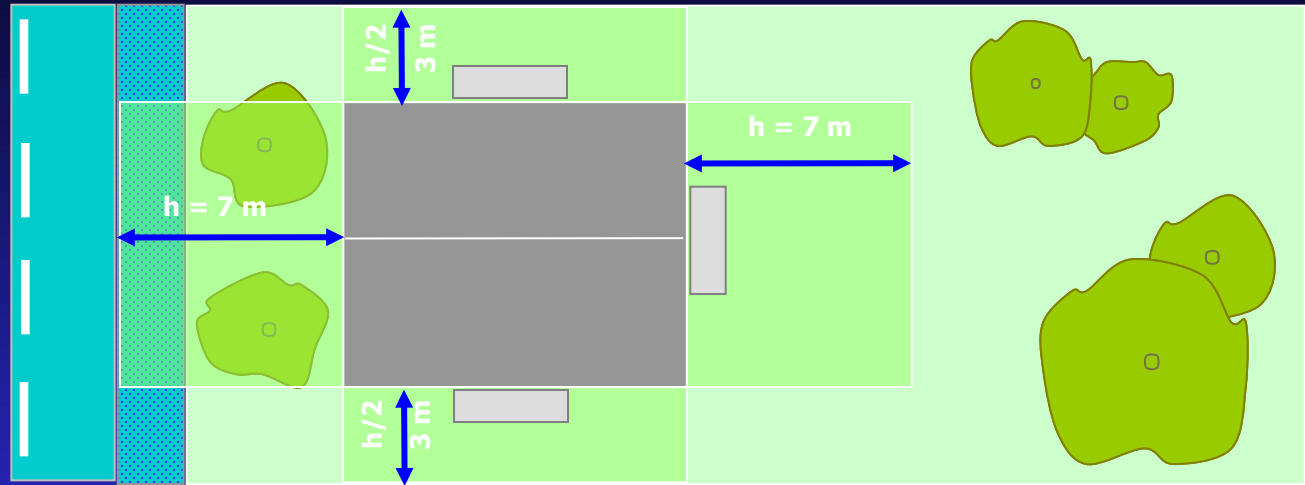
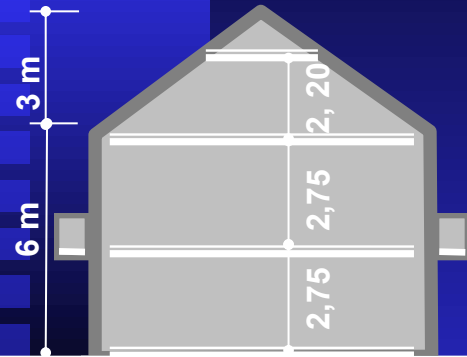
# Abstandsflächen

- Zulassung untergeordneter baulicher Anlagen  
→ Gefahr der „engen Reihe“
- Zulassung von Garagen und Gebäuden bestimmter Größe
- Zulassung gebäudeunabhängiger Solaranlagen
- Zulassung von Mauern und Einfriedungen (generell bis 2 m Höhe)

# BayBO 2005 - Gebäudeklasse 1 und 2

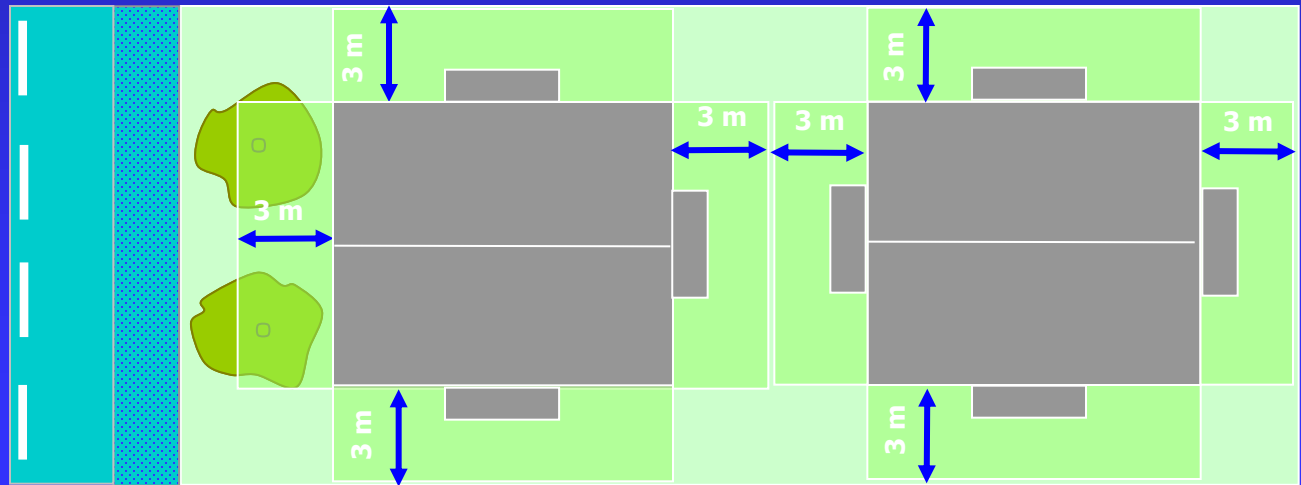
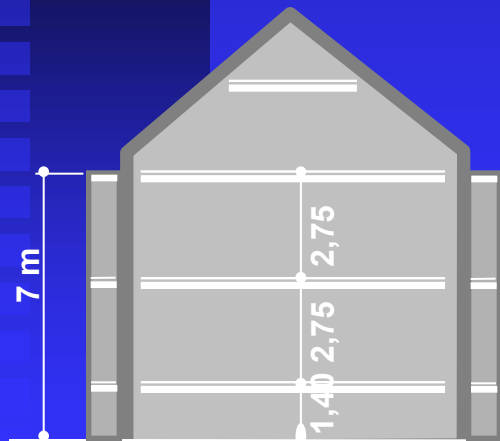
Abstandsfläche abhängig von der Wandhöhe = mind. 3 m  
untergeordnete Bauteile sind in den Abstandsflächen zulässig

nach BayBO 1998

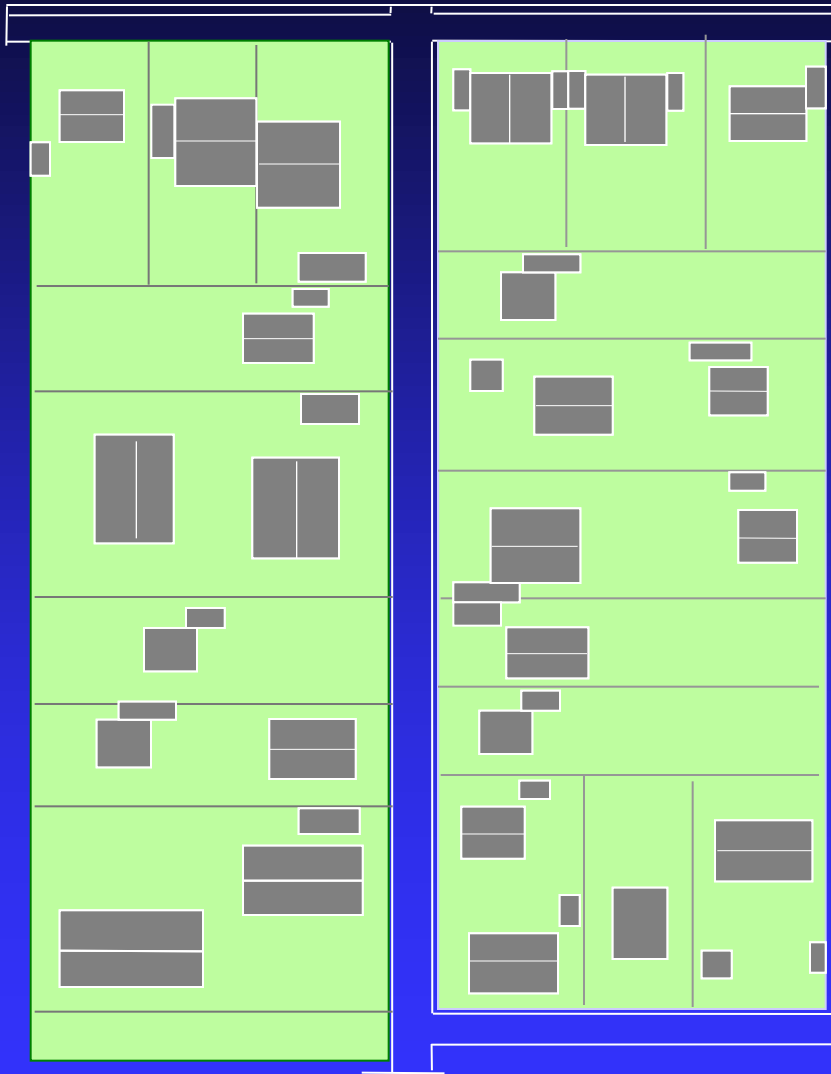


nach BayBO 2005

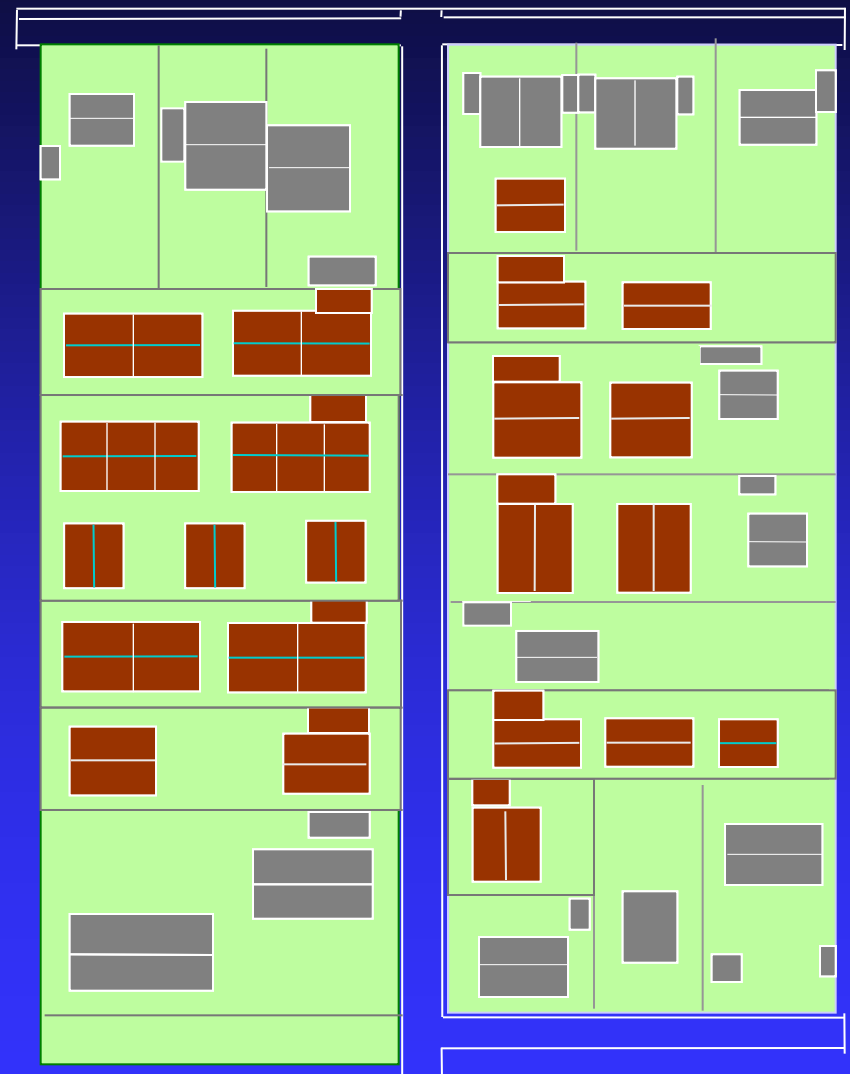
Abstandsfläche unabhängig von der Wandhöhe = 3 m  
zusätzlich Vorbauten mit 1/3 der Wandlänge und max. 1,50 m Tiefe



# Bebauung eines typischen Viertels im Münchner Süden



# Mögliche Bebauungsentwicklung nach BayBO 2005



# BayBO 2005 - Auswirkungen auf die Freiflächengestaltung

Mögliche Konflikte mit bestehender Baugesetzgebung und der Freiflächengestaltungssatzung der LHM

nach BayBO 1998

## Baumschutzverordnung

Erweitertes Baurecht > < Baumschutzverordnung

## Ersatzpflanzungsregelung

Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen unter Einhaltung des Nachbarschaftsrechts



Bestandsbaum



Bestandsbaum unter Baumschutz



Fällung Baumschutzbaum

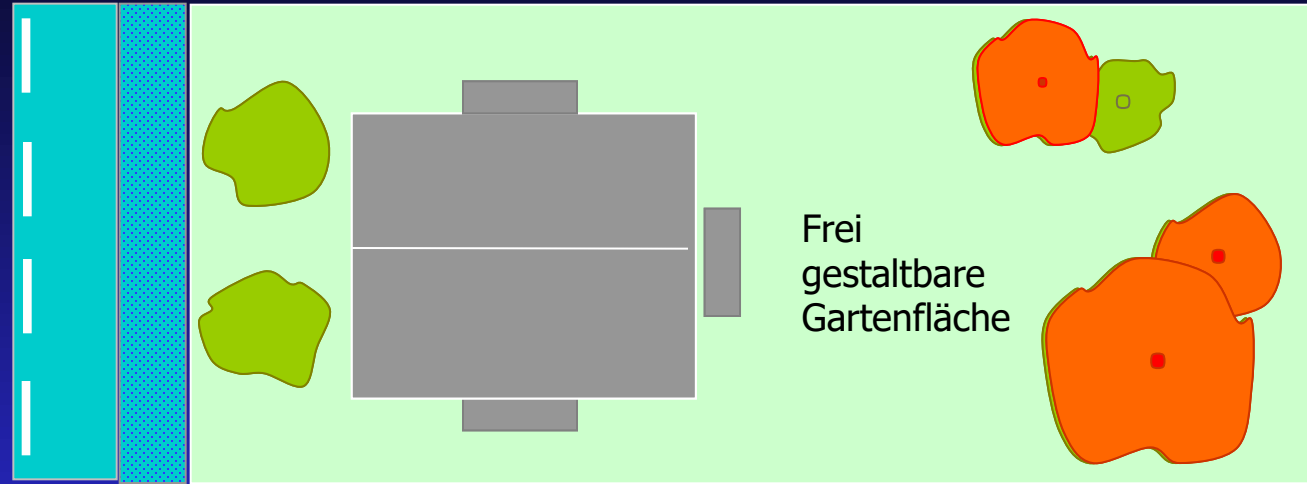


Baum als Ersatzpflanzung

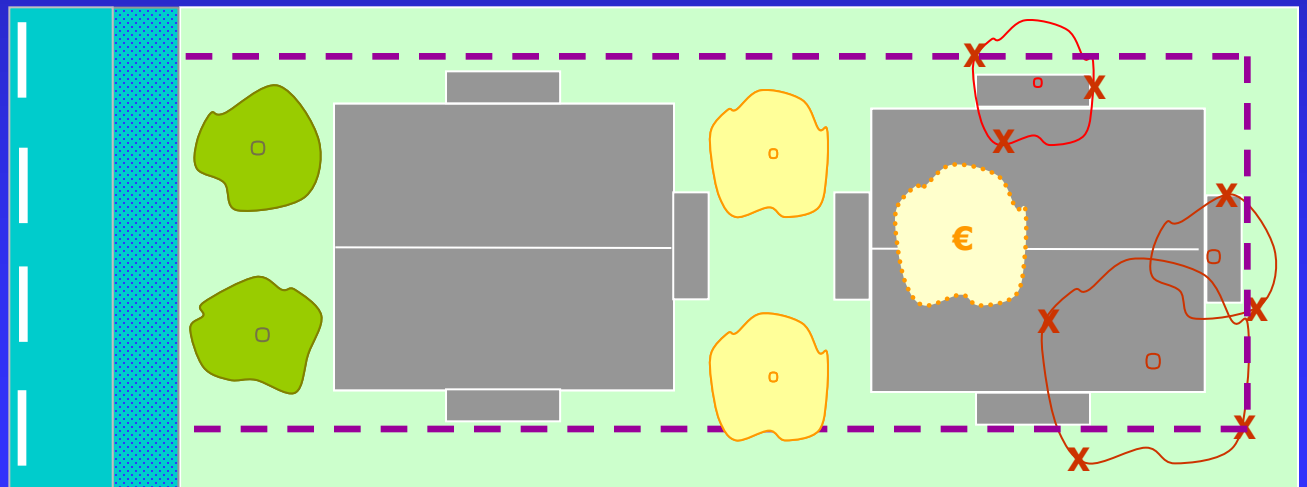


Finanzieller Ausgleich der Fällung, da Ersatzpflanzung nicht möglich

--- 2,0 m Abstand der Bäume zum Nachbargrundstück nach Art.47 AGBGB



nach BayBO 2005



# BayBO 2005 - Auswirkungen auf die Freiflächengestaltung

Mögliche Konflikte mit bestehender Baugesetzgebung und der Freiflächengestaltungssatzung der LHM

nach BayBO 1998

## Erschließung und Stellplätze

Nachweis der Stellplätze auf eigenem Grundstück oder in TG

## Nachweis von Spielflächen

Mind. 60 qm Spielfläche ab 4 WE

## Flächen für Nebenanlagen

Müllaufstellflächen (bei größeren Wohnanlagen überdachte Fahrradstellplätze)

Erschließung: 2,50 m PKW / 1,20 m Gehen

PKW Stellplatz oberirdisch

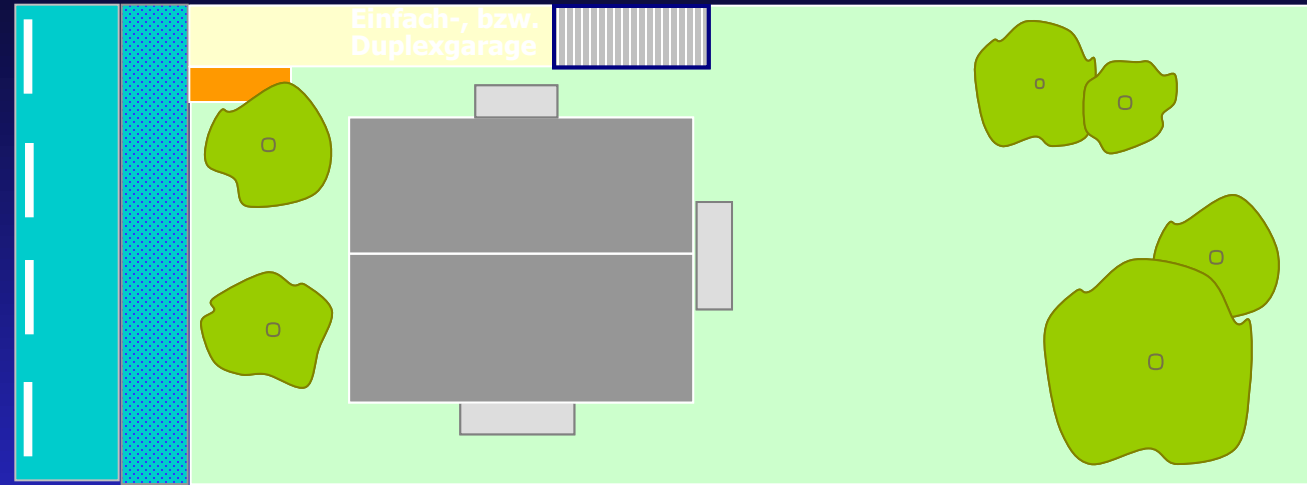
Kinderspielfläche, min. 60 qm Gemeinschaftseigentum

Nebenanlagen Müll

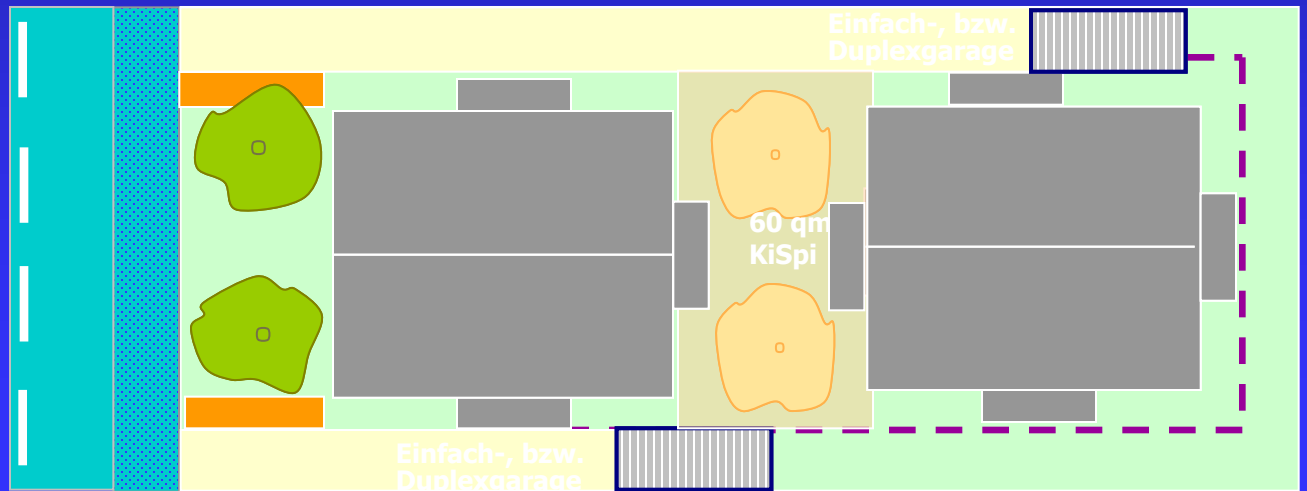
Bestandsbaum

Baum als Ersatzpflanzung

2,0 m Abstand der Bäume zum Nachbargrundstück nach Art.47 AGBGB



nach BayBO 2005



21.05.2026

19

# BayBO 2005 - Auswirkungen auf die Freiflächengestaltung

## Absehbare Konsequenzen aus den vorgenannten Konflikten

nach BayBO 2005

Verlust von wertvollem Vegetationsbestand

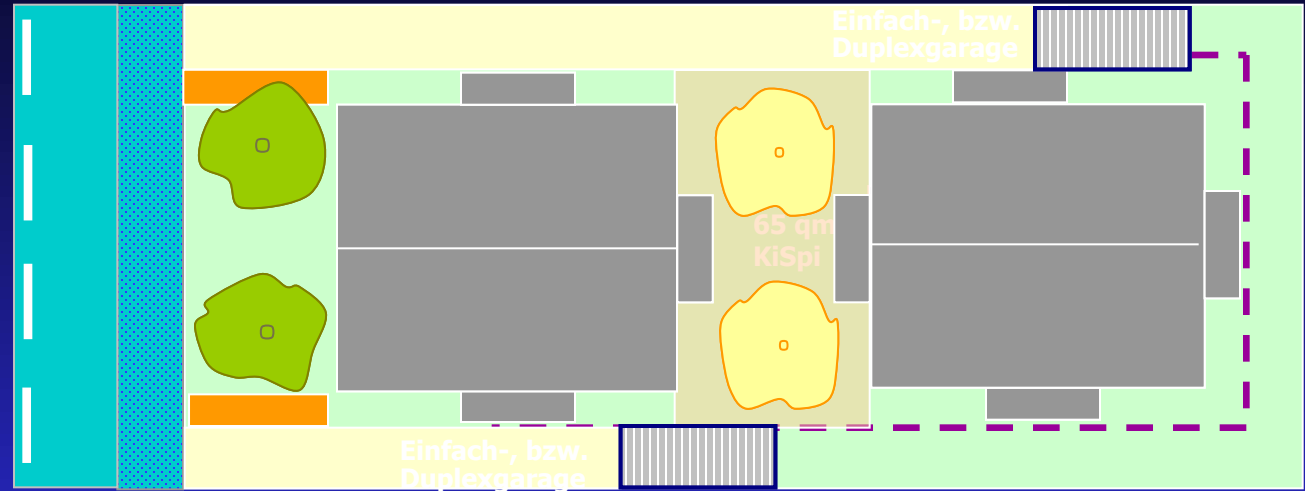
Kostenpflichtiger Ausgleich für den Bauherrn durch fehlende Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen

Ungünstige Lage von Kinderspiel und Flächen für Nebenanlagen

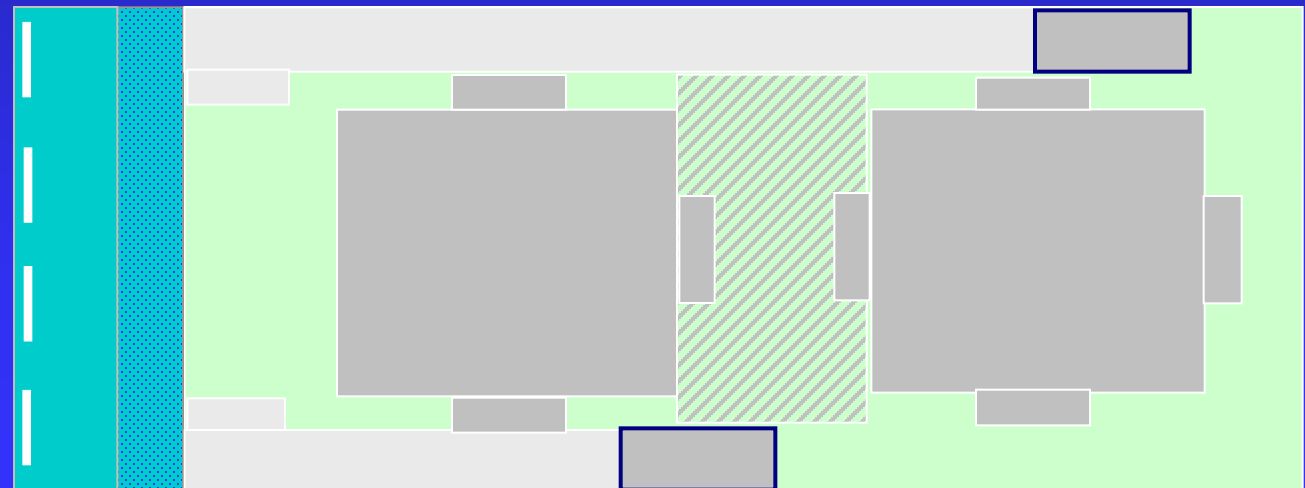
Extreme Flächenversiegelung:

Nur noch minimale Flächen zur Gestaltung von privatem Grün (Sitzplätze, Terrassen u. a.)

Extreme Verschattung von Garten und Spielbereich durch Baudichte



## Flächenversiegelung



21.05.2026

20

# Baugestaltung

- Anerkannte Regeln der Baukunst sind kein Anforderungsmerkmal mehr!  
→ Reaktion auf Rechtsprechung des BayVGH !

# Wände, Decken, Dächer

- Völlig neues Brandschutzkonzept  
→ gesetzliche Regelungen

	feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen	feuerbeständig	hochfeuerhemmend	feuerhemmend
alle Bestandteile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 1)	X	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 2)	/	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (Satz 2 Nr. 3)	/	/	X	X
alle Teile sind brennbar zulässig (Satz 2 Nr. 4)	/	/	/	X

# Garagen und Stellplätze

- Stellplatzanforderungen werden vollständig den Gemeinden übertragen (einschließlich deren Überwachung)
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Kommunale Satzung nach Art. 91 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO erforderlich (Zahl, Art und ggf. Ablösebetrag)

# Die am Bau Beteiligten

Neuordnung der Vorschriften, ohne das grundsätzliche Änderungen stattfinden!

# Bauaufsichtliches Verfahren

- „Genehmigungsfreiheit“ wird zu „Verfahrensfreiheit“
- Bauaufsichtsbehörden sind nur noch für Baurecht zuständig (soweit nicht durch Fachgesetze ermächtigt)

# Genehmigungsfreistellung

- Anwendung bis zur „Sonderbautengrenze“
- nicht bei § 34 BauGB oder § 35 BauGB!
- Wiederholung der Genehmigungsfreistellung, wenn nicht innerhalb von 4 Jahren nach Anzeige mit Bau begonnen wird

# Genehmigungsverfahren

- Völlige Neukonzeption des Gesetzesaufbaus
- Grundsatz: weiter eingeschränkter Prüfungsumfang der Baugenehmigung
  - ◆ Bauplanungsrecht und integrierte örtliche Gestaltungssatzungen
  - ◆ beantragte Abweichungen und Befreiungen
  - ◆ andere übertragene Entscheidungen (z.B. nach BayNatSchG)

# Genehmigungsverfahren

- Aber keine Prüfung von:
  - ◆ Abstandsflächen
  - ◆ Baugestaltung nach Art. 11 BayBO
  - ◆ Stellplatzanforderungen
  - ◆ sonstige örtliche Bauvorschriften, soweit nicht in B-Plan integriert

# Bautechnische Nachweise

- Umsetzung des „Vier-Augen-Prinzips“ durch die Aufteilung in Entwurfsverfasser und Prüfsachverständiger
- Der Architekt übernimmt die Verantwortung für die Leistungen der Sonderfachleute (z.B. Statik und Brandschutz) mit!

# Antragserfordernis für Ausnahmen und Befreiungen

- Folge: künftig keine konkludente Ausnahme oder Befreiung ohne Antrag möglich
- keine Prüfpflicht der Genehmigungsbehörde, ob Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind!

# Eigenüberwachung durch Bausachverständigen

- Einhaltung der Statik und des Brandschutzes wird durch den „bescheinigenden“ Prüfsachverständigen überwacht (ohne hoheitliche Befugnisse)
- Grundsätzlich keine Kontrolle mehr durch die Bauaufsichtsbehörden!

# Bohl & Coll.

## Rechtsanwälte

### **Büro Würzburg**

Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg

Telefon: (09 31) 7 96 45-0  
Telefax: (09 31) 7 06 45-50

E-Mail: [wuerzburg@ra-bohl.de](mailto:wuerzburg@ra-bohl.de)

### **Büro Fulda**

Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda

Telefon: (06 61) 9 33 63 06  
Telefax: (06 61) 9 33 63 56

E-Mail: [fulda@ra-bohl.de](mailto:fulda@ra-bohl.de)

Internet: [www.ra-bohl.de](http://www.ra-bohl.de)

E-Mail: [info@ra-bohl.de](mailto:info@ra-bohl.de)