



Bayerische Architektenkammer Waisenhausstraße 4 80637 München

Bayerische Staatskanzlei  
Frau Staatsrätin Karolina Gernbauer  
Zu Händen von  
Herr MR Dr. Hirschberg  
per Mail

[ReferatBII6@stk.bayern.de](mailto:ReferatBII6@stk.bayern.de)

**Präsidentin**  
Prof. AA Dipl. Lydia Haack

**Deregulierung und Entbürokratisierung  
Drittes Modernisierungsgesetz Bayern  
Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer**

03.04.2025

Sehr geehrte Frau Staatsrätin Gernbauer  
sehr geehrter Herr MR Dr. Hirschberg,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, auch zum Entwurf des  
Dritten Bayerischen Modernisierungsgesetzes Stellung nehmen zu  
können. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, Ihnen konkrete  
Hinweise zu übermitteln, die aus Sicht der Bayerischen  
Architektenkammer bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs  
dringend berücksichtigt werden sollten.

Wie auch bei den Entwürfen zum Ersten und Zweiten Bayerischen  
Modernisierungsgesetz stimmen wir den grundsätzlichen Anliegen  
der Novellierungsvorschläge zu. Überbordende Bürokratie und  
intransparente bzw. komplizierte Verfahren lähmen die  
gesellschaftliche Entwicklung und den Fortschritt. Für eine  
Optimierung bedarf es ein konsequentes Umdenken hin zu  
einfachen, alltagstauglichen Lösungen (siehe. Gebäudetyp-e).  
Nur so können die Komplexität des Bauens reduziert und die  
dringend notwendigen Transformationsprozesse umgesetzt  
werden.

Höchste Dringlichkeit haben hierbei die Bereiche  
Wohnraumversorgung, die Stärkung des Bauens im Bestand,  
transparente Verfahren und zügigere Prozesse, Klimaschutz,  
Klimaanpassung und Ressourcenschonung, die Reduktion der  
Bodenversiegelung und die Stärkung der Innenentwicklung neben  
Sicherheit und Ordnung.

Architekten aller Fachrichtungen sind wie keine andere Berufsgruppe an einer positiven Entwicklung dieser Transformationsprozesse interessiert und unmittelbar beteiligt. Deshalb haben wir uns bereits beim Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz mit einer Vielzahl konstruktiver Vorschläge zur Entbürokratisierung des Bauens eingebracht und werden es auch jetzt wieder tun. Der Gebäudetyp-e weist in die Richtung, die es regulatorisch zu stärken und konkret umzusetzen gilt.

Daher möchten wir nochmals an dieser Stelle dafür werben, dass der Freistaat sich nicht allein durch die Modernisierungsgesetze zukunftsfähig ausrichtet, sondern auch auf Bundesebene die dringend notwendigen zivilrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Gebäudetyp-e und der Eingrenzung der Normenflut unterstützt und im Blick behält. Nur wenn Bundes- und Landesrecht hier zusammenwirken, werden die dringend notwendigen Vereinfachungen der Prozesse sowie die Reduktion der normativen Anforderungen als Ausgangspunkt für eine innovative und zukunftsgerechte Entwicklung möglich sein.

Für eine vertiefende Diskussion stehen wir jederzeit sehr gerne zur Verfügung. Bitte entnehmen Sie weitere konkrete Aspekte der im Anhang befindlichen Stellungnahme zu den einzelnen Artikeln.

Ergänzend dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Bayerische Architektenkammer im Bayerischen Lobbyregister eingetragen ist (Lobbyregister- ID: DEBYLT003D). Einer Veröffentlichung dieser Stellungnahme steht kein Grund entgegen.

Die Bemühungen der Staatsregierung zum Bürokratieabbau möchten wir erneut ausdrücklich würdigen.

Freundliche Grüße



Prof. Lydia Haack

## Deregulierung und Entbürokratisierung Drittes Modernisierungsgesetz Bayern Verbandsanhörung Bayerischen Architektenkammer

Bayerische  
Architektenkammer

### § 3 Änderung der Bauordnung Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO

Vorgeschlagen ist folgende Ergänzung:

*„Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt **bis zu 75 m<sup>3</sup>**, **außer im Außenbereich**, sowie Gebäude **ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten**, wenn die Gebäude weder Verkaufszwecken noch Ausstellungszwecken dienen, **im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt.**“*

Der auf den ersten Blick harmlos erscheinende Vorschlag wird in der Praxis zu einer unschönen und unkontrollierten „Verhüttelung“ des Außenbereichs führen. Denkbar sind u.a. eine unkontrollierte Vielzahl /Reihung von Kleinbauten, z.B. für Lagerzwecke, Gartenhäuser auf Freizeitgrundstücken und Außenbereichsflächen privater Grundstücke sowie Container. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes - auch im Hinblick auf einen harmonischen Übergang vom Innen- zum Außenbereich - sollte hiervon unbedingt Abstand genommen werden.

Wie bereits durch die Novellierungen im Rahmen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes wahrnehmbar, wird auch durch diesen Vorschlag der Außenbereich zunehmend für eine wirtschaftliche und unkontrollierte Nutzung freigegeben. Der Umgang mit diesem sensiblen und schützenswerten Raum bedarf der Sorgfalt und Steuerung. Der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit durch eine Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörden und Kommunen wird daher entschieden abgelehnt.

### Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO

Vorgeschlagen ist folgende Ergänzung:

*„Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben und **im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Gebäude**, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.“*

Grundsätzlich wird die Klarstellung und die Möglichkeit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden Gebäuden begrüßt. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich dies nicht nur auf die Teilung größerer Wohneinheiten in zwei kleinere beschränken,

sondern z.B. auch die Umstrukturierung der Grundriss- und ggf. der Geschosstruktur sowie die Nutzung und Umnutzung bisher kaum oder anders genutzter Räume betroffen wird. Die Bayerische Architektenkammer wird z.B. immer wieder mit Anfragen von Bauherren konfrontiert, die „Hobbyräume“ in Kellergeschossen zu kleinen Wohnungen ausbauen wollen und dann sehr erstaunt reagieren, wenn sie von den Anforderungen an Aufenthaltsräume (Licht, Luft etc.) oder der Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges hören. Vor diesem Hintergrund sehen wir die geplante Ausweitung der Verfahrensfreiheit, die vielfach ohne Beteiligung fachkundiger Planer erfolgen dürfte, und die damit verbundenen Risiken kritisch. Der gut gemeinte Vorschlag darf zudem nicht ungewollten Spekulationseffekten im Immobilienbereich dienen.

Konkret stellen sich einige Fragen wie:

- Ist der Dachgeschossausbau auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes verfahrensfrei möglich - anders als der Einbau weiterer Wohnungen, die *im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB* in bestehenden Gebäuden verfahrensfrei sind?
- Umfasst die Möglichkeit des Dachausbaus auch den Ausbau des Daches eines bislang nicht als Wohngebäude genutzten Gebäudes?
- Kann, wie vom Bauministerium bestätigt, nicht nur eine Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit, sondern auch eine weitere Wohneinheit durch den Dachgeschossausbau errichtet werden? Dann auch im Bereich des § 30 BauGB? Oder fällt dieses Vorhaben nun unter „Einbau einer weiteren Wohnung“ und wäre folglich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes möglich?
- Die Formulierung „im Übrigen“ bezog sich bislang auf die Dachgauben im Kontext des Dachgeschossausbaus nach Nr. 18. Wird nun das „im Übrigen“ auch auf andere Bauteile der äußeren Gestalt erweitert (kleinere Anbauten wie Erker oder Balkone, der Anbau eines Aufzugs etc.)? Dies bedarf zumindest der Präzisierung.
- Gilt die Erleichterung des Art. 6 Abs. 6 BayBO (Aufstockungen) analog auch für den Einbau weiterer Wohneinheiten, wenn sich

durch den Einbau weiterer Nutzungseinheiten die Gebäudeklasse ändert?

Bayerische  
Architektenkammer

Bei der Ausweitung der Verfahrensfreiheit ist, wie auch schon beim ebensolchen Dachgeschossausbau, zu befürchten, dass komplexe Vorhaben ohne Planung – und dann auch ohne die Berücksichtigung des Art. 55 Abs. 2 BayBO, nach dem die Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, entbindet – umgesetzt werden.

#### **Art. 57 Abs. 7 BayBO**

Vorgeschlagen ist folgende Änderung:

*„**Ausbauten** im Sinne von Abs. 1 Nr. 18 sind der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn in Textform anzuzeigen, Nutzungsänderungen nach Abs. 4 Nr. 1 zwei Wochen vor Aufnahme der geänderten Nutzung.“*

Unter anderem aus den oben erläuterten Gründen wird eine formlose Anzeige (per Mail) ohne Erläuterung bzw. Darstellung des Vorhabens zwei Wochen vor Baubeginn als unzureichend angesehen. Die mögliche Komplexität der Vorhaben sollte keinesfalls unterschätzt werden und die Möglichkeit des Eingreifens zur Vermeidung von Risiken und Fehlentwicklungen gewährleistet sein.

#### **Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 BayBO**

Die Möglichkeit einer Geldbuße macht die Anzeige nach Art. 57 Abs. 7 BayBO erst zu einem wirksamen verfahrensrechtlichen Instrument. Dies ist unabdingbar.

### **§ 4 Weitere Änderung der Bayerischen Bauordnung**

#### **Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b) BayBO**

Vorgeschlagen ist die Gesetzesstelle wie folgt zu ergänzen:

*„(Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen) über (...) b) die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, **der***

## ***Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden***

Bayerische  
Architektenkammer

Die vorgeschlagene Erweiterung wird prinzipiell mitgetragen. Die Verlagerung der Stellplatzpflicht auf die Kommunen wird jedoch nach wie vor als äußerst kritisch und zu Fehlentwicklungen führend angesehen. (siehe Stellungnahme der ByAK zum Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz)

Im neuen Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO wird der Einbau weiterer Wohnungen in „bestehende Gebäude“ geregelt. In Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b) BayBO heißt es nun „der Einbau weiterer Wohnungen in „bestehende Wohngebäude“. Ist diese Differenzierung beabsichtigt?

Dies hieße, dass eine eventuelle Pflicht zur Erstellung von Stellplätzen nur bei „Wohngebäuden“ entfällt.

Hinweis: Die bauordnungsrechtliche Definition und die Eingrenzung auf „Wohngebäude“ bereitet in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten und steht einer sinnvollen Mischnutzung in bestehenden Gebäuden entgegen. Im Sinne der Rechtssicherheit ist eine eindeutige und abschließende Definition erforderlich.

### **Ergänzender Hinweis zu Art. 6 Abs. 5a Satz 1 (neuer Halbsatz aus der vorangegangenen Novelle)**

*„Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m, **wenn die nähere Umgebung überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt ist**“*

Der wirtschaftliche Unterschied, der sich aus der Anwendung von 1 H oder 0,4 H ergibt, ist eklatant. Wie die praktische Anwendung zeigt, führt der neue Halbsatz mit seiner offenen Formulierung „**überwiegend geprägt**“ zu erheblichen Schwierigkeiten. Kritisch sind hier vor allem die Übergänge zwischen Kernstadt und Stadtrand. Eine rechtssichere Beurteilung dieser „überwiegenden Prägung“ ist für den Planer nicht möglich. Dies ist auch das Ergebnis unserer Abstimmung mit der Landeshauptstadt München zu dieser Frage. Die Folge ist, dass in diesen Gebieten immer ein Vorbescheid beantragt werden muss, was Kosten, Aufwand und unnötige Bürokratie auslöst, statt einheitliche und klar anwendbare Vorgaben zu schaffen. Wir fordern daher nochmals nachdrücklich,

auf den Absatz 5a gänzlich zu verzichten und endlich ein einheitliches Abstandsflächenrecht in Bayern umzusetzen.

Bayerische  
Architektenkammer

## § 5 Änderung der Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) Zu § 2 Nr. 1 FBV

Vorgeschlagen wird, die Gesetzesstelle wie folgt zu ändern:  
**„Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung und sonstige baulichen Anlagen, bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen“**

Die Konzentration der Feuerbeschau primär auf Sonderbauten wirkt auf den ersten Blick als Erleichterung. Jedoch gilt es zu bedenken, dass durch das Anheben der Sonderbauschwellen im Kontext des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Gebäude aus dem Sonderbautatbestand „herausgefallen“ sind, die dennoch eines genaueren Hinsehens bedürfen. Für die Planung – und zwar nicht nur bei Sonderbauten – ist zudem der regelmäßige und informative Austausch mit der örtlichen Feuerwehr unabdingbar. Dieser Aspekt sollte gestärkt werden. Schwierigkeiten bereitet nicht die Tatsache der Feuerbeschau als solche, sondern die Art und Weise wie diese oftmals von der Feuerwehr verstanden und umgesetzt wird.

Den Vorschlag durch die Neufassung des § 2 FBV den Anwendungsbereich der Verordnung zukünftig im Wesentlichen auf Sonderbauten zu beschränken, lehnen wir daher nach Abstimmung mit unseren Experten, mit nachfolgender Begründung ausdrücklich ab:

Die bisherige Fassung des § 2 enthält eine sehr pragmatische und liberale Regelung zum Anwendungsbereich:  
**„Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen.“**

Dies ermöglicht den Gemeinden bis dato, flexibel und risikogerecht auf lokale Besonderheiten der Bebauungs- und Bevölkerungsstruktur – d.h. insbesondere auch unter Berücksichtigung der sozialräumlichen urbanen Strukturen – zu reagieren und dies eben auch unabhängig vom Vorliegen eines Sondertatbestandes. Eine zwanghafte Verpflichtung, die

Feuerbeschau auch in „Nichtsonderbauten“ durchzuführen, kann hieraus bisher nicht abgeleitet werden, sodass hierin auch kein unzumutbarer bürokratischer Regelungsaufwand gesehen wird. Das Ziel der Verordnung nach §5 und §6 stellt (bei korrekter Umsetzung) insbesondere auf das Erkennen und Abstellen von betrieblichen Mängeln ab, nachfolgend §6 der aktuellen Fassung:

„(2) Sie können insbesondere anordnen, dass

1. *brennbare Stoffe in bestimmten Räumen nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen gelagert oder verwendet werden dürfen,*
2. *bestimmte Gefahrenquellen zu beseitigen sind,*
3. *geeignete organisatorische Vorkehrungen für den Brandfall zu treffen sind.“*

Die Abstellung dieser Mängel ist in der Regel mit geringen oder keinen monetären Aufwendungen des Eigentümers bzw. Nutzers verbunden. Die Mangelabstellung stellt jedoch im Hinblick auf die Risikoreduzierung etwaiger Personenschäden im Brandfall eine wesentliche Säule dar.

Statistische Erhebungen bzw. Auswertungen der Feuerbeschau durch die TU München zeigen, dass Mängel dieser Art insbesondere auch in Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau) vorkommen, die eben nicht zwangsweise Sonderbaukriterien erfüllen (bzw. in den seltensten Fällen). Auch wird aus wissenschaftlichen Untersuchungen i.V.m. Realbränden ein Zusammenhang zwischen der Durchführung der Feuerbeschau und dem Auftreten von Personenschäden im Brandfall erkennbar, insbesondere eben unterhalb der Sonderbauschwelle. D.h. in Gebäuden bzw. allgemeiner in Gebieten, in denen die Feuerbeschau durchgeführt wird, ist statistisch die Auftretenswahrscheinlichkeit von Personenschäden in Wohngebäuden im Brandfall geringer als in Gegenden, wo dies eben nicht der Fall ist.

Mit den vorgeschalteten Modernisierungsgesetzen wurden die Eintrittsschwellen einzelner Sonderbautatbestände angehoben. Hieraus resultiert ein doppelt negativer Hebel mit Blick auf das bisherige Sicherheitsniveau.

Mit dem vorliegenden Entwurf ist es für eine Gemeinde nun nicht mehr möglich, die Feuerbeschau z.B. in einer Beherbergungsstätte mit 30 Betten durchzuführen, da diese mit der Neufassung der BayBO eben kein Sonderbau mehr ist. Diese Gebäude haben jedoch in der Regel keinen zweiten baulichen Rettungsweg. O.g. betriebliche Mängel führen regelmäßig – insbesondere in „Nichtsonderbauten“ zu Zuständen, die mit dem Tatbestand der

„erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit“ nach BayBO Art. 54 Abs 4 gleichzusetzen sind und die zukünftig nicht mehr erkannt werden.

Bayerische  
Architektenkammer

Nachfolgendes Beispiel:

- Wohngebäude, Gebäudeklasse 5,
- Erster Rettungsweg aller Wohnungen über den Bestandstrepfenraum,
- Zweiter Rettungsweg über Hubrettungsgerät der Feuerwehr auf privatem Grund,
- Treppenraum mit brennbaren Lagerungen unter dem Treppenlauf, Kinderwägen... usw.
- Aufstellfläche für Hubrettungsgerät auf privatem Grund aufgrund von Humusbildung und Bewuchs nicht mehr befahrbar.

In diesem Fall ist der erste Rettungsweg aufgrund der brennbaren Lagerungen mangelbehaftet und der zweite Rettungsweg nicht gegeben. Dies entspricht im Allgemeinen dem Umstand der „erheblichen Gefahr“: Bei Ausfall des ersten Rettungsweg besteht keine Rückfallebene mehr. Entsprechende Personenschäden sind zu erwarten. Die Erkenntnis über diesen Risikozustand wird aber ausschließlich im Rahmen der Durchführung der Feuerbeschau gewonnen und kann nicht im Vorherein angenommen, bzw. vermutet werden. Insofern greift auch nicht hilfsweise §2, 2. Halbsatz *„sonstige baulichen Anlagen, bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen“*.

Sonderbauten haben dagegen regelmäßig (zumindest) zwei bauliche Rettungswege (und eine aufwendigere brandschutztechnische Infrastruktur), sodass hier das vorbeschriebene Ausfallrisiko weniger gebäudetypimmanent ist. Auch aufgrund dieses Zusammenhangs steht die angestrebte Änderung im Widerspruch zum eigentlichen Ziel und Zweck der Verordnung. Auch steht die Änderung in keinem für uns erkennbaren kausalen Zusammenhang mit dem übergeordneten politischen und gesellschaftlichen Ziel, das Bauen (in Bayern) unbürokratischer, einfacher und wirtschaftlicher zu gestalten. Vielmehr greift die Änderung nicht unwesentlich in die Sicherheitsarchitektur des Brandschutzes ein.