

**Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2025 – Darstellung der Änderungen  
und deren Auswirkungen**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15815**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Umfangreiche Gesetzesänderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.01.2025 mit Auswirkungen auf die städtischen Satzungen mit baurechtlichem Bezug zum 01.10.2025.
<b>Inhalt</b>	Darstellung der wichtigsten Gesetzesänderungen Darstellung der Auswirkungen auf den Verwaltungsvollzug Darstellung der Handlungsoptionen bezüglich kommunalen Satzungsrechts und Vorschläge zum weiteren Vorgehen
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat im 3. Quartal 2025 den Entwurf einer Münchner Stellplatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Entwurf beinhaltet insbesondere eine kommunale Satzungspflicht und trägt der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Rechnung.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Novelle Bayerische Bauordnung 2025; Stellplatzsatzung; Stellplatzabläse; Nutzungsänderung, Dachgeschossausbau, Aufstockung zu Wohnzwecken
<b>Ortsangabe</b>	. / .

**Novelle Bayerische Bauordnung (BayBO) 2025 – Darstellung der Änderungen  
und deren Auswirkungen**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15815**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 12.02.2025 (SB)  
Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Management Summary .....	3
2. Ausgangslage .....	3
3. Wesentliche Gesetzesänderungen .....	3
3.1 Verschiebung der Sonderbaugrenze, Art. 2 BayBO .....	3
3.2 Abstandsflächenrecht, Art. 6 BayBO .....	4
3.3 Begrünung, Art. 7 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BayBO .....	5
3.4 Kinderspielflächen, Art. 7 Abs. 3 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO .....	6
3.5 Solaranlagen, Art. 30 und Art. 44a BayBO .....	6
3.6 Erleichterung von Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO .....	6
3.7 Stellplätze, Art. 47, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 83 Abs. 5 BayBO .....	7
3.8 Erleichterung Dachgeschossausbau, Art. 57 und Art. 81 BayBO .....	7
3.9 Erleichterung Mobilfunkausbau, Art. 57 und 68 BayBO .....	8
3.10 Verfahrensfreiheit bei Werbeanlagen am Ort der Leistung, Art. 57 BayBO .....	8
3.11 Verfahrensfreiheit bei Instandsetzungsarbeiten, Art. 57 BayBO .....	8
3.12 Ausweitung der Verfahrensfreiheit bei Freischankflächen, Art. 57 BayBO .....	9
3.13 Ausweitung der Verfahrensfreiheit bei Nutzungsänderungen, Art. 57 BayBO .....	9
3.14 Weitere Ausweitung der Verfahrensfreiheit, Art. 57 BayBO .....	9
3.15 Verfahrensstraffung, Art. 64 BayBO .....	10

3.16 Geltungsdauer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung und Vorbescheid, Art. 69 und 71 BayBO.....	10
3.17 Örtliche Bauvorschriften, Art. 81 BayBO.....	10
4.Übergangsvorschriften, Art. 83 BayBO.....	11
5.Handlungsoptionen und weiteres Vorgehen .....	12
5.1Spielplatzsatzung .....	12
5.2Stellplatzsatzung .....	12
5.3Gestaltungs- und Begrünungssatzung.....	12
5.4Einfriedungssatzung.....	13
5.5Vorgezogene Anwendung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b), 2.HS. BayBO im Vollzug ....	13
6.Klimaprüfung .....	14
II. Antrag der Referentin .....	14
III. Beschluss.....	15

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Management Summary

Die Beschlussvorlage erläutert die wichtigsten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.01.2025, bzw. zum 01.10.2025 mit ihren jeweiligen Auswirkungen auf den Verwaltungsvollzug. Zu nennen sind hier umfangreiche Veränderungen des Verfahrensrechts, wie die Ausweitung der Verfahrensfreiheit und die Anwendung eines reduzierten Prüfumfangs für weitere Vorhabentypen. Zudem werden v.a. Änderungen und Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum in verfahrensmäßiger Hinsicht, aber auch bezüglich der inhaltlichen Anforderungen vereinfacht. Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Kinderspielplätzen wird zum 01.10.2025 kommunalisiert. Einschneidende Auswirkungen ergeben sich für das kommunale Satzungsrecht, das bisher auf Grundlage der BayBO erlassen wurde oder künftig zu erlassen ist. Hier werden Handlungsoptionen erläutert und Vorschläge zum weiteren Vorgehen gemacht.

### 2. Ausgangslage

Der Bayerische Landtag hat am 10.12.2024 das Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen und am 30.12.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekannt gegeben. Das Gesetzespaket enthält unter anderem umfangreiche Änderungen der BayBO, die in dieser Beschlussvorlage überblicksartig dargestellt werden. Zudem wird jeweils eine erste Einschätzung der Auswirkungen auf den Verwaltungsvollzug gegeben und Vorschläge zur Umsetzung zur Entscheidung gestellt. Bezüglich des kommunalen Satzungsrechts haben sich grundlegende Veränderungen ergeben, die ebenfalls dargestellt werden und bei denen über das weitere Vorgehen entschieden werden soll.

Ausweislich der Gesetzesbegründung bezwecken die Änderungen vor allem die Vereinfachung von Regelungen und die Beschränkung auf das Wesentliche (Deregulierung). Zusätzliches Ziel ist die Förderung des Wohnungsbaus durch Verschlankeung und Beschleunigung der Verfahren und Herabsetzen der Anforderungen.

Die Gesetzesänderungen sind überwiegend zum 01.01.2025 in Kraft getreten, einige Vorschriften, insbesondere bezüglich des kommunalen Satzungsrechts, treten erst zum 01.10.2025 in Kraft.

### 3. Wesentliche Gesetzesänderungen

#### 3.1 Verschiebung der Sonderbaugrenze, Art. 2 BayBO

Die Einordnung als Sonderbau bestimmt den Prüfumfang der Baugenehmigungsverfahren. Bei Sonderbauten wird Bauplanungsrecht und das gesamte Bauordnungsrecht geprüft, während bei Nicht-Sonderbauten im Wesentlichen nur Bauplanungsrecht und Abstandsflächenrecht geprüft wird. Die Grenzwerte, ab denen ein Vorhaben zum Sonderbau wird, wurde bei einigen Vorhabentypen verschoben, z.B.:

Erdgeschossige Verkaufsstätten sind erst ab einer Fläche über 2.000 m<sup>2</sup> Sonderbauten (bisher 800 m<sup>2</sup>).

Bei Gaststätten wurde die relevante Anzahl der Gastplätze von 40 auf 60 erhöht, wenn diese nicht ausschließlich erdgeschossig sind. Bei erdgeschossigen Gaststätten liegt sogar erst ab 100 Gastplätzen ein Sonderbau vor.

Die relevante Anzahl der Betten bei Beherbergungsstätten wurde von 12 auf 30 angehoben. Als Ausgleich müssen zur Verbesserung der Rettung bei Brand künftig in allen Beherbergungsstätten, die keine Sonderbauten sind, die Schlafräume mit einem Rauchwarnmelder an geeigneter Stelle ausgestattet sein (Art. 45 Abs. 4 BayBO).

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Diese Regelungen können für neue Fälle problemlos umgesetzt werden, beide Verfahrenstypen sind bekannt und eingeübt, der Prüfumfang verringert sich in den Fällen, die künftig keine Sonderbauten mehr sind, sondern stattdessen im vereinfachten Verfahren zu prüfen sind. Da Sonderbauten allerdings ohnehin zahlenmäßig deutlich seltener sind (etwa 15%), wird sich dies in überschaubarem Umfang auswirken. Bei bereits laufenden Fällen ergibt sich ein gewisser Zusatzaufwand, da das Verfahren umgestellt werden muss und unabhängig von bereits geleistetem Aufwand nur noch die Gebühr für das vereinfachte Verfahren erhoben werden kann.

### **3.2 Abstandsflächenrecht, Art. 6 BayBO**

Neben einigen kleineren Klarstellungen ist vor allem die Änderung des Art. 6 Abs. 5a BayBO für die Landeshauptstadt München relevant.

In Art. 6 Abs. 5a BayBO ist die abstandsflächenrechtliche Sonderregel für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern enthalten, wonach in bestimmten Gebieten weiterhin eine Abstandsfläche von 1H (also einmal die Wandhöhe), mindestens 3m, einzuhalten ist und nicht 0,4H wie im restlichen Bayern. Diese Sonderregelung wurde eingeschränkt. Sie gilt wie bisher nur in Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten, zusätzliche Voraussetzung ist jetzt, dass die „nähere Umgebung überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt“ ist. Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 erreichen mit dem Fußboden des obersten Geschosses maximal eine Höhe von 7 Metern. Zur Begründung wird angeführt, dass die erweiterten Abstandsflächen auf klassische Gartenstadtgebiete beschränkt werden soll.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Diese Regelung ist aufgrund des Bedarfs an Wohnraum begrüßenswert und wird vor allem in den dicht bebauten Bereichen im Stadtzentrum dazu führen, das auch ohne Abweichungen von der Abstandsflächen sinnvoll gebaut und nachverdichtet werden kann.

Gleichzeitig unterstützt sie den Erhalt der Münchner Gartenstadtgebiete und trägt damit der Wertung des Stadtrats im Beschluss zur „Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021“ vom 03.02.2021 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02547) Rechnung. In dieser Sitzungsvorlage wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten zu prüfen, „ob es geeignete Gebiete in der Landeshauptstadt München (z.B. in unbeplanten Innenstadtbereich) gibt, in denen eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe mittels gesonderter Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO... vorgesehen werden soll. Die sog. Gartenstadtgebiete bleiben bei dieser Prüfung außer Betracht.“

Die zum 01.01.2025 in Kraft getretene Einschränkung der o.g. Sonderregelung in Art. 6 Abs. 5a BayBO lässt die weitere Prüfung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, ob mittels einer gesonderter Satzung verkürzte Abstandsflächentiefen auf bis zu 0,4 H vorgesehen werden, obsolet werden. Denn gerade auch in unbeplanten Innenstadtbereichen, in denen die nähere Umgebung durch Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 geprägt ist, gilt nunmehr eine Abstandsflächentiefe von im Grundsatz 0,4 H.

Die Beurteilung, ob die nähere Umgebung durch die Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt ist, erfolgt anhand einer Einzelfallbetrachtung. Die Entscheidung über das Vorliegen dieser Voraussetzung kann allerdings zu Rechtsunsicherheiten bei Bauherr\*innen und Entwurfsverfasser\*innen, aber auch bei den Genehmigungsbehörden führen. In der LBK

wird dies zur Entwicklung einer einheitlichen Betrachtungsweise daher bis auf Weiteres eine Gremienentscheidung sein. Zudem wird in Zweifelsfällen als Hilfestellung für die Antragsteller\*innen die Möglichkeit eröffnet, diese Frage vorab in einem Vorbescheid zu klären. Wenn der Vorbescheid dann auch den Nachbarn zugestellt wird, dient dies auch der Rechtssicherheit gegenüber Nachbarklagen. So können etwaige nachbarrechtliche Streitigkeiten im Vorfeld ausgetragen werden. Soweit sich der Vorbescheid auf diese eine Fragestellung beschränkt, wird in der Regel eine Beantwortung innerhalb von zwei Wochen möglich sein.

### **3.3 Begrünung, Art. 7 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BayBO**

Art. 7 BayBO wird um eine Regelung zur Vermeidung von Bodenversiegelung ergänzt. Die Rechtsgrundlage zum Erlass von örtlichen Vorschriften zur Begrünung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) wurde allerdings stark beschnitten:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, in seiner bisherigen Form, ermächtigte u.a. zu Regelungen über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. So kann etwa eine dezidierte Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen vorgegeben werden. Nach der neuen Regelung des Art. 81 Absatz 1 Nr. 5 BayBO ist dies nicht mehr möglich. Geregelt werden kann künftig ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert. Auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO, der u.a. zu Regelungen zum Erhalt von Bäumen bzw. zur Unterbauung ermächtigte, wurde aufgehoben. Diese Änderungen treten am 1.10.2025 in Kraft.

Der neu gefasste Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO sieht u.a. vor, dass bestehende Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 (ohne sog. Einfriedungssatzungen) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 erlassen worden sind, mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Die „Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen“ vom 08. Mai 1996 (sog. „Freiflächengestaltungssatzung“) wurde auf Grundlage des Art. 98 Abs. 1 Nrn. 1 und 3, 98 Abs. 2 Nr. 3 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung der Bayerischen Bauordnung vom 18.04.1994 erlassen.

Die Prüfung, ob sich die Vorgabe des neu gefassten Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO auch auf Regelungen in der Münchner Freiflächengestaltungssatzung, dort vorrangig auf die bestehenden Regelungen zu den Grundstücksfreiflächen, bezieht, ist noch nicht abgeschlossen.

Sofern einzelne Satzungsregelungen der Freiflächengestaltungssatzung auf anderen Rechtsgrundlagen als den o.g. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BayBO beruhen, z.B. auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (der unverändert fort gilt), treten diese Satzungsregelungen mit Ablauf des 30. September 2025 auch nicht außer Kraft.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Falls einzelne Regelungen in der Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen keinen Fortbestand über den 01.10.2025 hinaus haben sollten, könnten nur noch begrenzt Forderungen bezüglich der Freiflächengestaltung gestellt werden. Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München bleibt jedoch erhalten und ist von der Änderung der BayBO unberührt.

### **3.4 Kinderspielplätze, Art. 7 Abs. 3 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO**

Die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen, die bisher in Art. 7 Abs. 3 BayBO geregelt war, wird mit Wirkung zum 01.10.2025 gestrichen. Die Pflicht wird kommunalisiert. Den Gemeinden wird hierfür in Art. 81 Absatz 1 Nr. 3 BayBO die Möglichkeit eines Satzungserlasses eröffnet. Die Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes kann allerdings erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen verlangt werden (bisher: bei mehr als drei Wohnungen). Gemeinden können zudem keine Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes treffen.

In der kommunalen Satzung kann wie bisher eine Ablösemöglichkeit festgesetzt werden, künftig mit der Maßgabe, dass bei Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ein Recht auf Ablöse dieser Pflicht in der Satzung zu regeln ist und der Ablösebetrag in diesen Fällen 5.000 Euro nicht übersteigen darf. Wie beschrieben, sieht ein neu gefasster Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO u.a. vor, dass bestimmte Satzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten; auf Satzungsregelungen zu Spielplätzen bezieht sich die Vorschrift jedoch nicht.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Auswirkung hängt maßgeblich davon ab, ob und mit welchem Inhalt die Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt München ausgestaltet wird (siehe hierzu die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13971, die zuletzt in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 12.02.2025 vertagt wurde). Jedenfalls entfällt die Herstellungspflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit 4 oder 5 Wohnungen, was insgesamt zu einer Verschlechterung der Versorgung mit Kinderspielplätzen führen wird. Die Sonderregelung bzgl. Gebäuden, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, könnte zu Auslegungsschwierigkeiten im Einzelfall führen, dies bleibt aber abzuwarten.

### **3.5 Solaranlagen, Art. 30 und Art. 44a BayBO**

Die Regelungen bzgl. Solaranlagen werden nochmals vereinfacht, die brandschutzrechtlichen Vorgaben gelockert. Die Bezüge zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden vereinfacht und konkretisiert.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Änderungen sind unproblematisch umsetzbar.

### **3.6 Erleichterung von Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO**

Bei bestandsgeschützten Gebäuden wird die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung erleichtert. Bei der erstmaligen Aufstockung eines Wohngebäudes um nicht mehr als ein Geschoss gelten reduzierte materielle Anforderungen an bestimmte Bauteile.

Zudem können ab dem 01.10.25 keine Stellplätze mehr verlangt werden, wenn die Aufstockung zu Wohnzwecken erfolgt.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Auswirkungen auf den Verwaltungsvollzug sind noch nicht abschließend einschätzbar. Auf der einen Seite führt die Anwendung der bisherigen Gebäudeklasse dazu, dass Aufstockungen einfacher und mit geringerem (Kosten-)aufwand durchgeführt werden können. Auf der anderen Seite könnten sich dadurch aber auch Zugeständnisse an baurechtliche Anforderungen, Standardabsenkungen und Auslegungsschwierigkeiten im weiteren zeitlichen Verlauf ergeben.

Um die Schaffung von Wohnraum nicht zu verzögern, werden in bestimmten Fallkonstellationen bereits ab sofort keine Stellplätze mehr verlangt (siehe dazu Ziffer 5.5).

### **3.7 Stellplätze, Art. 47, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 83 Abs. 5 BayBO**

Die landesgesetzlich angeordnete Pflicht, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in der geeigneten Beschaffenheit herzustellen entfällt zum 01.10.2025. Stattdessen können die Kommunen in einer Stellplatzsatzung die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, die Zahl der Stellplätze sowie die Form der Erfüllung der Stellplatzpflicht (durch Herstellung der Stellplätze oder durch Ablöse) festlegen. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage dürfen allerdings künftig die in einer kommunalen Satzung geregelten Stellplatzzahlen die bayernweit vorgegebenen Höchstgrenzen nicht überschreiten. Den Gemeinden ist es zudem künftig verwehrt, eine Stellplatzpflicht vorzusehen, wenn Änderungen zu Wohnzwecken erfolgen bei Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen und bei Aufstockungen von Wohngebäuden.

Bestehende Stellplatzsatzungen, die auf Grundlage des bisherigen Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlassen worden sind, gelten nur fort, wenn sie die in der Anlage zur „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung)“ festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten. Da einzelne Richtwerte der „Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ vom 19. Dezember 2007 die in der Garagen- und Stellplatzverordnung diesbezüglich enthaltenen Stellplatzzahlen überschreiten, tritt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zum 30.09.2025 in Gänze außer Kraft.

Festsetzungen von Stellplatzschlüsseln in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO erlassenen Satzungen bleiben ohne Einschränkungen von den o.g. Änderungen der BayBO unberührt.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Soweit nach dem 01.10.2025 weiterhin im gesamten Münchner Stadtgebiet eine Stellplatzpflicht bestehen soll, muss eine kommunale Stellplatzsatzung erlassen werden. Dazu siehe Ziffer 5.2.

Davon unabhängig werden in bestimmten Fallkonstellationen bei Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen und Aufstockungen, jeweils zu Wohnzwecken, ab sofort keine Stellplätze mehr verlangt. Dies soll verhindern, dass Vorhaben wegen der künftigen Änderung der Rechtslage verzögert werden (siehe dazu Ziffer 5.5).

### **3.8 Erleichterung Dachgeschossausbau, Art. 57 und Art. 81 BayBO**

Eine wesentliche Änderung wurde für den Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken beschlossen, der jetzt einschließlich der Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei ist, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen (also außer den Dachgauben) nicht verändert werden.

Eine weitere Begünstigung der Dachgeschossausbauten ergibt sich aus Art. 81 Abs. 5 BayBO, wonach örtliche Bauvorschriften einem Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben nicht entgegenstehen.

Spätestens ab dem 01.10.2025 dürfen zudem für den Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken keine Stellplätze mehr verlangt werden, siehe bereits Ziffer 3.7 des Vortrags.

Verfahrensfreie Dachgeschossausbauten sind der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn in Textform anzuzeigen. Ein Versäumen der Frist ist bußgeldbewehrt.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**



Die Verfahrensfreiheit hat zur Folge, dass bei Dachgeschossausbauten nun im Gegensatz zur vorherigen Rechtslage (Freistellungsverfahren) keine Möglichkeit mehr besteht, das Genehmigungsverfahren zu erklären. Der Bauherr muss daher außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ggf. andere Erlaubnisse, v.a. die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einholen. In diesen Fällen ergeben sich durch die Rückwirkung auf bereits laufende Verfahren vor allem bei nachträglichen Genehmigungen erhebliche Zusatzaufwände, weil zum Teil eine brandschutzrechtliche Prüfung erforderlich war, die nun entfällt und statt des Genehmigungsverfahrens nun ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet werden muss.

Die Anzeigepflicht soll v.a. die Beachtung kommunaler Belange sicherstellen und hat in der Zielsetzung keinen bauaufsichtlichen Bezug. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist die richtige Stelle für die Einreichung dieser Anzeigen dennoch die Lokalbaukommission. Von dort können die Anzeigen dann an die fachlich berührten Stellen in der Stadtverwaltung weitergereicht werden.

### **3.9 Erleichterung Mobilfunkausbau, Art. 57 und 68 BayBO**

Die Verfahrensfreiheit bei Mobilfunkanlagen wurde bezüglich der zugehörigen Versorgungseinheiten ausgeweitet (Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 lit a), bb) BayBO für normale Mobilfunkanlagen, Art. 57 Abs. 3 Nr. 2 BayBO für bestimmte temporäre Mobilfunkanlagen). Künftig sind Versorgungseinheiten bis zu 30 m<sup>3</sup> verfahrensfrei (bisher 10 m<sup>3</sup>). Zudem wurde die Fiktionsfrist bei Errichtung oder Änderungen einer Mobilfunkanlage von bisher sechs Monaten auf drei Monate verkürzt (Art. 68 Abs. 2 Satz 2 BayBO).

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Regelungen sind umsetzbar, allerdings wirkt die teilweise Rückwirkung der verkürzten Fiktionsfrist in Einzelfällen Probleme verwaltungsorganisatorischer Art auf. Dabei handelt es sich um ein vorübergehendes Problem mit Altfällen.

### **3.10 Verfahrensfreiheit bei Werbeanlagen am Ort der Leistung, Art. 57 BayBO**

Werbeanlagen, die am Ort der Leistungserbringung aufgestellt werden, sind jetzt ohne Größenbegrenzung verfahrensfrei, bisher nur mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Diese Regelung hat Vor- und Nachteile. Die Genehmigungen hatten bisher auch Konzentrationswirkung. Gerade im Innenstadtbereich kann es vorkommen, dass jetzt statt einer Baugenehmigung eine isolierte baurechtliche Befreiung erforderlich ist und zudem eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und eine Sondernutzungserlaubnis. In solchen Fällen kann dann von Vereinfachung keine Rede sein. Darunter fallen z.B. die sogenannten „Nasenschilder“ von Geschäften. Von der Änderung profitieren aber auch Werbebanner von Handwerkern, die auf der Baustelle tätig sind. Vielen Handwerkern war in der Vergangenheit nicht bekannt, dass für ihre Werbebanner am Ort der Leistung Genehmigungen nötig sind. In der Folge mussten wegen dieser Sachverhalte viele Bußgeldverfahren eingeleitet werden, was zu erheblichem Arbeitsaufwand und viel Unverständnis bei den Betroffenen geführt hat.

### **3.11 Verfahrensfreiheit bei Instandsetzungsarbeiten, Art. 57 BayBO**

Nach Abs. 3 Nr. 3 sind künftig auch Instandsetzungsarbeiten verfahrensfrei. Diese Neuregelung zielt vor allem auf Tiefgaragensanierungen ab, die verfahrensfrei möglich sein sollen. Da bei Instandsetzungsarbeiten in der Regel in die Gebäudestruktur eingegriffen wird und sich damit regelmäßig das Problem des Erhalts der Standsicherheit stellt ist in diesen Fällen trotz Verfahrensfreiheit ein förmlicher Standsicherheitsnachweis erforderlich (Art. 57 Abs. 3 Satz 3 BayBO). Zudem muss die Maßnahme zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden (Art. 57 Abs. 3 Satz 4 BayBO).

### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Änderung ist grundsätzlich sinnvoll, da bisher bei Genehmigungen v.a. das Thema Standsicherheit relevant war. Vorübergehende Probleme oder zusätzliche Aufwände können sich auch hier durch die Rückwirkung auf bereits laufende Fälle ergeben. Bezüglich der Anzeigepflicht gibt es bisher keine weiteren Vorgaben oder verbindliche Formulare seitens des Ministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr.

### **3.12 Ausweitung der Verfahrensfreiheit bei Freischankflächen, Art. 57 BayBO**

Die maßgebliche Fläche für verfahrensfreie Freischankflächen wurde deutlich von 40 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> erhöht.

### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Auswirkungen auf den Verwaltungsvollzug sind noch nicht abschließend absehbar. Da für Freischankflächen kommunale Auslegungen bestehen z.B. hinsichtlich Stellplatznachweis, und Schnittstellen zum KVR vorhanden sind, muss noch geklärt werden, ob die Vorgaben aufgrund der mehr als verdoppelten Flächen angepasst werden müssen. Im Übrigen ist die Umsetzung grundsätzlich unproblematisch, kann aber bei bereits laufenden Verfahren zu zusätzlichem Aufwand führen, da die Verfahren dann in der Regel beim KVR neu gestartet werden müssen.

### **3.13 Ausweitung der Verfahrensfreiheit bei Nutzungsänderungen, Art. 57 BayBO**

Nutzungsänderungen sind gemäß Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei, wenn keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen in Betracht kommen. Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen können sich aus dem Bauplanungsrecht, dem Bauordnungsrecht oder sonstigem Recht, das im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wäre, ergeben. Diese schon bestehende Regelung wird nun ergänzt um die Formulierung, dass andere öffentlich-rechtliche Anforderungen die Verfahrensfreiheit unberührt lassen, soweit die neue Nutzung gebietstypisch in dem jeweiligen Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist.

Verfahrensfreie Nutzungsänderungen sind zwei Wochen vor Aufnahme der geänderten Nutzung der Gemeinde anzuzeigen. Ein Versäumen der Frist ist bußgeldbewehrt.

### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die Neuregelung ist sehr kompliziert formuliert und kann leicht zu Missverständnissen führen. Insofern können sich im Verwaltungsvollzug Schwierigkeiten ergeben. Zusätzlich ergeben sich in der Behandlung bereits anhängiger Fälle zusätzliche Aufwände durch die Rückwirkung der Neuregelungen.

Die Anzeigepflicht soll v.a. die Beachtung kommunaler Belange sicherstellen und hat in der Zielsetzung keinen bauaufsichtlichen Bezug. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist die richtige Stelle für die Einreichung dieser Anzeigen dennoch die Lokalbaukommission. Von dort können die Anzeigen dann an die fachlich berührten Stellen in der Stadtverwaltung weitergereicht werden.

### **3.14 Weitere Ausweitung der Verfahrensfreiheit, Art. 57 BayBO**

Neben den unter Ziffern 3.8 bis 3.13 des Vortrags dargestellten Ausweitungen der Verfahrensfreiheit wurden bei weiteren Vorhaben, die bereits verfahrensfrei waren, die jeweiligen Voraussetzungen ausgeweitet, sodass künftig mehr Vorhaben unter die Verfahrensfreiheit fallen werden, z.B. bei Terrassenüberdachungen, bestimmten Energiegewinnungsanlagen, Kleinwindkraftanlagen, bestimmten Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen im Außenbereich, Schwimmbecken, nicht überdachte

Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, soweit sie nicht Gebäude sind, Ladestationen für Elektrofahrzeuge einschließlich ihrer Nebenanlagen.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Diese Änderungen sind und unproblematisch umsetzbar, zusätzliche Aufwände können sich vorübergehend durch die Rückwirkung der Regelungen auf bereits laufende Verfahren ergeben.

### **3.15 Verfahrensstraffung, Art. 64 BayBO**

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Bauantrags den Antrag auf Vollständigkeit zu prüfen. Der Gesetzgeber hat an diese Frist bei einer Fristversäumung keine Sanktion geknüpft. Ziel der Regelung ist es, dem Antragssteller ein schnelles Feedback über den eingereichten Antrag zu geben.

Die bisherigen Regelungen, dass bei einem nicht vollständigen Bauantrag oder sollte dieser unter erheblichen Mängeln leiden, dem Bauherrn eine angemessene Frist zur Vervollständigung des Antrags zu setzen ist, hat sich nicht verändert. Werden die Unterlagen oder die Mängel nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben, so gilt der Bauantrag als zurückgenommen, wenn der Bauherr über diese Folge hingewiesen worden ist.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Diese Regelung ist als Appell zu verstehen. Ein Verstreichen der Drei-Wochen-Frist löst nur bei Vorhaben, die unter die Genehmigungsfiktion fallen, eine Rechtsfolge aus, nämlich den Beginn der Fiktionsfrist (Art. 68 Abs. 2 BayBO). Bei den meisten Bauanträgen erfolgt eine erste Sichtung ohnehin innerhalb der ersten drei Wochen. Allerdings sind Bauantragsverfahren keine Standardverfahren, in denen immer dieselben Antragsunterlagen benötigt werden. Insofern erfordert die endgültige Entscheidung, ob weitere Unterlagen erforderlich sind, eine inhaltliche Erstüberprüfung, die aus Kapazitätsgründen nicht in allen Fällen innerhalb der ersten drei Wochen nach Einreichung erfolgen kann.

### **3.16 Geltungsdauer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung und Vorbescheid, Art. 69 und 71 BayBO**

Die Gültigkeitsdauer des Vorbescheids sowie dessen Verlängerung wird einheitlich auf bis zu vier Jahre angehoben und entspricht damit der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung. Die Frist für die Verlängerung der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung wird ebenfalls von zwei auf vier Jahre angepasst.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Die verlängerten Geltungsdauern gelten nicht rückwirkend für bereits vorhandene Bescheide, sondern nur bei neuen Bescheiden, die ab dem 01.01.25 erlassen werden. Insofern ist die Umsetzung unproblematisch. Die Fristen können auch individuell kürzer bestimmt werden. Insbesondere Bei Vorbescheiden wir hier zu prüfen sein, ob im Einzelfall kürzere Geltungsdauern sinnvoll, um die Umsetzung von zugesagtem Baurecht zu beschleunigen.

### **3.17 Örtliche Bauvorschriften, Art. 81 BayBO**

Der Inhalt zur Regelung von Kinderspielplätzen wurde in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO insbesondere anlässlich der Kommunalisierung der Spielplatzpflicht neu gefasst; die Änderungen treten am 1.10.2025 in Kraft. Die Gemeinden können Satzungsregelungen treffen über die Pflicht, bei einer Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen (bisher mehr als drei Wohnungen) einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten. Zudem können – wie bisher – Regelungen zur Unterhaltung und zur Lage des

Spielplatzes sowie über die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht getroffen werden. Soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist künftig ein Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5000 € nicht übersteigen darf. Wie bisher hat die Gemeinde mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden. Die Möglichkeit, Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes zu treffen, besteht ab dem 1.10.2025 nicht mehr (siehe dazu bereits Ziffer 3.4 des Vortrags).

Neu geregelt wurde auch die Stellplatzpflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO (siehe dazu bereits Ziffer 3.7 des Vortrags).

Gestrichen wurde Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO in seiner bisherigen Form. Künftig werden die Gemeinden mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO nur noch zu Verbotsregelungen u.a. von nicht begrüntem Steingärten ermächtigt (siehe dazu bereits Ziffer 3.3 des Vortrags).

Gestrichen wurde zudem Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO (siehe dazu bereits Ziffer 3.3 des Vortrags). Dies betrifft die Nicht-Beseitigung von Bäumen aufgrund des Straßen- und Ortsbildes, Lärmschutz und Luftreinhaltung. Hinweis: die Münchner Baumschutzverordnung beruht nicht auf dieser Rechtsgrundlage, sondern auf Naturschutzrecht, ist also von der Änderung der BayBO nicht betroffen.

#### **Auswirkung auf den Verwaltungsvollzug:**

Details zu den Handlungsoptionen und zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften der Landeshauptstadt München werden unter Ziffer 5 des Vortrags erläutert.

#### **4. Übergangsvorschriften, Art. 83 BayBO**

Die Neuregelungen enthalten lediglich bezüglich des Satzungsrechts Übergangsvorschriften. Zudem treten die Änderungen der Art. 7 Abs. 3 BayBO (Entfall der landesgesetzlichen Herstellungspflicht für Kinderspielplätze) und Art. 47 BayBO (Entfall der landesgesetzlichen Herstellungspflicht für Stellplätze) ebenfalls erst zum 01.10.2025 in Kraft. Alle übrigen Neuregelungen gelten unmittelbar seit dem 01.01.2025. Da die endgültigen Formulierungen erst seit dem 10.12.2024 mit Beschluss des Bayerischen Landtags bekannt sind und erst mit Bekanntgabe im Gesetz- und Verordnungsblatt zum 30.12.2024 wirksam geworden sind, ergab sich für die Verwaltung keine Vorbereitungszeit. Da die Vorschriften zudem auch für bereits laufende Verfahren gelten, ergeben sich hier mannigfaltige Umstellungsprobleme und zusätzliche Einzelschritte, die für einen Übergangszeitraum zu erheblichen Zusatzaufwänden und Unverständnis auch auf Seiten der Antragsteller\*innen führen. Die Schulung der Mitarbeiter\*innen muss nun im laufenden Betrieb und mit heißer Nadel erfolgen. Auch die Schnittstellen zu anderen Referaten ändern sich und müssen jetzt im Eiltempo und rückwirkend angepasst werden. Auch viele fachliche Einzelfragen und organisatorische sowie EDV-mäßige Anpassungen sind jetzt unter erheblichem Zeitdruck anzupassen und nachzuziehen. Dies gilt ebenso für die Beratungstätigkeit und die Informationsmaterialien für die Öffentlichkeit.

Eine besondere Problematik ergibt sich in Fällen, in denen bisher aufgrund der Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens andere Entscheidungen intern mit abgearbeitet wurden und nun aufgrund der eingetretenen Verfahrensfreiheit an die Antragsteller\*innen zurückgegeben werden müssen. Anträge, die sich an andere Stellen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung richten, also insbesondere denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse und Baumfällungsanträge, werden direkt intern weitergegeben, dies ist aber bei Erlaubnissen anderer Referate (z.B. Zweckentfremdungserlaubnis oder Erlaubnis nach Erhaltungssatzungsrecht) nicht sinnvoll, da dort ggf. andere Vorgaben bzgl. der Antragsunterlagen existieren. Diese Konstellationen wären mit einer Übergangsvorschrift oder einem etwas längeren Vorlauf vermeidbar gewesen. Zudem stellt sich die Frage, ob

der Wegfall der Lotsenfunktion der Lokalbaukommission in diesen Fällen wirklich dem Ziel einer Verfahrensvereinfachung entspricht.

## **5. Handlungsoptionen und weiteres Vorgehen**

### **5.1 Spielplatzsatzung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat im Dezember 2024 eine Sitzungsvorlage (Nr. 20-26 / V 13971) eingebracht, die zuletzt in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 12.02.2025 vertagt wurde. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt in dieser Sitzungsvorlage insbesondere vor, eine eigenständige Spielplatzsatzung für München zu erlassen. Die Vorlage dient in erster Linie der Umsetzung eines Stadtratsauftrages (siehe den o.g. Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 – Darstellung der Änderungen und möglicher Auswirkungen, neues Satzungsrecht, Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.02.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02547), mit dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wurde, verbindlich zu regeln, in welcher Form der Nachweis der Spielplatzpflicht erbracht werden kann; eine Spielplatzabläse soll dabei nur in Ausnahmefällen zulässig sein. Wie ausgeführt, erfasst Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO zum Außerkrafttreten von Satzungen, Regelungen zu Spielplätzen nicht (s.o.).

Wie beschrieben, wird die Pflicht, einen Spielplatz zu errichten, am 01.10.2025 kommunalisiert. Daher soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in der eingebrachten Vorlage (s.o.) beauftragt werden, zum Inkrafttreten der Ermächtigungsgrundlage für eine kommunale Spielplatzpflicht, dem Stadtrat eine entsprechende verbindliche Regelung für die Einführung einer Spielplatzpflicht für München zur Entscheidung vorzulegen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt daher rechtzeitig vor dem 01.10.2025 eine weitere Sitzungsvorlage in den Stadtrat einbringen, die insbesondere eine verbindliche Spielplatzpflicht für München vorschlägt und auf die weiteren Änderungen durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern eingeht.

### **5.2 Stellplatzsatzung**

Gemäß den Ausführungen in Ziffer 3.7 des Vortrags tritt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zum 30.09.2025 außer Kraft. Mit Blick auf die bisherigen Grundlagen und Inhalte des Münchner Stellplatzrechts, dem Münchner Parkraumkonzept und -management sowie dem übergeordneten Leitbild der Mobilitätsstrategie 2035 (insbesondere mit Verweis auf die Teilstrategien „Mobilitätskonzepte in Städtebau und Stadtsanierung“ sowie „Management des öffentlichen (Straßen-)Raums“) wird auch weiterhin eine – nunmehr kommunalisierte – Stellplatzpflicht für sinnvoll erachtet. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass anderenfalls im unbeplanten Innenbereich der Anreiz für Bauherr\*innen, bei Einsatz innovativer Mobilitätskonzepte auf Privatgrund im Wohnungsbau die Anzahl der (bisher notwendigen) Stellplätze reduzieren zu können, verloren gehen würde. Gerade aber die Umsetzung innovativer Mobilitätskonzepte trägt u.a. dazu bei, Flächen/Platz im Wohnungsbau für andere, wertvolle Nutzungen zu schaffen. Ohne eine (künftig kommunalisierte) Stellplatzpflicht wäre dieses Zusammenspiel zwischen der Reduzierung von pflichtigen Stellplätzen und dem Einsatz innovativer Mobilitätskonzepte nicht möglich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, dem Stadtrat im 3. Quartal 2025 den Entwurf einer Münchner Stellplatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Entwurf beinhaltet insbesondere eine kommunale Stellplatzpflicht und trägt der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Rechnung (siehe Ziffer 1 des Antrags).

### **5.3 Gestaltungs- und Begrünungssatzung**

Wie beschrieben, entfällt die Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, die eine positive Gestaltpflege von Grundstücksfreiflächen ermöglicht, am 01.10.2025 in der bisherigen Form. Gemeinden werden mit dem neuen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO dazu ermächtigt, Regelungen zu erlassen, mit denen etwa sog. „begrünte Steingärten“ verboten werden können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereitet derzeit die Fortschreibung der Münchner Gestaltungs- und Begrünungssatzung vor. Aktuell geplant ist, in der 2. Jahreshälfte 2025 eine entsprechende Sitzungsvorlage in den Stadtrat einzubringen. Im Rahmen der Prüfung und Fortschreibung fokussiert sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf die unberührt verbliebene Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, die Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ermöglicht (z.B. Gestaltung und Begrünung von Dächern, Fassaden); ein Gebrauchmachen von der neuen Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zum Verbot u.a. von nicht begrün-ten Steingärten wird zudem geprüft. Wie ausgeführt, wird zudem geprüft, ob sich die Vorgabe des neu gefassten Art. 83 Abs. 5 Satz 1 BayBO zum Außerkrafttreten auch auf Regelungen in der Münchner Freiflächengestaltungssatzung, dort vorrangig auf die bestehenden Regelungen zu den Grundstücksfreiflächen, bezieht.

### **5.4 Einfriedungssatzung**

Der Stadtrat hat zuletzt mit Beschluss vom 10.07.2024 ("Änderung der Einfriedungssatzung", Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05767) über Änderungen in der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) entschieden. Die Satzung bleibt vollumfänglich bestehen; sie tritt nicht außer Kraft.

Wie beschrieben, fällt jedoch die Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO („über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen“) in dieser Form weg.

Sollen in der Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München künftig Änderungen vorgenommen werden, so müssen diese nun auf der Grundlage und nach Maßgabe des unberührt gebliebenen Art. 81 Abs 1 Nr. 1 BayBO getroffen werden. Dieser ermächtigt zu Regelungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes. Die generelle Möglichkeit, an Einfriedungen Anforderungen zu stellen, bleibt damit erhalten: Bei Einfriedungen handelt es sich um bauliche Anlagen. Gestalterische Vorgaben für Einfriedungen können weiterhin geregelt werden.

### **5.5 Vorgezogene Anwendung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 lit. b), 2.HS. BayBO im Vollzug**

Ab dem 01.10.2025 dürfen für Nutzungsänderungen, Dachgeschossausbau und Aufstockung, jeweils zu Wohnzwecken, keine Kfz-Stellplätze mehr verlangt werden. Um zu vermeiden, dass Anträge deshalb später gestellt werden oder zurückgezogen werden, um in den Genuss dieser Regelung zu kommen und so die Schaffung von neuem Wohnraum verzögert wird, wird diese Regelung in bestimmten Fallkonstellationen bereits seit 01.01.2025 angewendet:

- bei Anträgen, die erst nach dem 01.01.2025 eingereicht wurden
- bei Anträgen, die erst nach dem 01.01.2025 genehmigt werden und bei denen noch kein Stellplatzabläsevertrag geschlossen wurde, Ausnahme: keine Anwendung bei nachträglichen

chen Genehmigungen formal rechtswidriger Zustände, da hier kein neuer Wohnraum geschaffen wird.

Bei Genehmigungen, die vor dem 01.01.2025 erteilt wurden und von denen bereits Gebrauch gemacht wurde, erfolgt keine Anwendung, da hier keine Verzögerung der Schaffung von Wohnraum zu befürchten ist.

## **6. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, die Verwaltungsbeirätin der HA II Frau Stadträtin Simone Burger und die Verwaltungsbeirätin der HA IV Frau Stadträtin Veronika Mirlach haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat im 3. Quartal 2025 den Entwurf einer Münchner Stellplatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Entwurf beinhaltet insbesondere eine kommunale Stellplatzpflicht und trägt der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Rechnung.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referent/-in

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Referentin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z. K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIV-10**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An die Bezirksausschüsse 1 bis 25

3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I

5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II

6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III

7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

z. K.

8. WV bei PLAN HA IV/1-10 zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3