

Antworten auf die Fragen, die zu den **Änderungen im Bauordnungsrecht  
aufgrund des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes 2024**  
(PV -Online Schulung am 30.01.2025) eingegangen sind:

## Inhalt

1	Themenübergreifende Fragen.....	2
2	Dachgeschossausbau, Dachgauben .....	3
2.1	gestalterische Vorgaben für Dachaufbauten, Rechtsgrundlage .....	3
2.2	Festsetzungen zur Dachgestaltung in bestehenden Bebauungsplänen.....	4
2.3	Verfahrensfreiheit von Dachgauben, Vollzug.....	6
2.4	Dachgeschossausbau + Stellplatzpflicht .....	8
3	Stellplatzsatzungen .....	10
3.1	Regelung der Zahl der Stellplätze, künftige Rechtsgrundlage .....	10
3.2	Festsetzungen in bestehenden und künftigen Bebauungsplänen .....	11
3.3	Fortgeltung bestehender Stellplatzsatzungen.....	12
4	Spielplatzsatzungen .....	14
5	Freiflächengestaltung.....	15
6	Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen.....	17

Die in Bezug genommenen Rechtsvorschriften werden durchgängig mit ihren Abkürzungen benannt: **BayBO** (Bayerische Bauordnung), **GaStellV** (Garagen- und Stellplatzverordnung), **BauGB** (Baugesetzbuch).

Die Beantwortung der Fragen erfolgt nach bestem Wissen und aktuellem Wissensstand. Eine Gewähr dafür, dass Verwaltungsvollzug und Rechtsprechung dies ebenso sehen, kann nicht übernommen werden, zumal mit der Anwendung der neuen Rechtslage noch keine Erfahrungen vorliegen. Insbesondere bei der Verfahrensfreiheit verbleiben hier doch spürbare Unsicherheiten.

Dr. Gerhard Spieß (Döring Spieß Rechtsanwälte), Christian Schwander, Oliver Prells (PV)

### Kontakt:

Dr. Gerhard Spieß: [spiess@doering-spiess.de](mailto:spiess@doering-spiess.de)

Christian Schwander [c.schwander@pv-muenchen.de](mailto:c.schwander@pv-muenchen.de)

Oliver Prells: [o.prells@pv-muenchen.de](mailto:o.prells@pv-muenchen.de)

## 1 Themenübergreifende Fragen

a) *Wegen der bei mehreren Themen aufgetretenen Unsicherheiten bei der **Tragweite der Verfahrensfreiheit** nach Art. 57 BayBO:*

Verfahrensfreiheit bedeutet nicht, dass auch das materielle Recht ausgehebelt wird! Verfahrensfreiheit bedeutet **lediglich eine Verfahrenserleichterung**, d.h. es braucht kein Genehmigungsverfahren mehr. Die Bauaufsichtsbehörde ist insofern nicht mehr beteiligt – die **Verantwortung für die Einhaltung des materiellen Rechts** übernimmt der Bauherr.

Die **große Ausnahme ist Art. 81 Abs. 5 BayBO**, wo mit der Verfahrensfreiheit zugleich auch eine Entbindung von materiellen (hier: Örtlichen Bau-) Vorschriften verknüpft wird – dies gilt jedoch nur für den einen, näher bestimmten Fall (nämlich für Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO = „Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden“).

---

b) *Frage zu S. 58 der Präsentation [„**im Verfahren befindliche Bebauungspläne mit Regelungen, die auf der alten Ermächtigungsgrundlage basieren, erfordern einen Satzungsbeschluss bis 30.09.2025**“]: Reicht nur der Satzungsbeschluss aus oder muss der Bebauungsplan vor dem 30.09.2025 in Kraft getreten sein?*

Antwort: Es reicht leider nicht der Satzungsbeschluss. Die Satzung muss auch **bekannt gemacht** sein, um Wirksamkeit zu erlangen.

## 2 Dachgeschossausbau, Dachgauben

### 2.1 gestalterische Vorgaben für Dachaufbauten, Rechtsgrundlage

a) *Frage: Habe ich das richtig verstanden, dass wir künftig keine Rechtsgrundlage mehr haben zur Festsetzung der Gestaltung der Dachaufbauten?*

Antwort: Doch, die **Rechtsgrundlage besteht nach wie vor**; eine darauf beruhende **Regelung ist nur für bestimmte Vorhaben bereits jetzt nicht mehr anwendbar** (betrifft Dachausbau mit Dachgauben, ansonsten aber ohne Veränderung der äußeren Form). Das hat zur Folge, dass die Regelung evt. zunehmend ihren Sinn verliert, wenn zahlreiche Vorhaben nach Art. 81 Abs. 5 BayBO umgesetzt sind, weil das ursprüngliche Ziel nicht mehr erreichbar ist. Insofern ist gut zu überlegen, inwieweit eine solche Regelung sinnvoll ist und welche Dachaufbauten regelungsbedürftig sind.

Art. 81 Abs. 5 BayBO ist eine Regelung, wie sie der BayBO bislang völlig fremd war. Der systematische Ansatz, dass sich die **Nichtanwendbarkeit von örtlichen Bauvorschriften lediglich auf die Errichtung von Dachgauben im Rahmen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO begrenzt**, ist rechtlich richtig, dürfte aber in der Praxis zu erheblichen **Schwierigkeiten im Vollzug** führen. Nur als Beispiel: Ein Bauherr errichtet im Rahmen eines Neubaus Dachgauben, die der örtlichen Bauvorschrift nicht entsprechen. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO ist nicht anwendbar. Gleichwohl dürfte eine bauaufsichtliche Anordnung auf Beseitigung unangemessen sein. Die Gauben können also bleiben. Eine Entwertung entsprechender Ortsgestaltungssatzungen ist damit notwendige Folge.

b) *Frage: Eine Ortsgestaltungssatzung kann künftig keine Regelungen zu Dachgauben treffen. Gilt dies auch bei neuen Bebauungsplänen? Wie ist das Verhältnis zu bisherigen Festsetzungen in Bebauungsplänen, in denen Dachaufbauten ausgeschlossen sind?*

Antwort: Die neuen Regelungen entziehen den Gemeinden nicht die Kompetenz, per Gestaltungssatzungen oder per Übernahme derartiger Regelungen in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft zu treffen. **Ortsgestaltungssatzungen dürfen weiterhin Dachaufbauten regeln**. Es stellt sich allerdings die **Frage zur Erforderlichkeit bzw. Angemessenheit**, da *bestimmte Gauben* (Dachausbauten bei ansonsten unveränderter Gebäudehülle nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO) **nicht mehr an diese Vorgaben gebunden** sind.

Die neuen Regelungen erlauben einen Ausbau des Raumes unter dem Dach + Dachgauben („Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden“) - verfahrensfrei und ohne Pflicht, Gestaltungsvorgaben der Gemeinde beachten zu müssen. **Weitergehende Ausbauten** (Ertüchtigung/ Veränderung des Daches) sind u.U. auch noch verfahrensfrei, dann aber unter **Einhaltung örtlicher Bauvorschriften**.

In der Konsequenz kann das dazu führen, dass z.B. bei Ausbau des Daches incl. Aufdach-Dämmung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. e BayBO) zwar Verfahrensfreiheit vorliegen kann, **trotzdem aber die satzungsmäßigen Vorgaben der Gemeinde einzuhalten** sind – dann in Verantwortung der Bauherrschaft/ des Architekten. Die Verfahrensfreiheit einer Änderung der Bedachung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11e) führt nicht dazu, dass diese Änderung für Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO außer Betracht bleiben müsste. Vielmehr wäre der entsprechende Dachgeschossausbau nicht gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei, sondern würde das Vorhaben (insgesamt) in die Genehmigungspflicht überführen.

Selbstverständlich gilt Art. 81 Abs. 5 BayBO nicht nur für künftige Ortsgestaltungsregelungen, sondern auch für solche aus der Vergangenheit, unabhängig davon, ob sie Bestandteil eines Bebauungsplans oder isolierte Gestaltungsregelungen sind.

## 2.2 Festsetzungen zur Dachgestaltung in bestehenden Bebauungsplänen

a) *Frage: Verstehe ich es richtig, dass durch die BayBO-Novelle **Festsetzungen zum Verbot von Dachaufbauten in bestehenden Bebauungsplänen** nicht weitergelten? Es sei denn, das Verbot war nicht mit örtlichen Bauvorschriften begründet, sondern mit städtebaulichen Belangen gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Dann könnte das Verbot eigentlich weitergelten, oder?*

*Wenn in der Begründung und der Festsetzung selbst nichts zur Rechtsgrundlage drinsteht (was meistens der Fall ist), wie ist dann vorzugehen?*

Antwort: **Gestaltungsregelungen für Dachgauben gelten unbeschränkt** weiter, sind nur nicht mehr auf ganz spezielle Formen des Dachausbaus anzuwenden: Nur im Rahmen der Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO sind sie nicht anwendbar.

Die baukulturelle Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BauGB) dürfte sich nicht als Begründung für einen planungsrechtlichen Ausschluss von Gauben heranziehen lassen, denn § 9 BauGB sieht solche Festsetzungen nur in Abs. 4 durch die Übernahme landesrechtlicher Vorschriften vor. **Dachgestaltungsregelungen können nicht mit planerischen Argumenten begründet werden.** Dies ergibt sich relativ eindeutig aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Ortsbildbeeinträchtigung nach § 34 Abs. 1 Satz 2 2. Hs. BauGB (BVerwG, Urt. v. 11.5.2000 – 4 C 14.98; Spieß in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 34 Rn. 115). Danach gibt es, verkürzt ausgedrückt, keine Überschneidungen zwischen der bauordnungsrechtlichen Gestaltung und dem planungsrechtlichen Ortsbild. Regelungen zu Dachgauben betreffen insoweit ausschließlich die bauordnungsrechtliche Komponente, auch wenn sie als Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden. Ihr Ursprung bleibt Art. 81 BayBO (vgl. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO). Dachgauben dürften sich auch nicht über die Festsetzung einer besonderen Wandhöhe steuern lassen (vgl. vorstehend zur Abgrenzung der bauordnungsrechtlichen Gestaltung zur bauplanungsrechtlichen Baukörperbestimmung). Eine insoweit kleinteilige, dachgaubenbezogene Bestimmung von Wandhöhen dürfte keine städtebauliche Begründung finden. Ein **Verbot von Dachaufbauten wird daher als gestalterische Festsetzung gelten**, erst recht wenn in der Begründung dazu keine weiteren Ausführungen gemacht werden, und damit wird ein „**Gaubenausbau**“ **entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 immer möglich sein, wenn nicht Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entgegenstehen** (GFZ bei Anrechnungsregelung nach § 20 Abs. 3 BauNVO/ Vollgeschossregelung bei großen Schleppegauben).

---

b) *Frage: Was ist bei **Neubauten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**: sind die gestalterischen Vorgaben hinsichtlich Dachgeschoss dann auch egal, braucht es da **keine Befreiung mehr**? Gelten „nachträgliche, verfahrensfreie DG-Ausbauten“ als Bezugsfälle? Macht es dann überhaupt noch Sinn, diesbezügliche Festsetzungen in neuen Bebauungsplänen aufzuführen?*

Antwort: Die Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen besteht nach wie vor; eine darauf beruhende Regelung gilt weiter, sie ist **nur für eng begrenzte Vorhaben** (Dachausbau mit Dachgauben, ansonsten aber ohne Veränderung der äußeren Form) nicht mehr anwendbar (s. Ausführungen unter 2.1).

Zum **Verhältnis Neubau – nachfolgende/gleichzeitige Änderung**: Um in den Genuss der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO zu gelangen, müsste ein Bauherr zunächst (entsprechend der Ortsgestaltungssatzung) bauen und sein Vorhaben fertigstellen. Danach könnte er – ohne die Satzung beachten zu müssen – die Gauben errichten. Das ist natürlich völlig unpraktisch und dürfte lediglich theoretisch sein. Denkbar wäre ein Antrag des Bauherrn auf Abweichung nach Art. 63 BayBO für die zu errichtenden Gauben mit dem Argument, dass sie ja nach Fertigstellung des Vorhabens verfahrensfrei und materiell rechtmäßig errichtet werden dürften. Ob eine Ablehnung der Erteilung einer solchen Abweichung vor Gericht halten würde, ist wirklich eine spannende Frage.

Jedenfalls sind die entsprechenden Dachgauen im Ergebnis rechtmäßig, können daher auch als Bezugsfälle dienen und **letztlich zur Funktionslosigkeit der entsprechenden Regelung** führen.

---

*c) Frage: Wie verhält es sich; wenn in einem Bebauungsplan **max. 2 Vollgeschosse zulässig festgesetzt** sind und nun durch einen verfahrensfreien Dachausbau mit Gaube ein **zusätzliches 3. Vollgeschoss** entsteht? Ist das dann zulässig, oder nicht?*

Antwort: Nein, **verfahrensrechtliche Erleichterungen** bedeuten nicht, dass dann **materielles Recht** auch nicht mehr anzuwenden wäre.

Dies ist für das Verständnis der neuen Regelungen zentral: eine **Verfahrensfreiheit lässt das materielle Recht unberührt**. Mit anderen Worten übernimmt der Bauherr bei einer Verfahrensfreiheit die **Verantwortung für die Einhaltung des materiellen Rechts**. Verfahrensfreiheit bedeutet also kurz gesagt nicht, dass man bauen darf, sondern dass man vorab die Bauaufsichtsbehörde nicht zu fragen braucht. Art. 81 Abs. 5 BayBO ist jetzt die große Ausnahme: Ortsgestaltungssatzungen werden bei Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO ausgeblendet, alles andere aber nicht.

---

*d) Frage: Ist es egal, wo (Geltungsbereich Bebauungsplan, Innenbereich oder Außenbereich) der DG-Ausbau stattfindet?*

*Im **Bebauungsplan (B-Plan)** gibt's oft eine Begrenzung hinsichtlich der **max. Anzahl der WE/Gebäude**. Bei diesbezüglicher Überschreitung waren bisher die Grundzüge der Planung berührt, also **keine Befreiung möglich**, sondern eine B-Plan-Änderung erforderlich. Das ist auch weiterhin so oder? Oder sind dann jetzt womöglich nicht mehr die Grundzüge der Planung berührt, sondern „nur“ noch eine Befreiung vom B-Plan vorliegend und das Ganze damit dann als Antrag auf isolierte Abweichung genehmigungsfähig? Bei Abweichungen zu gestalterischen Vorgaben (z.B. Größe, Anzahl, Dachform, max. 1/3 Gebäudelänge etc.) war bisher kein **Freisteller** möglich, sondern eine Baugenehmigung mit entsprechender Befreiung erforderlich. Wenn ich das richtig verstehe ist jetzt ab 01.01.25 gar nichts mehr erforderlich, weder Freisteller noch Bauantrag oder **Antrag auf isolierte Abweichung**.*

*Im **Außenbereich** ist die Anzahl der Wohneinheiten gesetzlich begrenzt. Sind die Festsetzungen des § 35 dann egal bzw. liegen dann in der Eigenverantwortung des Bauherrn, weil ja theoretisch auch bei an sich verfahrensfreien Bauvorhaben alle anderen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden müssen?*

Antwort: Die einzelnen Erleichterungen (Entbindung von Stellplatzpflicht und Gestaltungsvorgaben sowie die Verfahrensfreiheit), **lassen das weitere materielle Recht (hier: §§ 30/ 34/ 35 BauGB) unberührt** (vgl. vorstehend). Festsetzungen in Bebauungsplänen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung oder der Zahl der Wohneinheiten etc. sind weiterhin einzuhalten, ebenso das „Außenbereichsrecht“. (Lediglich Festsetzungen auf Basis des Art. 81 BayBO – „örtliche Bauvorschriften“ – sind inzwischen nicht mehr bindend.)

**Befreiungen unterliegen den gleichen Bedingungen wie bisher.** Die Verfahrensfreiheit erlegt der Bauherrschaft die Verantwortung zur Einhaltung div. Vorschriften auf, incl. der Folgen bei Nichteinhaltung...

---

e) *Frage: Kann die Gemeinde in den Festsetzungen durch Anpassung der **Definition zur Bemessung der Wandhöhe** klarstellen, dass damit auch Dachaufbauten eine Wandhöhe auslösen und somit den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würden, wenn damit die festgesetzte Wandhöhe überschritten wird? z.B.: „Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (OK) bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Bemessung der Wandhöhe gilt entsprechend auch für Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Wiederkehr, technische Dachaufbauten, etc.), die nachträglich errichtet werden.“*

Antwort: Die **Wandhöhe** ist im Bauordnungsrecht in Bezug auf die Abstandsflächen definiert und im Planungsrecht an den bodenrechtlichen Bezug gebunden. Das Maß der Nutzung ist nicht durch Gaubenhöhen beschränkbar, sondern nur durch eine Begrenzung der Geschossfläche oder der Zahl der Vollgeschosse. Auch kann die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gesteuert werden. Der städtebauliche Ortsbildbegriff dürfte sich nicht auf die Gliederung der Gebäudehülle erstrecken. Dies ist eine Frage der Ortsgestaltung nach BayBO (örtliche Bauvorschriften).

### 2.3 Verfahrensfreiheit von Dachgauben, Vollzug

a) *Frage: Fallen **Zwerchgiebel** auch unter die Regelung zur Verfahrensfreiheit – werden diese rechtlich auch wie Dachgauben gesehen oder ist das „zuviel“?*

Antwort: Zunächst: Auch die Rechtsprechung unterscheidet zwischen Dachgauben (aus dem Dach herausgebaute senkrechte Dachfenster) und Zwerch- oder Standgiebeln (steigen nicht aus dem Dach, sondern aus der Fassade auf). Vgl. dazu Dirnberger, Das Abstandsflächenrecht in Bayern, Rn. 166 und die dort zitierte Rechtsprechung. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO spricht insofern ausdrücklich nur von der Errichtung von Dachgauben.

Zwerchgiebel gehen daher aus der Wand hervor und sind insofern streng genommen keine Dachaufbauten. Sie sind zudem i.d.R. deutlich größer und insofern in ihrer gestalterischen Wirkung weitreichender als Dachgauben. In den bisherigen Verlautbarungen aus dem Ministerium findet sich dazu keine Aussage.

---

b) *Frage: Wenn das Dachgeschoss **bereits zu Wohnzwecken ausgebaut** ist und jetzt „nur“ Dachgauben errichtet werden soll, sind die dann auch verfahrensfrei?*

Antwort: „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.“ (Vollzugshinweise Nr. 8e)

---

c) *Frage: Gilt das Ganze nur für Wohnflächenvergrößerungen oder **auch für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen?***

Antwort: Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO stellt „Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden“ verfahrensfrei, und Art. 81 Abs. 5 entbindet genau diese (und nur diese!) Vorhaben von örtlichen Bauvorschriften (u.a. Gestaltung und Stellplatzpflicht). „**Wohnzwecke**“ liegen unabhängig davon vor, ob es sich dabei um eine **Erweiterung einer bestehenden Wohnung** in den Dachraum (i.S. eines höheren „Wohnflächenkonsums“) oder die **Schaffung einer neuen/ eigenständigen Wohnung** handelt.

---

d) *Frage: Dachgeschoss-Ausbau für Wohnzwecke ist jetzt incl. der dazugehörigen Dachgauben grundsätzlich verfahrensfrei. Muss nur theoretisch zwei Wochen vor Baubeginn angezeigt werden (genügt hierfür eine einfache E-Mail?).*

Antwort: „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.“ (Vollzugshinweise Nr. 8e)

---

e) *Frage: Thematisch betrifft es die neue Nr. 18 des Art. 57 BayBO zum verfahrensfreien Dachausbau.*

*Sie sagten dazu in der Präsentation zusammengefasst, dass eine **Aufdachdämmung** die äußere Gestalt verändert und damit nicht mehr verfahrensfrei nach Nr. 18 wäre. Wo ist da die Abgrenzung zu Nr. 11 e des Art. 57 BayBO, der ja per se **Wärmedämmungen am Dach verfahrensfrei** zulässt. Die ist der Bauherrschaft sehr schwer und schlüssig zu vermitteln.*

Antwort: Zur Konkurrenz von Art. 57 Abs. 1 Nr. 11e BayBO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO s. o. Ziff. 2.1, Antwort auf Frage b. Wird die Dachkonstruktion bzw. die äußere Gestalt des Gebäudes durch eine verfahrensfreie Aufdachdämmung geändert, ist Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht anwendbar. Erst nach Fertigstellung des Vorhabens könnte durch ein neues Vorhaben der Tatbestand genutzt werden. Auch das ist allerdings völlig unpraktisch...

Insofern folgende Klarstellung zum Vortrag, betreffend Dachgeschossausbau i.V.m. Aufdachdämmung (01:21:50): Werden die Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO („Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert“) nicht erfüllt, entfällt nach dieser Vorschrift die Verfahrensfreiheit und gem. Art. 81 Abs. 5 erfolgt **keine Entbindung von örtlichen Gestaltungsvorschriften**.

Für bestimmte Veränderungen der Gebäudehülle (z.B. Aufdachdämmung) ist die **Verfahrensfreiheit ggf. aber trotzdem** nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. e BayBO gegeben (betrifft „Bedauchungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung ausgenommen bei Hochhäusern“).

Es sind insofern zwei Dinge zu unterscheiden und unabhängig zu prüfen:

1. die **Verfahrensfreiheit**, einerseits von Dachausbauten in der bestehenden Gebäudehülle (Art. 57 Abs. 1 Nr. 18) und andererseits der Dämmung, und damit erst Recht beider Dinge zusammen, und
2. die **Entbindung eng begrenzter Ausbauten des Dachraums von örtlichen Gestaltungsvorschriften** (sei es durch Satzung oder Bebauungsplan, Art. 81 Abs. 5). Die Bedingungen hierfür beziehen sich nur auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 und schließen daher die Aufdach-Dämmung nicht mit ein.

In der Konsequenz kann das dazu führen, dass bei Ausbau des Daches incl. Aufdach-Dämmung zwar Verfahrensfreiheit vorliegen kann, trotzdem aber die satzungsmäßigen inhaltlichen Vorgaben der Gemeinde einzuhalten sind – dann in Verantwortung der Bauherrschaft/ des Architekten.

---

f) *Frage: Aus meiner Sicht ergeben sich für den Bauvollzug noch Fragen, insbesondere zum genehmigungsfreien Ausbau der Dachgeschosse und Dachaufbauten. Gibt es **Empfehlungen zu den genehmigungsfreien Dachgauben, insbesondere Anzahl, Größe, Unterschied Gaube/Standgaube/Quergiebel, Abstandsflächen, Dachneigung** (bisher Regeln der Baukunst und Anwendung ab 30 Grad möglich, in bestimmten Fällen auch darunter.*

Antwort: Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind für bestimmte Dachausbauten bei ansonsten unveränderter Gebäudehülle nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht mehr anwendbar. Der **Bauberatung** kommt insofern eine größere Bedeutung zu, wenn bestimmte Anlagen nicht mehr den Regeln unterworfen sind. Beispiele finden sich in den **Baufibeln und Gestaltungsleitfäden**, die zahlreiche Gemeinden aufgestellt haben.

## 2.4 Dachgeschossausbau + Stellplatzpflicht

a) *Frage: Ist generell kein **Stellplatz für zusätzliche neue Dachgeschoss-Wohnungen** erforderlich, auch wenn das ein Bebauungsplan oder eine gemeindliche Stellplatzsatzung für Anzahl Wohneinheiten oder Wohnungsgröße fordern? Gilt das auch, wenn bei einem kompletten Neubau im Dachgeschoss bereits eine separate Wohnung geplant ist oder nur für „echte“ nachträgliche Änderungen (= Gebäude bereits bezugsfertig herstellt, dann späterer Ausbau Dachgeschoss ohne zeitlichen Zusammenhang)?*

Antwort: Ab 1. Oktober 2025 gilt nach dem Systemwechsel im Stellplatzrecht, dass eine Gemeinde in einer etwaigen Stellplatzsatzung (oder einem neu aufzustellenden Bebauungsplan) gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) 2. Halbsatz **für den Ausbau von Dachgeschossen keine (zusätzlichen) Stellplätze fordern** darf.

Sind in **bis 30.09.2025 erlassenen Bebauungsplänen** eigene Regelungen zur Zahl der Stellplätze getroffen, so gelten diese fort, können aber als Örtliche Bauvorschrift einem Vorhaben, das die Vorgaben des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO erfüllt, bereits nicht mehr entgegengehalten werden (vergleiche hier das oben dargestellte Grundprinzip, wonach ein Bebauungsplan mit bauordnungsrechtlichen Regelungen letztlich aus zwei Satzungen besteht, einem bauplanungsrechtlichen Bebauungsplan und einer bauordnungsrechtlichen Satzung). Der bauordnungsrechtliche Satzungsteil kann dann – wenn dies die bayerische Bauordnung zugestimmt, nicht mehr angewandt werden, auch wenn er in einem Bebauungsplan enthalten ist.

Die Regelung des Art. 81 Abs. 5 („Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen“) bezieht sich dem Wortlaut nach nur auf Dachgeschossausbauten. Bei **Neu-Errichtung** sind die örtlichen Bauvorschriften einzuhalten. Dies betrifft auch die Stellplatz-Vorgaben. Dadurch kommt es zu einer Besserstellung von nachträglichen Ausbauten im Vergleich zu Neubauten.

Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 und Art. 81 Abs. 5 BayBO dürften daher auch für die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss gelten. Das würde bedeuten, dass bei einem Dachgeschossausbau in diesem Sinne auch jetzt schon kein zusätzlicher Stellplatz gefordert werden kann. Richtig ist natürlich, dass **Festsetzungen über die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan weiter beachtlich** sind. Daran kann ein verfahrensfreier Dachgeschossausbau scheitern.

---

*b) Frage: Sofern ein Dachgeschoss ausgebaut wird und dadurch eine extra Wohneinheit entstehen soll, **löst diese „extra“ Wohneinheit eine Stellplatzpflicht aus?** Die Gemeinde xxx sieht die Stellplatzpflicht nach Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit als gegeben an, wir würden uns daher um eine kurze Bestätigung dieser Ansicht freuen!*

Antwort: Sind in **bis 30.09.2025 erlassenen Bebauungsplänen** eigene Regelungen zur Zahl der Stellplätze getroffen, so gelten diese unter der Bedingung der Einhaltung der Höchstzahlen der GaStellV fort (vgl. künftiger Art. 83 Abs. 5 Satz 2). Von der Stellplatzpflicht generell entbunden sind bereits seit 01.01.2025 lediglich Dachausbauten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO (vergleiche auch die Antwort auf vorstehende Frage).

Für Nutzungsänderungen, für den Ausbau von Dachgeschossen und für die Aufstockung von Wohngebäuden können, wenn sie **zu Wohnzwecken** erfolgen, jedoch zukünftig in neu aufgestellten Satzungen oder Bebauungsplänen **keine Stellplätze gefordert** werden, auch wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (vgl. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b BayBO in der ab 01.10.25 geltenden Fassung).

---

*c) Frage: Für den Dachgeschossausbau besteht keine weitere Stellplatzpflicht. Wie sieht es hier aus, wenn es sich nicht um eine Wohnraumerweiterung, sondern eine **weitere Wohneinheit** handelt? Müssen für die weitere Wohneinheit auch **keine weiteren Stellplätze** errichtet werden?*

Antwort: Von der Stellplatzpflicht bereits generell entbunden sind lediglich Dachausbauten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO. Eine Stellplatzpflicht kann ab 01.10.25 nicht mehr neu begründet werden für Nutzungsänderungen, für den Ausbau von Dachgeschossen und für die Aufstockung von Wohngebäuden, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen (s.o.). „**Wohnzwecke**“ liegen unabhängig davon vor, ob es sich dabei um eine Erweiterung einer bestehenden Wohnung in den Dachraum oder die Schaffung einer eigenständigen neuen Wohnung handelt, s.o. zum Dachgeschossausbau.

---

*d) Frage: Wie ist das Vorgehen, wenn im **Bebauungsplan** ggf. in Verbindung mit dem Rahmenplan Wohnheiten festgesetzt sind und diese aufgrund des Dachgeschossausbaus noch erweitert werden, es sich also um keine Wohnraumerweiterung, sondern um eine oder **mehrere weitere Wohneinheiten** handelt und diese dann die **festgesetzten Wohnheiten übersteigen** würden? Für uns stellt es sich als bedenklich dar, wenn die zulässigen Wohnheiten dadurch überschritten werden und diese dann nicht mehr mit dem Bebauungsplan und/oder Rahmenplan übereinstimmen und ggf. sogar die weiteren Stellplätze nicht weiter berücksichtigt werden müssten.*

Antwort: Die Entbindung von der Stellplatzpflicht **lässt das weitere materielle Recht unberührt**. Festsetzungen in Bebauungsplänen, z.B. zum **Maß der baulichen Nutzung** oder der **Zahl der Wohneinheiten** etc. sind **weiterhin einzuhalten**. Die neuen Regelungen erleichtern die Schaffung von neuem Wohnraum (incl. neuer Wohneinheiten) lediglich in Bezug auf die „Befreiung“ von örtlichen Bauvorschriften (und. ggf. von der Verfahrenspflicht).

### 3 Stellplatzsatzungen

#### 3.1 Regelung der Zahl der Stellplätze, künftige Rechtsgrundlage

a) *Frage: Wann wird die GaStellIV geändert, damit es eine Rechtsgrundlage gibt für die 2 Stellplätze pro Wohnung. Ich finde dazu bisher keine Regelung.*

Antwort: Die **GaStellIV wird, ebenso wie die Vorschriften zu Stellplatz-Satzungen, geändert zum 01.10.25**. Bis dahin bleibt diesbezüglich alles bei Alten (= staatlich angeordnete Pflicht (BayBO) und Zahl als Richtwert bzw. Rückfallebene, wenn keine Satzung das regelt (GaStellIV)). In den Online-Gesetzen ist bis dahin (nur) die bekannte Regelung zu finden.

---

b) *Frage: Wo findet man die künftige Fassung der GaStV, die ab dem 01.10. in Kraft tritt? Im Internet unter [gesetze-bayern.de](https://www.gesetze-bayern.de) ist noch die bisherige Fassung hinterlegt.*

Antwort: Im **Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2024 ab Seite 616**. Der Link ist am Ende der Präsentation vorhanden:

[https://www.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage\\_WP19/GVBI/2024/2024\\_24/GVBL-2024-24%20S%20605%2019-3023.pdf](https://www.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage_WP19/GVBI/2024/2024_24/GVBL-2024-24%20S%20605%2019-3023.pdf)

---

c) *Frage: Was wir bislang nicht nachvollziehen können, sind die **Änderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung**. Im Vortrag ist immer wieder die Rede von „zwei Stellplätzen pro WE“. Wenn ich mir allerdings die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung unter [www.gesetze-bayern.de](https://www.gesetze-bayern.de) anschauen, dann sind hier ganz andere Zahlen genannt. Handelt es sich hierbei um die **aktuellste Fassung** oder wo können wir die aktuellste/geänderte Fassung der Anlage einsehen?*

Antwort: Wie im Vortrag erwähnt, tritt das neue Stellplatzrecht **erst zum 01.10.25 in Kraft**. Bis dahin finden Sie im Internet das (noch) gültige Recht, und das ist das altbekannte, auch wenn die GaStellIV mit dem Hinweis „Text gilt ab 01.01.2025“ versehen ist. Die ab Oktober 2025 gültige Fassung finden Sie im GVBl. Nr. 24/2024 ab Seite 616 (Link s.o.).

---

d) *Frage: Können nach dem 30.09. noch **Besucherstellplätze** geregelt werden, wenn insgesamt die Zahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit eingehalten wird?*

Antwort: Ja. „Die GaStellIV setzt die für die Bauordnung entscheidenden Stellplatzzahlen im Sinne einer Obergrenze fest. **Solange diese Obergrenze eingehalten wird, kann der in der Anlage zur GaStellIV festgelegte prozentuale Anteil von Besucherparkplätzen in einer Stellplatzsatzung angepasst werden.**“ (Fragenkatalog Nr. 7)

---

e) *Frage: In der neuen Anlage zur GaStellIV ist bei „Gebäuden mit Wohnungen“ bei **Besucherstellplätzen** ein Strich angegeben. Bei anderen Nutzungen ist meistens eine Anzahl mit „75“ etc. angegeben.*

*In der Präsentation des Vortrags ist auf Seite 20 angegeben, dass im Rahmen der Obergrenzen ein **prozentualer Anteil von Besucherstellplätzen** festgelegt werden können. Nun stellt sich für uns allerdings die Frage, ob man für Gebäude mit Wohnungen nun Besucherstellplätze*

---

*festlegen kann oder nicht? Wenn ja wäre noch die Frage in welchem Bereich man sich hier bewegen könnte?*

*Nach unserer aktuellen Stellplatzsatzung müssen 20% Besucherstellplätze zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen ausgewiesen werden. Ist diese Regelung weiterhin so möglich?*

Antwort: Ein Besucheranteil ist durchaus regelbar, aber eben **nur ein Anteil innerhalb des durch die Obergrenzen vorgegebenen Rahmens**. Zusätzlich geht ab 01.10.25 demnach nicht mehr.

Die Regelung ergibt insofern eigentlich nur bei Mehrfamilienhäusern Sinn. Das hieße dann z.B. für ein Haus mit 10 Wohnungen und der satzungsmäßigen Vorgabe von 2 Stellplätzen/ Wohnung und einem Anteil von 20% Besucherstellplätzen: es sind 20 Stellplätze nachzuweisen, davon 4 als Besucherstellplätze herzurichten.

### 3.2 Festsetzungen in bestehenden und künftigen Bebauungsplänen

*a) Frage: Können auch Gemeinden, die keine Stellplatzsatzung haben / haben werden, Regelungen zur Stellplatzzahl im Bebauungsplan treffen?*

Antwort: Ja. **Art. 81 Abs. 1 BayBO Nr. 4 Buchst. a** (in der ab 01.10.25 geltenden Fassung) ermächtigt die Gemeinden, **örtliche Bauvorschriften** zu erlassen, über „die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Errichtung von Anlagen herzustellen“,

**§ 9 Abs. 4 BauGB** ermöglicht den Ländern, Rechtsvorschriften zur **Übernahme landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan** zu erlassen und

**Art. 81 Abs. 2 BayBO** setzt dies um („Örtliche Bauvorschriften können auch **durch Bebauungsplan** oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden.“)

Ob eigene Satzung oder Bebauungsplan: immer ist aber der **Rahmen der Ermächtigung einzuhalten** – festgesetzt werden kann also auch im Bebauungsplan in Zukunft (ab 01.10.25) nur noch das, was Art. 81 Abs. 1 BayBO vorsieht (hinsichtlich Stellplätzen: Nr. 4: Stellplatzpflicht, geringere Zahl als GaStellV, ggf. Ablöse. Andere Festsetzungen (Beschaffenheit im weitesten Sinne) müssen ggf. auf andere Rechtsgrundlagen gestützt werden.)

Sofern keine Stellplatzsatzung besteht, muss in Festsetzungen ab 01.10.2025 anders als bisher die Zahl der Stellplätze mit einer **Pflicht** zur Errichtung von Stellplätzen verbunden werden, da diese staatlicherseits nicht mehr besteht.

---

*b) Frage: Wenn in einem **Bebauungsplan** ein **statischer Verweis auf die Stellplatzsatzung** vorhanden ist, die Stellplatzsatzung jedoch nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form existiert (weil sie beispielsweise abgeändert oder ersetzt wurde), behält der Verweis im Bebauungsplan dennoch seine Gültigkeit? Oder ist durch Wegfall der Bezugsgrundlage die Regelung als nichtig zu betrachten?*

Antwort: Ein **statischer Verweis** (im Festsetzungsteil !) „fixiert“ die bezogene Rechtsquelle und bindet diese in der bezogenen Form an den Bebauungsplan. Sie wird insofern **Teil des Regelwerks** und gilt dann als Teil des Planungs-Konzepts auch fort. (Sofern ein atypischer Einzelfall bzw. ein Quartier einer gebietstypischen Regelung bedarf, empfiehlt es sich daher, diese feste Regelungen direkt in die Satzung zu übernehmen. Ansonsten sollte der Regelungsgegenstand durch einen **dynamischen Verweis** der Fortentwicklung durch eine eigenständige, gemeindeweit gültige Satzung überlassen bleiben.)

Ein Verweis *im Hinweisteil* der Satzung hat dagegen keine bindende Wirkung, auch wenn er ggf. eine konkrete Satzung (als zum Zeitpunkt der Aufstellung geltendes Recht) in Bezug nimmt.

---

*c) Frage: Hat die **Festsetzung im qualifizierten Bebauungsplan** (rechtskräftig seit 10.04.2019) wie folgt weiterhin Bestand: „Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Gymnasium 150 Stellplätze zu errichten“.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es „die Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze bemisst sich, mit Ausnahme der Stellplätze für das Gymnasium, nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Erfahrungsgemäß sind die laut Stellplatzsatzung der Gemeinde notwendigen 6 Stellplätze/Unterrichtsraum für das Gymnasium zu hoch angesetzt. Die zu errichtende Anzahl wird auf 150 Stellplätze festgesetzt, dies entspricht bei einem Gymnasium für 1000 Schüler ca. 4 Stellplätze/Unterrichtsraum“. Können wir die 150 weiterhin fordern?*

Antwort: **Stellplatzregelungen als Bestandteil eines Bebauungsplans, der bis zum 30.09.2025 in Kraft getreten ist, gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 BayBO fort.** Dies gilt unabhängig davon, ob die Stellplatzzahlen den Vorgaben der neuen Anlage zur GaStellV entsprechen oder nicht. Die Begründung verweist auf einen **Abwägungsprozess, dessen Ergebnis die konkret festgelegte Zahl der Stellplätze ist.** Interessant ist hier lediglich die Frage, ob es sich bei einer solchen Regelung im Bebauungsplan wirklich um eine echte *Festsetzung* handelt oder doch nur um einen (dynamischen) *Hinweis* auf die Stellplatzsatzung. Dies ist im Einzelfall anhand von Wortlaut der Regelungen und der Bebauungsplanbegründung zu klären.

Vgl. dazu die Begründung des Gesetzentwurfes zum 1. Modernisierungsgesetz: „Satzungen, die gemäß Art. 81 Abs. 2 Satz 1 [BayBO] durch Bebauungsplan oder durch eine andere Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen wurden, gelten unabhängig von der festgelegten Zahl der Stellplätze fort. Diese Satzungen sind, anders als eigenständige Satzungen nach Art. 81 Abs. 1, Teil eines Gesamtkonzepts und Ergebnis eines umfassenden Abwägungsprozesses. Sie gelten allerdings nur solange fort, bis eine Änderung des Bebauungsplanes oder der anderen Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erfolgt, die ihren Regelungsinhalt berührt.“

### 3.3 Fortgeltung bestehender Stellplatzsatzungen

*a) Frage: Dürfen wir die Ausführungen des Hr. Dr. Spieß auf Seite 10 und 11 der Vortragsunterlagen so verstehen, dass es ausreicht, in unserer derzeitigen Fassung der Stellplatzsatzung nur die Forderung zur Anzahl von Stellplätzen so abzuändern, dass die (künftigen) Obergrenzen der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung nicht überschritten werden, damit die Satzung als Ganzes ansonsten weiterhin, auch nach dem 30.09.2025, Gültigkeit behält.?*

Antwort: Ja! In dem am Ende der Präsentation verlinkten Fragen-Antworten-Katalog aus dem Ministerium findet sich unter Nr. 1 folgende Aussage:

„In welchen Fällen gelten vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 01.10.2025 bestehende Stellplatzsatzungen fort?

Die bestehende Stellplatzsatzung überschreitet die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht, Art. 83 Abs. 5 Satz 2 Alt. 1 n.F. BayBO. Der Wortlaut macht deutlich, dass es für die Fortgeltung dieser Satzungen als Ganzes **ausschließlich auf die Einhaltung der Höchstzahlen ankommt.** Somit bleiben in diesen Fällen auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten.“

Bis 30.09.25 gilt die bestehende Rechtslage, sodass die Gemeinde bis dahin auf dieser Grundlage Satzungsrecht schaffen kann.

---

*b) Frage: Können bestehenden Stellplatzsatzungen auch im Hinblick auf die Größe, Beschaffenheit etc. der Stellplätze **bis 30.09. noch angepasst/geändert** werden oder gilt das nur für die Anpassung der Richtzahlen und der Rest muss bleiben wie es bisher der Fall ist?*

Antwort: **Bis 30.09.25 gilt in Bezug auf Stellplatzsatzungen das bestehende Recht in vollem Umfang.** Satzungen können auf dieser Basis noch angepasst werden und gelten mit ihrem gesamten Inhalt weiter, wenn die Bedingung der Obergrenze eingehalten ist. So bestätigt dies der Fragen-Antworten-Katalog des Ministeriums (dort Nr.1+3).

vgl. Art. 83 Abs. 5 S. 2 BayBO in der ab 01.10.25 geltenden Fassung: „Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in der **bis einschließlich 30. September 2025** geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten.“

---

*c) Frage: Bei bestehenden oder vor dem 1.10.2025 erlassenen Stellplatzsatzungen können Regelungen zur **Beschaffenheit von Stellplätzen** (Breite, ggfs. Begrünung etc.) getroffen werden. Betrifft die Begrünung nur den Stellplatz selbst, also zum Beispiel Rasengitter oder auch die **Eingrünung** der Stellplätze? Kann folgender Passus in der überarbeiteten Stellplatzsatzung über den 30.09.2025 hinaus weiter angewendet werden: „Anlagen für Garagen und Stellplätze sind mit Sträuchern einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen.“*

Antwort: In Stellplatzsatzungen konnten bisher und können bis zum 30.09.2025 die **Eingrünung und der Stellplatzanlage unmittelbar zugeordnete Baumpflanzungen** als Regelungen zur Beschaffenheit der Stellplätze getroffen werden; die Satzungen gelten fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten. Soweit speziell diese Regelungen allerdings rein grüngestalterisch begründet sind, könnten sie künftig als auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 beruhend eingestuft werden und dementsprechend außer Kraft treten. Es dürfte also darauf ankommen, dass in der **Begründung** ein Hinweis auf einen **städttebaulich-funktionalen Hintergrund** niedergelegt ist (s. Ausführungen zur Freiflächengestaltung unter Nr. 5). Ab dem 01.10.2025 können Regelungen zur Beschaffenheit generell nicht mehr getroffen werden.

## 4 Spielplatzsatzungen

*Frage: Unsere Gemeinde besitzt bereits eine **Spielplatzsatzung für Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen**, die Festsetzungen zu Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung, sowie Ablöse trifft. Müssen wir diese noch vor dem 30.09.2025 ändern, oder bleibt sie gültig? Muss die Beschaffenheit herausgenommen werden? Was ist der Unterschied zwischen Ausstattung und Beschaffenheit genau? Muss das „Recht auf Ablöse“ mit hinein?*

Antwort: Eine Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO in der ab 01.10.25 geltenden Fassung anordnet. **Eine Pflicht muss also erst durch (Änderung der) Satzung begründet werden**, da sie staatlicherseits nicht mehr besteht. Eine analoge Übergangsvorschrift wie zu den Stellplatzsatzungen (Fortgeltung, fingierte Stellplatzpflicht bei Einhaltung der Obergrenzen) gibt es für Spielplatzsatzungen nicht.

Die künftig kommunale Spielplatz-Pflicht kann jedoch erst ab der Errichtung von **Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen** begründet werden.

Die Gemeinden *können* nach der neuen Ermächtigung regeln: die „**Pflicht**, einen Spielplatz angemessener **Größe und Ausstattung** zu errichten, auszustatten und zu unterhalten sowie die **Lage** des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der **Ablöse** dieser Pflicht“. Die Beschaffenheit ist nicht im Gesetz genannt. Eine Regelung über Ablöse muss nicht getroffen werden, wenn die Gemeinde auf dieses Instrument zur Finanzierung zusammenfassender Spielplätze (oder anderer Einrichtungen, wie im Gesetz genannt) verzichten will.

*Wenn* eine Pflicht gesetzt wird, muss für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ein **Recht des Bauherrn auf Ablöse dieser Pflicht** vorgesehen werden.

## 5 Freiflächengestaltung

a) Frage: In unserer Gemeinde gibt es eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2022. In § 7 dieser Satzung ist die **Gestaltung von Freiflächen bebauter Grundstücke und Vorgärten** festgelegt. Wird zum 01.10.2025 die **gesamte Gestaltungssatzung unwirksam oder nur § 7 dieser Satzung**? Muss gegebenenfalls eine komplett neue Gestaltungssatzung erlassen werden oder kann man den § 7 ersatzlos streichen?

Antwort: Für Regelungen zur Ortsgestaltung, betreffend die **äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (incl. Einfriedungen)** gibt es mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO weiterhin eine Rechtsgrundlage. Die darauf basierenden Regeln bleiben in Kraft. Lediglich diejenigen Regelungen, deren Grundlage entfällt (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 in der bis 30.09.25 geltenden Fassung - insbes. betreffend die „**Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**“), treten außer Kraft.

„Auch wenn Regelungen, die die Begrünung betreffen, Bestandteil eines Bebauungsplans sind, basieren sie weiterhin auf einer bauordnungsrechtlichen Grundlage. Formal handelt es sich um zwei unterschiedliche Satzungen, die aus praktischen Gründen zusammengefasst werden, Art. 81 Abs. 2 BayBO. Tritt der auf einer bauordnungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage basierende Teil außer Kraft, bleibt dies ohne Auswirkung auf den bauplanungsrechtlichen Teil. Im Einzelfall kann hinsichtlich der Frage der Fortgeltung einer Regelung zur Freiflächengestaltung eine Prüfung erforderlich sein, auf welcher Ermächtigungsgrundlage sie basiert.“ (Fragenkatalog Nr. 10)

---

b) Frage: S. 35 der Präsentation („Grünordnerische Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen bleiben wirksam; Grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen treten (mglw.) außer Kraft; Ein ergänzendes Verfahren zum Bebauungsplan ermöglicht es, **grünordnerische Festsetzungen auf städtebauliche Grundlage zu setzen** (notwendig ist eine ausreichende städtebauliche Begründung“):

Ist **bei jedem einzelnen Bebauungsplan** (Wir haben insg. 56 Stück in xxx!!!) ein ergänzendes Bebauungsplanverfahren **ZWINGEND** erforderlich? Hier müsste dann ja auch erst noch zuvor eine Vorprüfung mit Abklärung über das Landratsamt erfolgen, ob der jeweilige Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen oder aus städtebaulichen Gründen enthält (so dass klar ist, ob wirksam oder tritt außer Kraft)? Dies wäre ein Verwaltungsaufwand, der die Verwaltung auf lange Zeit lahm legen würde. Besteht die Möglichkeit einen neuen **übergeordneten Grünordnungsbebauungsplan** für alle Bebauungsplangebiete in ganz xxx zu erlassen, oder ist dies nur für ggf. mehrere bestehende Bebauungsplangebiete hinweg möglich?

Antwort: Wir teilen Ihre Auffassung, dass es ein unglaublicher Verwaltungsaufwand wäre und prophezeihen, dass in vielen Fällen eine **eindeutige Zuordnung nicht möglich** ist. Praktisch gesprochen würden wir letztlich abwarten, wie sich hierzu die Praxis und die Rechtsprechung entwickeln. Als Gemeinde würde ich mich zunächst immer auf den Standpunkt stellen, dass es sich um einen **Bebauungsplan mit städtebaulichen Regelungen** handelt.

Grundsätzlich wäre es zwar denkbar, für die ganze Gemeinde einen Grünordnungsbebauungsplan zu erlassen. Vermutlich wird das in Bezug auf die städtebauliche Begründung doch sehr schwer werden. Auch hier würden wir vorsorglich einmal abwarten, wie sich diese Regelungen nun in der Praxis bewähren oder ob man konkreten Handlungsbedarf sieht. Dann könnte ja immer noch mit einem Aufstellungsbeschluss und sogar eine Veränderungssperre reagiert werden.

c) Frage: Die UNB des Lkr. xxx verlangt die Festsetzung eines **Freiflächengestaltungsplans** in einem GE-Bebauungsplan (v.a. für die Ausgleichsfläche, die jedoch im Eigentum der Gemeinde bleibt). Gehe ich richtig in der Annahme, dass es dafür keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht gibt und daher nur in den Hinweisen erwähnt werden darf?

Antwort: Soweit es um Freiflächen-**Gestaltung** geht, entfällt dafür ab 30.09.2025 die Rechtsgrundlage. Es entfallen aber nur die Regeln betreffend die **bauordnungsrechtlich relevante „Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“**. Auf Planungsrecht (§ 9 BauGB) gestützte Festsetzungen sind weiterhin möglich. Soweit **Eingriffsminimierung** (im Bereich der Bauflächen) und **Ausgleich** (in den eigens dafür vorgesehenen Flächen) gesteuert werden soll/ muss, ist das ohne Weiteres möglich. Das ist dann aber keine Gestaltung (= **Bauordnungsrecht**), sondern **Funktion** und dann auch **städtebaulich begründbar**. Es darf bei den Festsetzungen nicht um das Ziel des „Aussehens“, sondern um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas gehen. Insofern ist in der Begründung auf diesen Umstand hinsichtlich der Wortwahl zu achten. „Freiflächengestaltungsplan“ ist sicherlich kein passender Begriff für das Konzept zur Regelung von Bodenschutz, Wasserhaushalt, Kleinklima etc. Diese Aspekte sind im Übrigen immer städtebaulich relevant, soweit sie einen konkreten Ortsbezug haben.

Gerade im Hinblick auf die Minimierung von Eingriffen dürften versickerungsfähige Befestigungen sowie Bäume (Pflanz- oder Erhaltungsbindung) zur sommerlichen Beschattung und Verdunstung, als Lebensraum für die heimische Fauna etc. ohne Weiteres begründbar sein. Im Bestand bedarf es allerdings - wie bei allen belastenden Festsetzungen - immer der abwägenden Prüfung des Bestandsschutzes und der Zumutbarkeit. Bei der Abgrenzung zwischen reiner Freiflächengestaltung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wird es immer auf die Funktion der jeweiligen Regelung ankommen. Da wird die Begründung eine maßgebliche Rolle spielen.

---

d) Frage: Kann eine Versiegelungssatzung auch den **Grad der Versiegelung regeln**?

Antwort: Der Grad der Versiegelung kann nur planungsrechtlich im **Bebauungsplan**, hier v.a. über das **Maß der baulichen Nutzung** gesteuert werden. Eine eigenständige **Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO** (in der ab 01.10.2025 gültigen Fassung) darf, der Ermächtigung nach, lediglich bestimmte Arten der Freiflächengestaltung **generell ausschließen**. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO neu erfasst nur Regelungen, die aus gestalterischen Gründen Bodenversiegelungen (insbesondere Schottergärten) verbieten (vgl. dazu auch die entsprechende Begründung zum Gesetzentwurf).

In Bebauungsplänen entfallen nur auf die **Grüngestaltung** ausgerichtete Regelungen. Auf **Planungsrecht** (§ 9 BauGB) gestützte Festsetzungen sind weiterhin möglich. (s.o.)

---

e) Frage: Kann man denn zukünftig noch **Baumschutzverordnungen** erlassen, nachdem Freiflächengestaltungs- und Grünordnungssatzungen mit Ablauf des 30.09.25 außer Kraft treten und nicht mehr neu erlassen werden können?

Antwort: Vgl. Begründung im Gesetzentwurf zum Entfall von Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO: „Hinreichende Möglichkeiten, Regelungen in Bezug auf den Erhalt von Bäumen zu treffen, bestehen im Städtebaurecht (BauGB) und Naturschutzrecht (**Baumschutzsatzungen**).“

Das naturschutzrechtliche Ziel ist nach wie vor relevant, nur auf **Gestaltungsziele** kann die Gemeinde sich nicht mehr stützen. Insofern ist die Begründung der Regelungen von Bedeutung.

## 6 Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen

a) Frage: Durch das Modernisierungsgesetz sind **Freiflächen-PV-Anlagen**, die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zulässig sind, verfahrensfrei.

Bei Freiflächen-PV-Anlagen sind oft Bodenbrüter ein Thema. Wie läuft das dann bei Verfahrensfreiheit, irgendwie muss doch sichergestellt sein, dass der Vorhabenträger den Artenschutz beachtet? Klar, er muss die Vorschriften beachten, aber ohne Prüfung wird das sicher nicht gemacht, bzw. der Vorhabenträger weiß vielleicht gar nicht von allen Vorschriften und informiert sich nicht im erforderlichen Maß.

Antwort: Verfahrensfrei bedeutet nicht, dass keine Vorschriften zu beachten wären. Es ist **lediglich keine behördliche Prüfung/ Zulassungsentscheidung erforderlich**.

Für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind die **Bauherrschaft und deren Planer verantwortlich**. Prüfung/ Kontrolle erfolgt nicht mehr in einem Zulassungsverfahren sondern ggf. nur auf dem Rechtsweg.

---

b) Frage: Müssen die Gemeinden auch ihre **Werbeanlagensatzungen** ändern, weil diese nun bis 10 m Höhe verfahrensfrei sind?

Antwort: Nein, die Verfahrensfreiheit ist nur eine **Verfahrenserleichterung**, d.h. es braucht kein Genehmigungsverfahren mehr. Ganz wichtig: **An das geltende materielle Recht muss sich der Bauherr trotzdem halten**. Entsprechende Vorgaben in Satzungen oder Bebauungsplänen gelten weiter und dürfen auch weiterhin erlassen werden. Herr Dr. Spieß hat in seinem Vortrag darauf etwas süffisant eigens hingewiesen (Folie 54, ab 1:41). Auch Bauherren und Architekten denken manchmal zu Unrecht, was keine Genehmigung braucht, unterliege keinen Vorschriften mehr. Das ist ein Irrtum. Nur ist **nicht die Genehmigungsbehörde** diejenige, welche die Vorschriften prüft, sondern der Bauherr muss das leisten und verantworten! Nur bei den Dachgauben ist mit Art. 81 Abs. 5 BayBO auch inhaltlich eine Freigabe erfolgt.