

# Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Postfach 22 12 53 • 80502 München.....

Regierungen  
Untere Bauaufsichtsbehörden

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 24-4101-2-13	Bearbeiter	München 07.01.2021
	Telefon / - Fax 089 2192-3486 / -	Zimmer LAZ67-1232	E-Mail Stefan.Kraus@stmb.bayern.de

## **Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus**

### Anlage

Entwurf der Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL) vom Oktober 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 2. Dezember 2020 das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (LT-Drs. 18/8547; GVBl 2020 S. 663) beschlossen. Es tritt am 1. Februar 2021 in Kraft, die neu gestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen – neuer Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) – treten am 15. Januar 2021 in Kraft. Hierzu geben wir Hinweise. Die zuletzt mit Schreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr und des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24. Juli 2017 (Az.: IIB4-41010-60/15) bzw. des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 29. August 2018 (Az. 24-4101-2-1) übermittelten Vollzugshinweise bleiben weiter gültig, soweit hier keine abweichenden Hinweise gegeben werden.

In den Vollzugshinweisen zur BayBO 2008 vom 13. Dezember 2007 (Az.: IIB4-4101-065/02) wird unter 2.6 zur Berechnung von Flächen nach Art. 2 Abs. 6 auf DIN 277-1 hingewiesen. Sie liegt mittlerweile in der Fassung vom Januar 2016 vor. Diese soll der Berechnung künftig zu Grunde gelegt werden. Soweit nicht ausdrücklich abweichende benannt, beziehen sich Vorschriftenzitate im Folgenden auf die BayBO.

## 1. Abstandsflächenrecht, Art. 6

### 1.1. Abstandsflächenübernahme, Art. 6 Abs. 2

Die Erklärung der Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn, die bisher schriftlich, aber nicht in elektronischer Form gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden muss, kann künftig auch in elektronischer Form abgegeben werden. Die Rechtsnatur der Abstandsflächenübernahmeerklärung – eine einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Nachbarn gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde – ändert sich dadurch nicht. Es entfällt lediglich die bisherige Beschränkung der Form.

### 1.2. Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 4

Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung der für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe, neuer Art. 6 Abs. 4. Die Anrechnung von Dachflächen auf der Traufseite von Gebäuden erfolgt nach einem vereinfachten Modell: Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70° wird der Wandhöhe künftig zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70° wird voll hinzugerechnet. Die bisherige Anrechnungsschwelle 45° – Art. 6 Abs. 4 Satz 3 alt – entfällt. Der neue Art. 6 Abs. 4 trifft zur Anrechnung von Giebelflächen keine Aussage mehr. Das bedeutet, dass die Giebelwand eine „normale“ Wand ist. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die entstehende Abstandsfläche ist auch nicht mehr, wie nach der bisherigen Regelung, rechteckig. Sie entspricht in der Form der Giebelwand. Bisherige Streitfragen, etwa die, wie sich die maßgebliche Wandhöhe bei besonderen Dachformen auf der Giebelseite berechnet, stellen sich nicht mehr. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet.

### 1.3. Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 5, Abs. 5a

Der neue Art. 6 Abs. 5 verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Die bisher in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 enthaltene Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten entfällt, da die Verkürzung auf 0,5 H bei einer Regeltiefe von 0,4 H entbehrlich ist. Für Gewerbe- und Industriegebiete verkürzt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf nunmehr neu 0,2 H. Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6. Satzungen, die auf Rechtsgrundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 in der bis zum 15. Januar 2021 geltenden Fassung erlassen worden sind, behalten Ihre Gültigkeit, da sie lediglich das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend regeln. Der Wegfall oder die Veränderung der Rechtsgrundlage lassen die Wirksamkeit der Satzung unberührt (vgl. zuletzt BVerwG, Urt. v. 23.4.1997 – 11 C 4/96, BVerwGE 104,331).

Das gilt auch für bestehende, auf Grundlage von Art. 6 Abs. 7 alt erlassene Satzungen, mit denen Gemeinden die sog. Experimentierklausel genutzt haben. Diese Satzungen sind aber inhaltlich gegenstandslos geworden, soweit sie von Gemeinden mit weniger als 250.000 Einwohnern erlassen worden sind, in denen nun kraft Gesetzes gilt, was bis zum 1. Februar 2020 kraft Satzung auf Grundlage der Experimentierklausel gegolten hat.

Auf Art. 6 Abs. 5a, der gesetzliche Ausnahmen von dieser Verkürzung regelt, wird hingewiesen.

Mit Blick auf die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche entfällt in den Fällen des Art. 6 Abs. 5 das 16 m-Privileg, Art. 6 Abs. 6 alt. In den Fällen des Art. 6 Abs. 5a findet das bisherige 16 m-Privileg, ohne wesentliche inhaltliche Änderung, aber sprachlich gestrafft, weiter Anwendung.

Der bisherige Abs. 5 Satz 4 entfällt. Der Vorrang eines in einer gemeindli-

chen Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 festgelegten abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche ergibt sich aus Art. 81 Abs. 1 Nr. 6.

Bauplanungsrechtliche Regelungen eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche haben ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Dass sie vorrangig maßgeblich sind, folgt aus dem Grundsatz des Vorrangs des Planungsrechts, wie er beispielsweise in Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Ausdruck findet (so etwa VGH München, Beschl. v. 20.11.2014 – 9 CS 14.1794, Beschl. v. 31.01.2006 – 2 ZB 05.3312). Bestehende Bebauungspläne mit Regelungen, die sich auf Abs. 5 Satz 3 stützen, bleiben unberührt.

Art. 6 Abs. 5 Satz 4 alt hat bestimmt, dass ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche auch dann gilt, wenn sich aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abweichende einheitliche Abstandsflächentiefen ergeben. Diese Regelung ist ebenfalls entfallen. Ihre praktische Bedeutung war gering, die Regelung selbst war systematisch schwierig. Sie ging davon aus, dass sich aus dem naturgemäß groben Maßstab des § 34 BauGB (hierzu Simon/Busse/Hahn, Art. 6 Rn. 333a ff.) ein tatsächlicher zentimetergenauer Maßstab für die einzuhaltenden Abstandsflächen ableiten lässt. Das entsprach nicht der tatsächlichen Situation.

#### 1.4. Bestandsgebäude

Soweit bestehende Gebäude die für sie nach der Vorgängerfassung der BayBO geltenden Abstandsflächen einhalten, bestehen keine Besonderheiten. Bei etwaigen späteren abstandsflächenrelevanten Änderungen gilt das neue Abstandsflächenrecht mit der Maßgabe, dass der Gebäudebestand bestandsgeschützt ist.

Bei Gebäuden, die die Abstandsflächen bislang nur aufgrund einer bestehenden Abstandsflächenübernahme eingehalten haben, kann das geänderte Abstandsflächenrecht dazu führen, dass die Abstandsflächenübernahme nun entbehrlich ist. Anlass für ein eigeninitiatives Tätigwerden der unteren Bauaufsichtsbehörden besteht in Bezug auf solche Abstandsflächenübernahmen nicht. Abstandsflächenübernahmen, die in Schriftform

und Verfahrensvorschriften auch auf die die Einreichung in Papierform erstrecken. Die Übertragung der Festlegung des örtlichen Anwendungsbereichs auf das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist vorgesehen, um möglichst einfach und zeitnah weitere teilnehmende Bauaufsichtsbehörden aufnehmen zu können.

Sobald absehbar ist, dass die digitale Antragstellung flächendeckend möglich sein wird, sollen die (abweichenden) Regelungen in das Gesetz übernommen werden.

#### 19. Ordnungswidrigkeiten, Art. 79

Die Änderung der Regelungen nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 79 Abs. 2 Nr. 2 stellen klar, dass nicht nur vorsätzliches, sondern auch fahrlässiges Handeln den subjektiven Tatbestand der Ordnungswidrigkeit erfüllt (vgl. § 10 OWiG). Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass vorsätzliches Handeln in der Vollzugspraxis selten nachweisbar ist.

#### 20. Örtliche Bauvorschriften, Art. 81

In Art. 81 erfolgen Änderungen im Recht der Ortsgestaltungssatzung Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, im Recht der Spielplatzsatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, im Recht der Stellplatzsatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, im Recht der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5, und im Recht der Abstandsflächensatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6:

##### 20.1. Ortsgestaltungssatzung

Die Ermächtigung zum Erlass von Ortsgestaltungssatzungen wird inhaltlich erweitert: Waren bisher nur Regelungen zur Begrünung von Dächern möglich, können die Gemeinden nun auch Regelungen zur Begrünung von Gebäuden – ganz oder teilweise – aus ortsgestalterischen Gründen erlassen.

##### 20.2. Spielplatzsatzung

Die Ermächtigung zum Erlass von Spielplatzsatzungen passt die Rechtslage an die Neuregelung in Art. 7 Abs. 3 an. Künftig kann die Gemeinde nicht nur die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen in einer Satzung regeln, sondern auch die Art der Erfül-

lung und die Ablöse der Pflicht. Die Regelungsbreite reicht vom Einräumen aller gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten (Nachweis auf dem Baugrundstück, Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und Spielplatzablöse) bis zur verbindlichen Vorgabe einer bestimmten Art des Nachweises. Möglich sind auch Regelungen zur Höhe der Spielplatzablöse. Bei der Regelung der Ausgestaltung der Spielplatzpflicht unterliegen die Gemeinden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

### 20.3. Stellplatzsatzung

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 ermöglicht es den Gemeinden, beim Erlass von Stellplatzsatzungen auch die örtliche Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Das Tatbestandsmerkmal „Verkehrsinfrastruktur“ ist dabei in denkbar weitem Sinn zu verstehen: Berücksichtigt werden können insbesondere die Erschließung von Gemeindeteilen mit öffentlichem Personennahverkehr, mit Radwegen usw..

### 20.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der ergänzte Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 ermöglicht es den Gemeinden, künftig die Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu regeln. Dadurch ist es den Gemeinden insbesondere möglich, aus Gründen der Ortsgestaltung die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen verhindern zu können.

### 20.5. Abstandsflächensatzung

Der neue Art 80 Abs. 1 Nr. 6 vollzieht die Änderungen im Abstandsflächenrecht (siehe hierzu oben Ziff. 1.) im gemeindlichen Satzungsrecht nach. Die Möglichkeit der Gemeinde, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vom gesetzlichen Maß im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zu regeln bleibt erhalten. Er tritt, um denjenigen Gemeinden, die den Erlass von Satzungen erwägen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen, zwei Wochen vor den anderen Bestimmungen des Änderungsgesetzes in Kraft.

Der Erlass von Satzungen auf Grundlage von Art. 81– auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 – ist gemeindliche Aufgabe im eigenen Wirkungsbereich. Tatbestandliche Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung sind alterna-

tiv, dass die Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität dient. Bei Vorliegen einer der drei Tatbestandsalternativen kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche für das ganze Gemeindegebiet oder Teile dieses Gebiets durch Satzung angeordnet werden. Ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt, steht bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen in ihrem Ermessen. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist unter Beachtung des Satzungszwecks insbesondere die örtliche Situation zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass eine aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde die Situation in diesen Ortsteilen berücksichtigen müssen. Ebenso wird ein besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, dass für bestimmte Baugebiete (Gewerbe-, Industrie- Kern- und festgesetzte urbane Gebiete) schon immer verkürzte Abstandsflächentiefen gegolten haben.

Die bisher in Art 6 Abs. 6 geregelte Sonderregelung (sog. 16 m-Privileg) ist dem Grunde nach eine Regelung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche, das durch gemeindliche Satzung angeordnet werden kann. Sinn des durch die Novelle entfallenen 16 m-Privilegs war, das ein verdichtetes Bauen zumindest auf zwei Seiten eines Gebäudes ermöglicht werden sollte (vgl. LT Drs. 9/7854 S. 30). Deshalb wird beim Erlass einer entsprechenden Satzungsregelung in diesem Sinn insbesondere auch die Frage zu beantworten sein, warum sich die Gemeinde nicht gleich die gesetzliche Regelung des neuen Art. 6 Abs. 4 zu Nutze macht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Frisch  
Ministerialdirigentin