

# Update Baurecht – „Bauturbo“ und Modernisierungsgesetze

RA Johannes Bohl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Würzburg

Vortrag auf dem 7. Würzburger Kommunaltag  
am 09.10.2025



BOHL & COLL  
Rechtsanwälte

## Gliederung

### 1. „Bauturbo“

**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**

- Anlass
- Festsetzungen zum Lärmschutz
- Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus
- Abweichung zu Gunsten des Wohnungsbaus
- Zustimmung der Gemeinde
- Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Unwirksame B-Pläne und TA Lärm
- Sonderregelungen für den Wohnungsbau
- Wozu noch Bauleitplanung?

### 2. Bayer. Modernisierungsgesetze

- Erstes Modernisierungsgesetz
  - Änderung des Stellplatzrechts
  - Weitere neue Satzungsermächtigungen
  - Dachgeschossausbau / nachträgliche neue Wohneinheiten
- Zweites Modernisierungsgesetz
  - Änderung des Abstandsflächenrechts
  - Abweichungen von der BayBO
  - Neuer Verfahrensablauf für Baugenehmigungsverfahren
  - Verlängerung der Baugenehmigung / Geltungsdauer Vorbescheid
- Drittes Modernisierungsgesetz
  - Keine Stellplatznachforderung bei Änderung zu Wohnzwecken

# Anlass

## Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung BR-Drs. 436/24 v. 06.09.2024

03.09.2024 Entwurf für „Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“

06.09.2024 Ende der „Ampelkoalition“

05.03.2025 Koalitionsvertrag CDU/CSU/SPD  
Seite 16:  
„In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorlegen...“

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg



# Anlass

## Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung BR-Drs. 256/25 v. 19.06.2025

19.06.2025 Gesetzentwurf der Bundesregierung

11.07.2025 Beschluss des BR mit Änderungsvorschlägen

30.07.2025 Vorlage im BT mit Stellungnahme der Bundesregierung

11.09.2025 1. Lesung im BT mit Überweisung an Ausschüsse → Änderungen empfohlen

09.10.2025 2. u. 3. Lesung im BT (angenommen)

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg



## Anlass

**Wohnungsnot in Deutschland**

- 05.12.2023 Hans-Böckler-Stiftung: In Großstädten fehlen ca. 1,9 Mio. günstige Wohnungen
- 16.01.2024 Deutscher Mieterbund: 910.000 Sozialwohnungen fehlen
- 11.04.2024 Verbändebündnis Wohnungsbau: Bundesweit fehlen 800.000 Wohnungen
- 03.10.2024 Institut der deutschen Wirtschaft: Jährlich müssen 372.600 Wohnungen gebaut werden
- 05.02.2025 Pestel-Institut: Bundesweit fehlen 550.000 (insbes. bezahlbare) Wohnungen

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg



## Anlass

**Wohnungsnot in Deutschland**

- 06.10.2025 Pestel-Institut: Allein in Westdeutschland fehlen rund 1,2 Mio. Wohnungen

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg



6

# Anlass

## Kostenentlastung für den Wohnungsbau?

	Bürger	Wirtschaft	Verwaltung
§ 31 Abs. 3 BauGB			72,1 Mio. €/Jahr
§ 34 Abs. 3b BauGB	6,5 Mio. €/Jahr	4,3 Mio. €/Jahr	21,7 Mio. €/Jahr
§ 246e BauGB	494 Mio. €/Jahr	329,4 Mio. €/Jahr	1,6 Mrd. €/Jahr
<b>Gesamt</b>	<b>505,5 Mio. €/Jahr</b>	<b>333,7 Mio. €/Jahr</b>	<b>1,7 Mrd. €/Jahr</b>

Quelle: BR-Drs. 256/25

# Vermeidung und Verringerung von Verkehr

## § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB:

- Der allgemeine Belang der Mobilität der Bevölkerung entfällt  
→ Individualverkehr mit KfZ ist nicht mehr wichtiger Belang!
- Die städtebauliche Entwicklung wird auf die Vermeidung und Verringerung des Verkehrs ausgerichtet  
→ Zurückdrängung des Individualverkehrs mit Kfz  
→ Förderung und Bevorzugung des ÖPNV

## Festsetzungen zum Lärmschutz

### § 9 Abs. 1 Ziff. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa BauGB:

- Festsetzung von Geräuschimmissionswerten für Gebiete (ggf. auch abweichend von TA Lärm)
  - Soll Nachverdichtung in Konfliktlagen erleichtern
- Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten für Gebiete
  - Überwindung der Rechtsprechung des BVerwG
  - Für gesamtes Plangebiet möglich

## Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus

### § 31 Abs. 3 BauGB:

- Bisheriger Abs. 3 (Wohnungsbau im Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt) wird ersetzt (Befristete und örtlich begrenzte Sonderregelung)
- Allgemeine Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus
  - Zustimmung der Gemeinde erforderlich (Ersetzung nicht möglich)
  - Vereinbarkeit mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen (nicht generell nachbarschützend)
  - Keine voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (überschlägige Prüfung analog Anlage 2 zum BauGB)
  - Stärkung der Nachverdichtung (auch Aufstockung)
  - Ungeklärter Konflikt: „Gebietsqualitätsbewahrungsanspruch“

## Abweichung zu Gunsten des Wohnungsbaus

### § 34 Abs. 3b BauGB:

- Abweichung vom Einfüegebot zu Gunsten des Wohnungsbaus
  - Im Einzelfall oder auch in mehreren vergleichbaren Fällen
  - Zustimmung der Gemeinde erforderlich (**Ersetzung nicht möglich**)
  - Vereinbarkeit mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen (**nicht generell nachbarschützend**)
  - Keine voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen (**überschlägige Prüfung analog Anlage 2 zum BauGB**)
  - **Stärkung der Nachverdichtung (auch Aufstockung)**

## Zustimmung der Gemeinde

### § 36a Abs. 1 BauGB:

- Einheitliche (Verfahrens-) Regelung zum Zustimmungserfordernis
  - Kein Anspruch auf Zustimmung
  - Kann nicht aufsichtlich ersetzt werden
  - Kann auch aus anderen Gründen versagt werden (**Ausdruck der Planungshoheit, aber Art. 3 GG ist zu beachten**)
  - Keine Vorgabe zur Organzuständigkeit (**gleichwohl spricht viel für Zuständigkeit des Stadt-/Gemeinderates**)
  - Zustimmung unter Bedingungen möglich
  - Zustimmungsfiktion nach 3 Monaten (**ist eigenständige planungsrechtliche Entscheidung ≠ Baugenehmigung**)

## Zustimmung der Gemeinde

*Ist das  
praxistauglich?*

### § 36a Abs. 2 BauGB:

- Fakultative Öffentlichkeitsbeteiligung vor Zustimmung
  - Max. 1 Monat Stellungnahmefrist für betroffene Öffentlichkeit  
(wohl beschränkt auf Planbetroffenheit?)
  - Zustimmungsfiktion verlängert sich um Dauer der Stellungnahmefrist
  - Öffentlichkeitsbeteiligung soll der Ermittlung nachbarlicher Belange dienen (auch Förderung der Akzeptanz)
- Allgemein:  
Über Zustimmungserfordernis soll wohl auch die Möglichkeit für Vereinbarung in städtebaulichem Vertrag eröffnet werden

## Vorhaben der Landesverteidigung

### § 37a Abs. 1 BauGB:

- Privilegierung im Außenbereich für Herstellung und Lagerung von Produkten für die Landesverteidigung (insbes. Munition)
  - Erforderlichkeit wird durch BMVg erklärt (unanfechtbar)
  - Verfahren im Übrigen wie bei § 37 BauGB

## Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

### § 201a BauGB:

- Die Geltung der Verordnungen wird bis 31.12.2031 verlängert



09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

15

## Unwirksame B-Pläne und TA Lärm

### § 216a BauGB:

Konfliktlösung bei unzulässig herangerückter Wohnbebauung

Abs. 1: Nachträgliche passive Lärmschutzaufgaben möglich

Abs. 2: Nachträgliche aktive Lärmschutzaufgaben nur möglich, wenn zumutbar und Kosten nicht vom lärmverursachenden Betrieb getragen werden

→ Gerichtlich bestätigte Unwirksamkeit des B-Plans erforderlich!

→ Gilt wohl auch bei Bauvorhaben im Freistellungsverfahren

→ Offen: Müssen Baugenehmigungen zur Verhinderung der Bestandskraft angegriffen werden?

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

16

## Sonderregelungen für den Wohnungsbau

### § 246e Abs. 1 BauGB:

- Abweichung von BauGB (einschl. B-Plänen)
  - Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Wohnzwecke (auch bei Vergrößerung von Wohnungen?)
  - Zustimmung der Gemeinde erforderlich (i.d.R. durch Gemeinderat, § 36a BauGB gilt entsprechend)
  - Befristet bis 31.12.2030
  - Vereinbarkeit mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen (Rechtsschutzmöglichkeiten Dritter?)
  - Wenn in überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind → SUP nach UVPG ist durchzuführen (überschlägige Prüfung analog Anlage 2 zum BauGB)

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

17

## Sonderregelungen für den Wohnungsbau

### § 246e Abs. 3 BauGB:

- Abweichung nach § 246e BauGB auch im Außenbereich!
  - Kein B-Plan erforderlich!
  - Räumlicher Zusammenhang mit Flächen nach § 30 Abs. 1 oder 2 oder § 34 BauGB
  - Unmittelbare Anwendung der Regelungen über den Natureingriff (§§ 14 ff. i.V. mit § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG)
  - Aber: Nur Benehmen der Naturschutzbehörden erforderlich (Art. 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG)  
D.h. nur Anhörung und Berücksichtigung der UNB!
  - Berücksichtigung der Nutzungsinteressen der Landwirtschaft?

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

18

## Sonderregelungen für den Wohnungsbau

### § 246e Abs. 5 BauGB:

- Parallel zu Wohnbauvorhaben sind möglich
  - den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke
  - Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen
- Quantifizierung fehlt (Unterordnung erforderlich?)

## Wozu noch Bauleitplanung?

### „Geordnete städtebauliche Entwicklung“

- Zentrales Anliegen des BauGB (vgl. § 1 Abs. 1, 3 und 5 BauGB)!
- Rechtfertigung für die bundesrechtliche Regelung des BauGB
- Inhalts- und Schrankenbestimmung für das Eigentum (Bodenrecht)
- Planmäßigkeit und Planbarkeit der Entwicklung und Ordnung
- Institutionalisierte Interessenausgleich

### Was bleibt davon insbes. wegen § 246e BauGB übrig?

## Anlass

**Gesetz zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änderung des WaStrG und zur Änderung des WindBG**  
BGBl. I 2025, Nr. 189

15.08.2025 Inkrafttreten



09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

## Förderung der Windenergienutzung

**Änderungen des BauGB durch Art. 5**

- § 245e Abs. 5 BauGB  
→Keine Bindung an Ziele der Raumordnung bei Ausweisung von Windenergiegebieten (aber Vereinbarkeit mit Vorranggebieten erforderlich)
- § 245f Abs. 3 BauGB  
→Änderung von Windenergiegebieten nach WindBG in Beschleunigungsgebiete
- § 249 BauGB  
→Zulassung zusätzlicher WEA nach § 35 Abs. 2 BauGB

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

22

# Förderung der Windenergienutzung

## Änderungen des BauGB durch Art. 5

- § 249c BauGB
  - Windenergiegebiete nach WindGB sind grds. auch Beschleunigungsgebiete
  - **Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzanforderungen wird sehr relativiert!**
- Anlage 3 zum BauGB
  - Darstellung von geeigneten Regeln für wirksame Minderungsmaßnahmen durch die Gemeinde

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

23

BOHL & COLL.  
Rechtsanwälte

## Erstes Modernisierungsgesetz Bayern

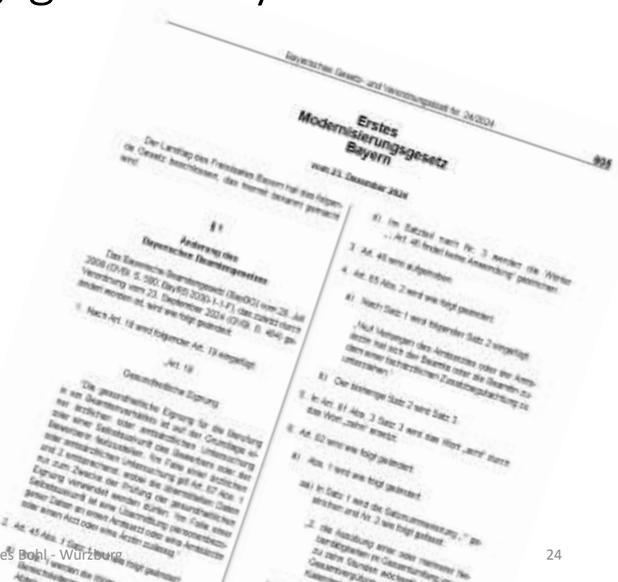
(GVBl. 24/2024 v. 23.12.2024)

- In Kraft seit 01.01.2025
- Änderungen des Stellplatzrechts in Kraft seit 01.10.2025

§ 11  
Änderung der Garagen- und Stellplatzverordnung

§ 12  
Änderung der Bayer. Bauordnung

§ 13  
Weitere Änderung der Bayer. Bauordnung



09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

24

# Erstes Modernisierungsgesetz Bayern

## Änderung des Stellplatzrechts

- Entfall der allgemeinen Stellplatzpflicht!
- Neufassung der maximalen Stellplatzzahlen
- Art. 47 BayBO regelt nur noch
  - Unterschreitung der Maßzahlen durch Gemeindefassung
  - Lage der Stellplätze
  - Dingliche Sicherung bei externen Stellplätzen

09.10.2025

© RA Johannes B

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
<b>1. Wohngebäude</b>			
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzt besteht, 0,5 Stellplätze	
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwedern-/Pflegerwohnheime, Arbeitsmehrwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	60
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
<b>2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup>	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schulen, Abfertigungs- oder Besprechungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> NUF <sup>1)</sup> , mindestens 3 Stellplätze	75
<b>3. Verkaufsstellen</b>			
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe)	1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
<b>4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen</b>			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	60

# Erstes Modernisierungsgesetz Bayern

## Änderung des Stellplatzrechts

- Neue Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 BayBO
  - Pflicht für Stellplätze und Fahrradabstellplätze bei Errichtung von Gebäuden
  - Pflicht für zusätzliche Stellplätze bei Änderung von Gebäuden
  - Möglichkeit der Ablösevereinbarung



09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

26

# Erstes Modernisierungsgesetz Bayern

## Weitere neue Satzungsermächtigungen

- Neue Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Ziff. 3 bis 5 BayBO

- Spielplatzpflicht bei Wohngebäuden ab fünf Wohnungen maximaler Ablösebetrag von 5.000 €
- Pflicht für Stellplätze und Fahrradabstellplätze bei Errichtung / Änderung
- Möglichkeit der Ablösevereinbarung



09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

27

# Erstes Modernisierungsgesetz Bayern

## Dachgeschossausbau / nachträgliche neue Wohneinheiten

- Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Ziff. 18 BayBO

Verfahrensfrei sind

18. 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 Konstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.

3. Modernisierungsgesetz

3. Modernisierungsgesetz

Ausbauten zeigepflicht bei Gemeinde nach Art. 57 Abs. 7 BayBO

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.

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

28

# Erstes Modernisierungsgesetz Bayern

## Dachgeschossausbau / nachträgliche neue Wohneinheiten

- Unbeachtlichkeit örtlicher Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 5 BayBO

Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen.

Örtliche Bauvorschriften beruhen auf Art. 81 BayBO

- Ortsgestaltungssatzungen
- In B-Plan integrierte Ortsgestaltungssatzungen
- **Nicht Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB!**

# Zweites Modernisierungsgesetz Bayern

(GVBl. 24/2024 v. 23.12.2024)

- In Kraft seit 01.01.2025

**§ 4**  
**Änderung der Bayer. Bauordnung**



# Zweites Modernisierungsgesetz Bayern

## Änderung des Abstandsflächenrechts

- Keine Abstandsflächen für bestimmte Anlagen, Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO

Satz 2 gilt insbesondere nicht für

1. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich,
2. Windenergieanlagen im Außenbereich,
3. ebenerdige Terrassen und
4. Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche.

3. Modernisierungsgesetz

# Zweites Modernisierungsgesetz Bayern

## Abweichungen von der BayBO

- Änderung des Art. 63 Abs. 1 BayBO

Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl **gesetzlich definierter überragender öffentlicher** wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher **Interessen** mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind.

## Zweites Modernisierungsgesetz Bayern

### Neuer Verfahrensablauf für Baugenehmigungsverfahren

- Änderung des Art. 64 Abs. 1 BayBO

Der Bauantrag ist schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese setzt unverzüglich die Gemeinde über Eingang und Inhalt in Kenntnis, soweit sie nicht selbst Gemeinde ist.

- Neuregelung des Art. 65 Abs. 1 BayBO

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Bauantrags den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist. **Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen für die Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB hinreichend vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Gemeinde zu beteiligen.**

09.

33

## Zweites Modernisierungsgesetz Bayern

### Verlängerung der Baugenehmigung, Geltungsdauer Vorbescheid

- Änderung des Art. 69 Abs. 2 BayBO

Die Frist nach Abs. 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu **vier Jahre** verlängert werden. 2Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

- Änderung des Art. 71 BayBO

Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt **vier Jahre**, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu **vier Jahre** verlängert werden. 4Art. 64 bis 67, Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 5 sowie Art. 69 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des Art. 66 absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

34

# Drittes Modernisierungsgesetz Bayern

(GVBl. 14/2025 v. 25.07.2025)

- § 4 in Kraft seit 01.08.2025
- § 5 in Kraft seit 01.10.2025

<p><b>§ 4</b> <b>Änderung der Bayer. Bauordnung</b></p> <p><b>§ 5</b> <b>Weitere Änderung der Bayer. Bauordnung</b></p>
---

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg



# Drittes Modernisierungsgesetz Bayern

## Keine Stellplatznachforderung bei Änderung zu Wohnzwecken

- Änderung des Art. 81 Abs. 1 Ziff. 4 Buchst. b BayBO

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

4. 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.**

09.10.2025

© RA Johannes Bohl - Würzburg

36

# BOHL & COLL.

---

## Rechtsanwälte

**Büro Würzburg**

Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg

Telefon: +49 (931) 79645-0  
Telefax: +49 (931) 70645-50

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

**Zweigstelle Fulda**

Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 9336306  
Telefax: +49 (661) 9336356

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

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

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