

## Erstes und zweites Modernisierungsgesetz Bayern Entbürokratisierung in vielen Bereichen

Mit seiner Regierungserklärung vom 13. Juni 2024 hat Ministerpräsident Dr. Markus Söder das „Modernisierungs- und Beschleunigungsprogramm 2030“ vorgestellt. Mit dem ersten und zweiten Modernisierungsgesetz entschlackt Bayern besonders das Baurecht, damit Bauen in Zukunft schneller und günstiger wird. Ziel ist neuer Schwung und weniger Bürokratie, stattdessen Eigenverantwortung des Bürgers und Vertrauen.

Die Staatsregierung will das Leben der Menschen in Bayern einfacher machen und dies durch eine Reihe von Modernisierungsgesetzen erreichen, mit denen Stück für Stück das Landesrecht durchforstet und bürokratische Hindernisse abgebaut werden – für ein freies, von den Fesseln der Bürokratie befreites Bayern!

Das erste und zweite Modernisierungsgesetz wurde in zweiter Lesung von den Regierungsfractionen im Bayerischen Landtag beschlossen. Die Parteien der Opposition haben sich beim ersten Modernisierungsgesetz enthalten. Beim zweiten stimmte lediglich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen dem Vorhaben zu, die AfD stimmte dagegen und die SPD enthielt sich.

Im Baurecht sollen Standards abgebaut und spürbare Erleichterungen für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung erreicht werden. Dazu zählen u. a.:

- Erweiterung der Liste verfahrensfreier Vorhaben (z. B. Dachgeschossausbau)
- Nutzungsänderungen als verfahrensfreie Vorhaben
- Kommunalisierung der Verpflichtung zur Anlage von Kinderspielplätzen
- Kommunalisierung der Entscheidung über das „Ob“ einer Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen für Fahrzeuge (insb. Kfz)

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

## 1. Stellplätze

Die Systematik der Stellplatzpflicht wird grundlegend verändert. Bisher waren die Stellplatzzahlen in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung verankert, von denen die Gemeinden aber durch eine kommunale Stellplatzsatzung sowohl nach oben als auch nach unten abweichen konnten. Künftig hat es die Gemeinde selbst in der Hand festzulegen, ob es in ihrem Gebiet eine Stellplatzpflicht geben soll oder nicht.

Es wird allerdings eine Obergrenze für die Anzahl der zu schaffenden Parkplätze geben. Denn Stellplatzvorgaben sind für Bauherren ein zentraler Kostenfaktor, der das Bauen verteuert und den Flächenverbrauch antreibt. Durch die neue Höchstgrenze soll hier gegengesteuert werden.

Die Obergrenze beträgt zwei Stellplätze je Wohnung. Denn stehen nicht ausreichend Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung, droht sich der Parkplatzdruck auf die öffentlichen Verkehrswege zu verlagern. Neben generellen Verkehrsbehinderungen auf Straßen sowie Rad- und Fußwegen sind auch Beeinträchtigungen bei der örtlichen Daseinsvorsorge (Rettungsdienst, Feuerwehr, Müllabfuhr, Winterdienst etc.) zu befürchten. Mit einer Festlegung der Obergrenze auf zwei Stellplätze je Wohnung wird dieser Problematik begegnet, was auch den bayerischen Gemeinden ein wichtiges Anliegen ist.

Spezialfall geförderter Wohnbau: Wird ein Bauvorhaben auf Grundlage des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gefördert, gilt eine Obergrenze von 0,5 Stellplätzen je geförderter Wohnung, soweit es sich um Mietwohnungen handelt. Denn auf diese Weise geförderte Haushalte haben regelmäßig einen wesentlich geringeren Bedarf an Stellplätzen. Entscheidend ist hier vor allem ein günstiges Wohnraumangebot. Die Möglichkeit der Herstellung weiterer Stellplätze auf freiwilliger Basis bleibt natürlich unberührt.

Von diesen Höchstzahlen kann aber jede Gemeinde nach unten abweichen. Wir stärken also die Entscheidungsfreiheit der kommunalen Ebene!

## 2. „Grüngestaltungssatzungen“

Sogenannte „Grüngestaltungssatzungen“ wird es künftig nicht mehr geben.

Kommunale Gartengestaltungsanforderungen verursachen vielen Bauherren nicht unerhebliche Kosten (z. B. Pflicht, Bäume bestimmter Mindestgröße einzusetzen). Zusätzlich geht damit viel Bürokratie einher und sie führen zu längeren Genehmigungsverfahren. Das Eigentum des Einzelnen wird gestärkt: Im eigenen Garten soll der Eigentümer selbst – und nicht die Kommune – entscheiden, was und wo gepflanzt wird.

Grün im Garten bleibt: Das Erste Modernisierungsgesetz sieht aber ausdrücklich vor, dass Kommunen zukünftig mittels örtlicher Bauvorschriften über das Verbot von Bodenversiegelung entscheiden und damit auch künftig insbesondere Schottergärten verhindern können.

## 3. Kinderspielplätze

Die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird gestrichen und in die eigene Entscheidung der Kommunen gestellt. Eine Kommune kann einen Spielplatz nur bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen verlangen. Bei Studentenwohnheimen und Seniorenwohnungen hat der Bauherr ein Recht auf Ablöse, die bei 5.000 Euro gedeckelt ist. Dadurch werden Baukosten eingespart.

#### **4. Übergangsfristen**

Die Übergangsfristen für die Fortgeltung kommunaler Satzungen wurden von drei Monaten auf neun Monate verlängert. Die Aufhebung bestehender kommunaler Stellplatzsatzungen führt in vielen Kommunen dazu, neue Satzungen auf Grundlage der neuen Rechtsgrundlage zu erlassen. Die Festlegung eines nur dreimonatigen Übergangszeitraums bis zum Erlöschen der bisherigen Satzungen würde die kommunalen Gremien und die Verwaltungen – insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Bundestagswahl - unter erheblichen Zeitdruck setzen. Daher wurde beschlossen, den Übergangszeitraum auf neun Monate zu verlängern.

#### **5. Dachgeschossausbauten**

Der Gesetzentwurf stellt Dachgeschossausbauten einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie gebietstypische Nutzungsänderungen verfahrensfrei. Dadurch kann unbürokratisch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Allerdings ist sicherzustellen, dass die Gemeinden von entsprechenden Ausbauten und Nutzungsänderungen in Kenntnis gesetzt werden. Denn vermehrte Nutzungsänderungen in gemischt genutzten Baugebieten können auch zur Änderung des Baugebietscharakters führen, ohne dass die Gemeinde rechtzeitig gegensteuern und die Bauleitplanung sichern kann. Eine Änderung des Gebietscharakters kann wiederum zu Einschränkungen für Bestandsnutzungen (Gewerbe) führen. Daneben sind kommunale Entwässerungsbeiträge oftmals an die Geschossfläche geknüpft, wobei Dachgeschosse nur im ausgebauten Zustand in die Ermittlung der Beitragshöhe einzubeziehen sind. Ein Dachgeschossausbau löst somit eine zusätzliche Beitragspflicht aus. Um eine korrekte Beitragserhebung und somit eine faire Lastenverteilung unter allen Grundstückseigentümern der Gemeinde sicherzustellen, muss die Gemeinde Kenntnis von Dachgeschossausbauten erlangen.

Daher ist eine Anzeigepflicht für Bauherren bei Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbauten erforderlich. Diese kann formlos erfolgen.

#### **6. Erleichterungen beim Sonderbau z.B. für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

Aus dem Katalog der Sonderbauten, an die verschärfte Anforderungen gestellt werden, werden künftig erdgeschossige Verkaufsstätten bis 2.000 m<sup>2</sup> (bisher nur bis 800 m<sup>2</sup>) herausgenommen. Das entlastet viele Ladenbesitzer erheblich.

Herausgenommen aus den Sonderbauvorschriften werden außerdem Camping- und Wochen- endplätze. Für sie gilt künftig nur noch normales, nicht verschärftes Baurecht.

Ebenso sollen Gaststätten statt wie bisher ab mehr als 40 Gastplätzen erst ab mehr als 60 oder - wenn sie erdgeschossig sind - sogar erst ab mehr als 100 Gastplätzen Sonderbauten sein, Beherbergungsbetriebe statt wie bisher ab mehr als 12 Betten künftig erst ab mehr als 30 Betten.

#### **7. Abstandsflächen**

In Großstädten mit mehr als 250 000 Einwohnern gilt die vergrößerte Mindestabstandsfläche von 1 H nur noch dort, wo überwiegend freistehende oder niedrige Gebäude (Gebäudeklasse 1,2 und 3) vorhanden sind. Gerade in den großen Ballungsräumen Bayerns ist der Bedarf an Wohnungsneubau besonders hoch. Mit der Neuregelung wird die größere Abstandsfläche von 1 H auf klassische Gartenstadtquartiere beschränkt

## 8. Beschleunigung des Bauverfahrens

Die Baubehörde hat künftig nur noch drei Wochen Zeit, die Vollständigkeit des Bauantrags zu prüfen und Fehlendes zu monieren. Zudem ist der Bauantrag für Wohnraum direkt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (meist beim Landratsamt) und nicht mehr bei der Gemeinde zu stellen. Dies erspart Zeit und beschleunigt das Genehmigungsverfahren.

## 9. Änderung Vergaberecht:

Das Vergaberecht gilt als einer der größten bürokratischen Hemmschuhe im Wirtschaftsverkehr. Wir setzen daher eine umfangreiche Liberalisierung des Vergaberechts auf Landesebene um. Oberhalb der EU-Schwellenwerte zwingt das Europarecht dazu, Verträge öffentlich nach bestimmten Maßgaben auszuschreiben. Unterhalb der EU-Schwellenwerte setzen wir an, dies wird gerade beim Bauen für erhebliche Beschleunigung sorgen.

- Ab dem 1.1.2025 werden in Bayern deutlich erhöhte Wertgrenzen gelten, die insbesondere im Baubereich eine Verzehnfachung der bisherigen Werte darstellen:
- Stufe 1: Direktauftrag bis 250.000 € für Bauleistungen bzw. bis 100.000 € für alle sonstigen Leistungen (bisherige Grenze bei Direktaufträgen: 25.000 €).
- Stufe 2: Erleichterte Vergabe bis 1 Mio. € für Bauleistungen bzw. bis zum jeweiligen EU-Schwellenwert, also meist 221.000 €, für alle sonstigen Leistungen.
- Die neuen, liberaleren Regelungen werden neben dem Freistaat auch für juristische Personen des öffentlichen Rechts, die der Aufsicht des Staats unterstehen, sowie Kommunen gelten.

Bei den beiden Gesetzesvorhaben wurde erneut deutlich: Sobald es um die konkrete Umsetzung von Bürokratieabbau geht, gibt es unterschiedliche Meinungen. Für einige reichen die Regelungen nicht aus, für andere gehen sie zu weit. Wieder andere hätten sich einen anderen Ansatz gewünscht. Aus meiner Sicht ist entscheidend, dass wir nun mit der konkreten Umsetzung beginnen – und genau das tun wir!

Ich bin fest davon überzeugt, dass diese beiden Modernisierungsgesetze nur der Anfang weiterer Gesetzgebungsverfahren sein werden, die den Bürokratieabbau vorantreiben.

Mit besten Grüßen



Judith Gerlach, MdL  
Staatsministerin für  
Gesundheit, Pflege und Prävention