

# 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 Kraus	München 25.11.2021
	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

Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (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; GVBI 2020 S. 663) beschlossen. Es trat 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) – trat 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) übermittel-

ten Vollzugshinweise bleiben weiter gültig, soweit hier keine abweichenden Hinweise gegeben werden.

Soweit nicht ausdrücklich abweichende benannt, beziehen sich Vorschriftenzitate im Folgenden auf die BayBO. Die Berechnung von Flächen – auch bei aufgrund der BayBO erlassenen Rechtsvorschriften – erfolgt analog DIN 277:2021-08.

## 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.

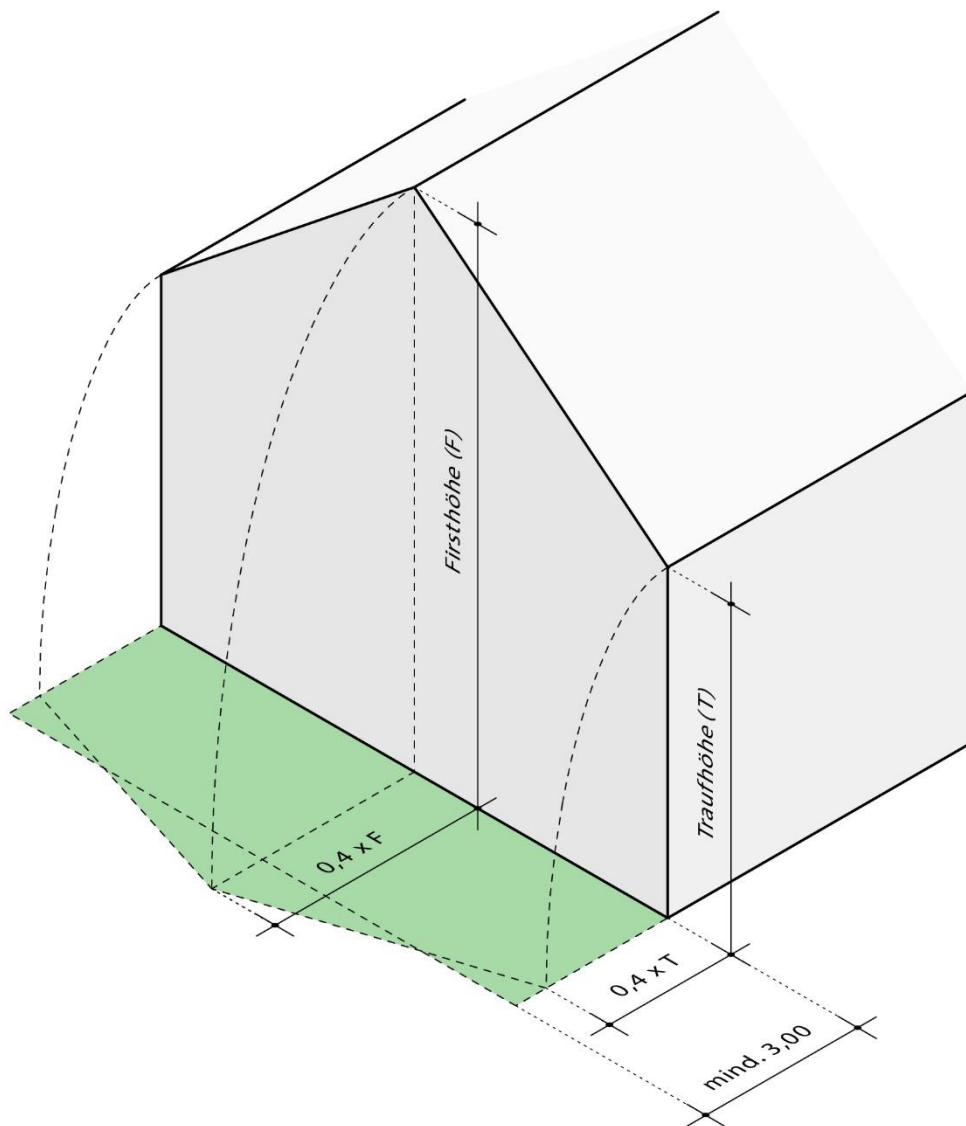
### 1.2. Überdeckung von Abstandsflächen, Art. 6 Abs. 3

Unverändert gilt, dass sich Abstandsflächen nur nach den in den Nummern 1 bis 3 geregelten Ausnahmen überdecken dürfen. Dabei sind die Abstandsflächen sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden nach aktuellem Recht zu ermitteln.

### 1.3. 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 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. Soweit die aus der Wandhöhe abgeleitete Abstandsfläche kürzer als die in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 festgelegte Mindeattiefe von 3 m ist, ist die Tiefe der Abstandsfläche auf diese 3 m anzuheben.



Nach Art. 6 Abs. 4 Satz 4 gelten die Sätze 1 bis 3 für Dachaufbauten entsprechend. Eine Dachgaube ist ein Dachaufbau in diesem Sinne. Art. 6 Abs. 1 regelt, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Aus Art. 6 Abs. 3 folgt, dass dies auch für Außenwände ein und desselben Gebäudes zueinander gilt. Das Gesetz regelt dazu aber Ausnahmen, denen man entnehmen kann, dass es dem Gesetzgeber klar und eindeutig um das Einhalten der Schutzziele des Abstandsflächenrechts geht: Belichtung, Belüftung und Sozialabstand. Aus diesen Erwägungen ergibt sich auch, dass die Gauben auf demselben Dach die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nicht berühren. Sie sind untereinander nicht abstandsflächenpflichtig, wohl aber in Bezug auf z.B. gegenüberliegende Bebauung und Gauben auf anderen Dächern.

#### 1.4. 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. Für die Entscheidung über Bauanträge ist nach allgemeinem verwaltungsrechtlichen Grundsatz stets die Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung maßgeblich. Soweit kein abweichendes Satzungsrecht besteht, werden die allermeisten Bauvorhaben, die die abstandsflächenrechtlichen Anforderungen des bis zum 1. Februar 2021 geltenden alten Rechts einhielten, auch dem neuen Recht entsprechen. Ein entsprechend geänderter Abstandsflächenplan kann im Wege der Tektur nachgereicht werden. In Einzelfällen kann es aufgrund der geänderten Regelungen zur Berechnung der Abstandsflächen zu geringfügig größeren Abstandsflächen als nach alter Rechtslage kommen. Soweit vorhandene Gebäude durch Gebäude gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt werden sollen, wird der neue Art. 63 Abs. 1 Satz 2 eine Schlechterstellung verhindern. Er regelt, dass in diesen Fällen von abstandsflächenrechtlichen Vorgaben abgewichen werden soll. Im Übrigen

sollen Bauvorhaben, deren Genehmigung vor dem 01.02.2021 beantragt worden ist, und bei denen die erforderlichen Abstandsflächen nun aufgrund der geänderten Berechnung nicht mehr eingehalten werden, im Wege der Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 genehmigt werden. Entsprechend kann verfahren werden, um Schwierigkeiten zu vermeiden, die dadurch entstehen, dass die Gemeinde eine Abstandsflächen-satzung ohne Übergangsregelung zum 01.02.2021 in Kraft gesetzt hat, wenn die Gemeinde diesem Vorgehen zugestimmt hat.

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 gemeindlichen 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.

#### 1.5. 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 Tätigwer-

den der unteren Bauaufsichtsbehörden besteht in Bezug auf solche Abstandsflächenübernahmen nicht. Abstandsflächenübernahmen, die in Schriftform erfolgt sind, können je nach Wunsch der Betroffenen diesen entweder zurückgegeben oder vernichtet werden. Auf jeden Fall sollte auch in den Akten vermerkt werden, dass die Erklärung gegenstandslos geworden ist. Soweit es sich um Abstandsflächenübernahmen handelt, die dinglich und damit grundbuchrechtlich gesichert sind, besteht Anlass zum Tätigwerden auch nur, wenn die Betroffenen die Löschung der Grundbucheintragungen betreiben. In diesem Fall stimmen die Bauaufsichtsbehörden der Löschung zu Gunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinden bestehender beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu und erklären ihr Einverständnis ggf. zur Löschung.

- 1.6. Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, Art. 6 Abs. 6
  - a) Die Änderung in Art. 6 Abs. 6 Nr. 3 (bisheriger Art. 6 Abs. 8 Nr. 3) führt dazu, dass Dachgauben – anders als bislang sog. untergeordnete Dachgauben – künftig abstandsflächenrelevant sind (vgl. dazu aber auch Ziff. 1.3). Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstücksgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es werden also beispielsweise die Seitenwände von Dachgauben und Erkern bei Doppelhäusern bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.
  - b) Der neue Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 stellt klar, dass nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung an Bestandsgebäuden abstandsflächenirrelevant sind und vollzieht so die bauplanungsrechtliche Regelung in § 248 BauGB bauordnungsrechtlich nach. Bisher wurden diese Fälle über Abweichungen nach Art. 63 gelöst, die damit entbehrlich werden.
  
- 1.7. Privilegierung von Garagen und anderen Nebengebäuden, Art. 6 Abs. 7 Nr. 1  
Die Neufassung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 (bisheriger Art. 6 Abs. 9 Nr. 1) lässt den Kreis der von ihr erfassten baulichen Anlagen unberührt. Die

bisherige Regelung für Grundstücke mit besonders langen Grenzen entfällt. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 alt erlaubte es, gegenüber Grundstücksgrenzen von mehr als 42 m Länge zusätzlich zu grenznahen Gebäuden bis zu 9 m Länge freistehende Gebäude mit bis zu 50 m<sup>3</sup> Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten zu errichten, sofern gegenüber der Grundstücksgrenze eine mittlere Wandhöhe von 3 m und eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschritten wurde. Das Entfallen dieser Sonderregelung ist durch die Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche gerechtfertigt. Dies schließt es aber nicht aus, dass an besonders langen Grundstücksgrenzen im Wege der Abweichung (Art. 63) längere Grenzbebauungen zugelassen werden können.

Für privilegierte Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 blieb bislang abweichend von Art. 6 Abs. 4 bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt. Künftig wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Diese Regelung ermöglicht es also, abweichend vom neuen Art. 6 Abs. 4 Satz 3 bis zu einer Dachneigung von 45 Grad die Wandhöhe von 3 m voll auszuschöpfen. Mit Änderung der BayBO zum 1. Juni 2021 wird nunmehr durch Anfügen eines Halbsatzes an Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 geregelt, dass bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe von Giebelwänden die Giebelflächen bei Dachneigungen bis 45 Grad unberücksichtigt bleiben; bei einer Dachneigung von mehr als 45 Grad sind Giebelflächen vollständig mit anzusetzen. Die mittlere Wandhöhe von 3 m und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ist bei den Wänden einzuhalten, die die Privilegierung in Anspruch nehmen.

## 2. Spielplatzrecht, Art. 7, 81 Abs. 1 Nr. 3

Die Neuregelung im Recht des Spielplatznachweises lässt die im staatlichen Recht geregelte Pflicht, für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen einen ausreichend großen Spielplatz nachzuweisen, bestehen. Damit Streitigkeiten darüber, wie ein ausreichend großer Spielplatz auszustatten ist, künftig vermieden werden, ermächtigt der neugefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 die Gemeinden dazu, Größe und Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Beim Erlass



dieser Satzungen ist, wie bei allen Satzungen zu deren Erlass Art. 81 ermächtigt, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Neu ist die Regelung über den Nachweis des Spielplatzes. Hierzu verweist der neue Art. 7 Abs. 3 auf das Stellplatzrecht. Demnach bestehen drei im Grundsatz gleichberechtigte nebeneinanderstehende Alternativen des Spielplatznachweises: Auf dem Baugrundstück selbst, auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück und im Wege der Spielplatzablöse. So erhalten die Gemeinden, verbunden mit der neuen Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3, ein effizientes Instrumentarium, das es ihnen ermöglicht, bedarfsgerecht und zielorientiert Spielplatzpolitik zu betreiben.

Die Spielplatzablöse ist eine Sonderabgabe mit Finanzierungsfunktion. Deshalb regelt Art. 7 Abs. 3 Satz 3 die Verwendung der mit der Ablöse erzielten Einnahmen und gibt den Gemeinden umfangreiche Möglichkeiten, das Geld im Bereich von Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen umfassend zu verwenden.

### 3. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Art. 24 Abs. 2

Tragende und aussteifende Bauteile aus brennbaren Baustoffen werden in allen Gebäudeklassen zugelassen. Die Bauteile müssen nicht den baustoffbezogenen Anforderungen des Art. 24 Abs. 2 Satz 3 entsprechen (sie sind also definitionsgemäß keine „hochfeuerhemmenden“ oder „feuerbeständigen“ Bauteile), jedoch die für hochfeuerhemmende oder feuerbeständige Bauteile charakteristische Feuerwiderstandsfähigkeit aufweisen und den Anforderungen einer nach Art. 81a bekannt gemachten Technischen Baubestimmung entsprechen. Von der Zulässigkeit ausgenommen sind Brandwände nach Art. 28 Abs. 3 Satz 1 – nicht jedoch Wände, die nach Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind – und Wände notwendiger Treppenträume, die nach Art. 33 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die Bauart von Brandwänden haben müssen. Sie sind weiterhin nur aus nichtbrennbaren Baustoffen zulässig, um den besonderen Schutzaufgaben dieser Wände Rechnung zu tragen.

Als technische Grundlage wurde in den Gremien der Bauministerkonferenz eine Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile

und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (Muster-Holzbaurichtlinie) erarbeitet, die konkretisierende Regelungen zu Konstruktionen aus brennbaren Baustoffen in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 enthält:

- Beibehalten und erleichtert werden die bisher schon bekannten Regelungen über Bauteile mit brennbarem Ständerwerk und allseitiger Brandschutzbekleidung bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4. Die Bauteile müssen nicht vollständig vorgefertigt sein, sondern können als Bauart entsprechend den Vorgaben der Richtlinie auf der Baustelle zusammengesetzt werden.
- Neu geregelt wird die Errichtung hohlraumfreier Bauteile aus brennbaren Baustoffen (Massivholz) ohne vollständige Brandschutzbekleidung bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5. Sie müssen auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit hin bemessen werden.
- Neu geregelt wird ferner die Errichtung von Außenwandbekleidungen aus normalentflammbaren Baustoffen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 (s. unten Nr. 4 zu Art. 26). Zur Verhinderung der Brandausbreitung müssen in bestimmten Abständen Brandsperrern angeordnet werden.

Es ist beabsichtigt, diese Muster-Holzbaurichtlinie als Technische Baubestimmung bekannt zu machen. Sollte das Verfahren der europäischen Notifizierung bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bzw. bis zur Neuauflage der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) noch nicht abgeschlossen sein, bestehen keine Bedenken dagegen, die Anwendung der Muster-Holzbaurichtlinie vom Oktober 2020 (s. Anlage) im Rahmen der Entscheidung über eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 zuzulassen.

#### 4. Außenwände, Art. 26 Abs. 5

Anstelle der für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 vorgeschriebenen Außenwandbekleidungen aus schwerentflammbaren Baustoffen werden auch Außenwandbekleidungen aus normalentflammbaren Baustoffen zugelassen, wenn die einschlägigen Anforderungen der auf der Grundlage von Art. 81a bekanntgemachten Technischen Baubestimmung erfüllt sind (Muster-Holzbaurichtlinie; zur Anwendung s. oben Nr. 3). Dämmstoffe sind von der Regelung ausgenommen. Für Dämmstoffe als Bestandteile von Außenwandbekleidungen nach Art. 26 Abs. 5 Satz 2 ergeben sich die einschlägigen Anforderungen ebenfalls aus der Technischen Baubestimmung.

5. Dächer, Art. 30 Abs. 5

Die Neufassung von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht einen auf 50 cm verkürzten Abstand von brennbaren Solaranlagen (sowohl thermische Solar- als auch Photovoltaikanlagen) als Dachaufbauten zu Brandwänden und Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind. Voraussetzung ist, dass die Anlagen dachparallel installiert sind; außerdem müssen bei Photovoltaikanlagen alle Seiten der Paneele und die Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Es ist dabei zulässig, brennbare Seiten der Paneele nachträglich mit nichtbrennbaren Baustoffen zu bekleiden. Anlagen, die insgesamt als „nichtbrennbar“ nach DIN 4102-1 klassifiziert sind, brauchen wie bisher keinen Abstand zu o.g. Wänden einzuhalten.

Alle anderen Solaranlagen aus brennbaren Baustoffen (normal- oder schwerentflammbar klassifiziert) müssen, wenn sie nicht durch o.g. Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, weiterhin einen Abstand von 1,25 m einhalten. Dies trifft auch auf „schräg zur Dachfläche aufgeständerte“ Anlagen zu.

Solaranlagen, die in die Bedachung integriert sind (Indach-Systeme), sind keine „Dachaufbauten“ im Sinne von Art. 30 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2, sondern Bestandteil der Dachhaut. Sie müssen die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllen, ein Abstand zu o.g. Wänden ist dabei nicht erforderlich.

6. Rettungswege, Art. 31 Abs. 1

Der neue Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 stellt klar, dass Geschosse ohne Aufenthaltsräume (das können beispielsweise Technikgeschosse, aber auch Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume sein) abweichend von Satz 1 lediglich einen Rettungsweg ins Freie benötigen. Die Anforderung in Art. 32 Abs. 1 Satz 1, dass jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss über mindestens eine Treppe (notwendige Treppe) zugänglich sein muss, bleibt unberührt.

Auch für zu ebener Erde liegende Geschosse von Nutzungseinheiten genügt nach der neuen Regelung in Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ein (baulicher) Rettungsweg – allerdings nur dann, wenn das Erdgeschoss (bzw. der ebenerdige Geschossteil) der Nutzungseinheit nicht größer ist als 400 m<sup>2</sup> und der Rettungsweg aus der Nutzungseinheit unmittelbar und ebenerdig, also nicht über

Treppen, ins Freie führt. Die Regelung setzt nicht voraus, dass die Nutzungseinheit ausschließlich zu ebener Erde liegt; sie kann sich vielmehr auch über Geschosse erstrecken, die nicht zu ebener Erde liegen. Diese werden allerdings von der Ausnahmeregelung nicht erfasst und benötigen – soweit sie Aufenthaltsräume haben – zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie.

7. Aufzüge, Art. 37 Abs. 4

Die neu geschaffene Ausnahmeregelung in Art. 37 Abs. 4 Satz 5 hebt die Pflicht zum (nachträglichen) Einbau eines Aufzugs für die Fälle auf, in denen durch Aufstockung eines oder mehrerer Geschosse Wohnraum geschaffen wird, die daraus resultierende Pflicht zum Einbau eines Aufzugs nach den Sätzen 1 bis 4 aber nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand erfüllt werden könnte. Die Ausnahme gilt gleichermaßen auch für den Ausbau vorhandener Geschosse.

Nicht jeder Fall, bei dem ein Aufzug durch Aufstockung oder Ausbau erforderlich wird und Kosten verursacht, stellt bereits einen unverhältnismäßigen Aufwand dar. Von einem unverhältnismäßigen Aufwand wird aber beispielsweise dann auszugehen sein, wenn bei einem bestehenden Geschosswohnungsbau durch Aufstockung oder Ausbau nur wenige Wohneinheiten hinzukommen, so dass die Kosten für den nachträglichen Einbau eines Aufzugs die Gesamtkosten der Baumaßnahme unverhältnismäßig erhöhen würden. Auch wenn der Aufzugsschacht durch bestehende Nutzungseinheiten hindurchgeführt werden müsste (wenn beispielsweise kein für einen Aufzug ausreichend großes Treppenauge vorhanden oder ein Anbau eines Aufzugs an der Außenfassade nicht möglich ist), kann ein unverhältnismäßiger Aufwand angenommen werden.

8. Blitzschutz, Art. 44

Die Regelung wurde nicht verändert. Eine Risikoanalyse auf der Grundlage privatrechtlicher Regelwerke ist bauordnungsrechtlich nicht veranlasst. Ob Blitzschlag leicht eintreten kann, hängt von Lage (z. B. an exponierter Stelle) und Höhe der baulichen Anlage ab. Eine statistische Auftretenswahrscheinlichkeit von Einschlägen (die sich je nach betrachtetem Zeitraum ändern kann) ist damit nicht gemeint.

Ob schwere Folgen zu befürchten sind, ergibt sich überwiegend aus der Art der Nutzung. Regelmäßig vorgeschrieben sind Blitzschutzanlagen für Gebäude im Anwendungsbereich der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung (BayVkv) und der Versammlungsstättenverordnung (VStättV). Von schweren Folgen wird regelmäßig auch auszugehen sein bei Gebäuden für viele Menschen (z. B. Schulen) und für Menschen mit besonderer Schutzbedürftigkeit (z. B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Kindertageseinrichtungen) sowie bei baulichen Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

Sind in Gebäuden bestimmte sicherheitstechnische Anlagen und für deren Weiterbetrieb bei Stromausfall auch eine Sicherheitsstromversorgung bauordnungsrechtlich erforderlich, so wird für eine Blitzschutzanlage regelmäßig auch ein innerer Blitzschutz vorzusehen sein

9. Bestandsschutz bei Umwandlung in Wohnraum, Art. 46 Abs. 5

Die Ausnahmeregelung des neuen Art. 46 Abs. 5 stärkt den Bestandsschutz von Gebäuden, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum umgewandelt werden. In diesen Fällen wird durch die Nutzungsänderung der Bestandsschutz rechtmäßig errichteter Bauteile hinsichtlich der Anforderungen der Artikel 6 (Abstandsflächen), 25 (Tragende Wände, Stützen), 26 (Außenwände), 28 (Brandwände), 29 (Decken) und 30 (Dächer) nicht aufgehoben; sie genießen vielmehr weiterhin Bestandsschutz, auch wenn sie aktuellen Anforderungen nicht entsprechen. Die Regelung bezieht sich ausdrücklich nur auf bestehende Bauteile; an neu eingebaute Bauteile werden die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt.

10. Verfahrensfreie Vorhaben, Art. 57 Abs. 1

Neben der Regelung in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) wird für die Verfahrensfreiheit von Garagen ausdrücklich auf Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 hingewiesen. Klarstellend wird zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) darauf hingewiesen, dass tatbestandlich nur „Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1“ in Bezug genommen wird. Auf Art. 6 Abs. 7 Satz 2 kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit nicht an. Anderes gilt aber in materieller Hinsicht, vgl. Art. 55 Abs. 2.

Der neu gefasste Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. a) aa) nimmt Antennen und Antennen tragende Masten im Außenbereich mit einer freien Höhe bis zu 15 m von der Verfahrenspflicht aus. Im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne und im nicht überplanten Innenbereich bleibt die maßgebliche Höhe von bis zu 10 m der von der Verfahrensfreiheit erfassten Antennen und Antennen tragenden Masten unverändert.

Neu gefasst wird auch Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 a), wonach künftig Fahrradabstellanlagen bis zu 50 m<sup>2</sup> – bislang 30 m<sup>2</sup> – verfahrensfrei sind. Gerade im städtischen Raum finden zunehmend Lastenfahrräder Verwendung, die aufgrund ihrer Größe einen erhöhten Platzbedarf haben. Die Ausweitung der Verfahrensfreiheit trägt diesem Umstand Rechnung.

Der neue Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) nimmt Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe und Breite von jeweils bis zu 1 m von der Verfahrenspflicht aus. Damit wird nicht nur klargestellt, dass Ladestationen grundsätzlich dem Baurecht unterfallen, die bisherige Vollzugspraxis, wonach solche Anlagen als unbedeutende bauliche Anlagen verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. f) a. F. sind, wird gesetzlich fixiert.

#### 11. Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art. 58

Die Neufassung von Art. 58 berührt die Vorschriften über die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nicht. Erweitert wird allerdings der Anwendungsbereich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens. Bislang waren lediglich Vorhaben unterhalb der Sonderbauschwelle, Art. 2 Abs. 4, vom Genehmigungsfreistellungsverfahren erfasst, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinn von § 30 Abs. 1 BauGB oder §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegen, neuer Art. 58 Abs. 1. Die Neuregelung in Art. 58 Abs. 2 weist auch die Änderung und Nutzungsänderung von bestehenden Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dem Genehmigungsfreistellungsverfahren zu. Die Regelung erfasst mithin drei Fälle: Neben der Änderung und/oder Nutzungsänderung bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sind auch die Fälle umfasst, in denen lediglich Dachgauben bereits vorhandener Wohnungen nachträglich errichtet werden, sofern die Errichtung

der Dachgaube nicht bereits aufgrund von Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 verfahrensfrei möglich ist. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass das Schaffen von Wohnraum innerhalb bestehender Dachgeschosse dort, wo es aus gemeinsamer Sicht unproblematisch möglich ist, zügig ohne weitere Verfahren erfolgen kann. In allen anderen Fällen (z.B. bei bauplanungsrechtlich kompliziert zu beurteilenden Fällen oder denkmalschutzrechtlich relevanten Sachverhalten) wird die Gemeinde dann die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen, Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5. Die Aufnahme dieser Fallkonstellation in den Anwendungsbereich des Genehmigungsverfahren stellt aber auch sicher, dass für die Maßnahme auf jeden Fall bautechnische Nachweise zu erstellen sind, Art. 62 Abs. 1 Satz 2 (im Umkehrschluss) und dass die Gemeinde über solche Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt wird.

Klarstellend wird auf Folgendes in Art. 58 hingewiesen: In Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 gilt die materielle Tatbestandsvoraussetzung „und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten“, wie bisher, für baulichen Anlagen nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a) und Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b). In Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 wird unzutreffend auf „Abs. 3 Satz 3“ verwiesen, gemeint ist die Frist nach Abs. 3 Satz 5. In Art. 58 Abs. 4 Satz 1 wird unzutreffend auf „Abs. 2“ verwiesen, gemeint sind die sonstigen Voraussetzungen des Abs. 1. Art. 58 Abs. 5 Satz 2 verweist unzutreffend auf „Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 und 3, Abs. 6 und 7“. Zutreffend ist „Art. 68 Abs. 6 Nr. 2 und 3, Abs. 7 und 8“. Es handelt sich insoweit um redaktionelle Fehler, die bei nächster Gelegenheit korrigiert werden.

#### 12. Standsicherheitsnachweis, Art. 62a Abs. 2

Durch die Neufassung von Art. 62a Abs. 2 Satz 3 werden die Regelungen zur Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht verändert. In der Praxis wurde die bisherige Formulierung des Satzes 3 unzutreffend regelmäßig so verstanden, dass bei Vorliegen einer Typenprüfung eine Prüfpflicht hinsichtlich der Standsicherheit für das Bauvorhaben generell entfällt. Liegt eine Typenprüfung vor, entfällt aber nur eine erneute Prüfung der bereits allgemein geprüften Teile des Bauvorhabens.

Unabhängig davon, ob für bauliche Anlagen oder Teile davon allgemein geprüfte Standsicherheitsnachweise vorliegen, besteht für die gesamte bauliche Anlage die Pflicht zur Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises (Art. 77 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1).

### 13. Abweichung, Art. 63 Abs. 1

Das Recht der Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen bleibt, was die tatbestandlichen Voraussetzungen betrifft, inhaltlich unverändert. Der Gesetzgeber hat aber für einen im neuen Art. 63 Abs. 1 Satz 2 geregelten Fall ein intendiertes Ermessen festgelegt. Der neue Satz 2 stellt klar, dass dort, wo ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird, eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 zugelassen werden soll. Intendiertes Ermessen bedeutet, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, die von ihm angeordnete Rechtsfolge ist diejenige, die im Regelfall eintreten soll. So wird sichergestellt, dass alte Gebäude, die rechtmäßig errichtet worden sind und die aktuell geltenden Abstandsflächen nicht einhalten (und z.B. nicht mehr mit finanziell vertretbarem Aufwand instandgehalten werden können), soweit im Übrigen zulässig, durch Neubauten ersetzt werden können. Die Vorschrift hat nicht zum Ziel, dass materiell-rechtlich illegale Grenzgebäude entstehen. Der neue Abs. 1 Satz 2 hat auf der Rechtsfolgenseite ermessenslenkende Wirkung. Diese Wirkung tritt nur ein, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen von Abs. 1 Satz 1 – der Zweck der Anforderung und die entsprechende Würdigung öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Belange – gegeben sind. Es ist demnach nicht möglich, eine legal an der Grundstücksgrenze nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 alt stehende Garage durch ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu ersetzen.

Der Gesetzgeber hat bereits mit dem im Rahmen der BayBO-Novelle 2018 in das Gesetz eingefügten Art. 6 Abs. 1 Satz 4 klargestellt, dass es auch für die Entscheidung über Abweichungen vom Abstandsflächenrecht ausschließlich auf die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 genannten Voraussetzungen ankommt: Die Abweichung muss unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten



nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sein. Auf das von der Rechtsprechung zusätzlich aufgestellte Erfordernis der „Atypik“ kommt es nicht mehr an (LT-Drs. 17/21574 S. 13, Vollzugshinweise zur BayBO 2018).

#### 14. Behandlung des Bauantrags, Art. 65

Die Ergänzung von Art 65 Abs. 2 Satz 2 stärkt die Position der unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Vervollständigung der Bauantragsunterlagen. Nach der bislang geltenden Regelung hatte jedes Verlangen der Vervollständigung des Antrags, das mit einer Fristsetzung verbunden war, die zwingende Rechtsfolge, dass nach ergebnislosem Ablauf der Frist die Rücknahmefiktion eingetreten ist. Nunmehr ist die Rücknahmefiktion ausdrücklich daran genknüpft, dass die Bauaufsichtsbehörde den Antragsteller auf diese Rechtsfolgen hingewiesen haben muss. So wird den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit gegeben, bedarfsgerecht zu reagieren. Ungeachtet dessen gilt, dass der Entwurfsverfasser für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit seines Entwurfs und der eingereichten Bauvorlagen verantwortlich ist, Art. 51 Abs. 1 Satz 2. Es ist deshalb auch nicht zu beanstanden, wenn die unteren Bauaufsichtsbehörden diese Verantwortung ggf. auch gegenüber den Bauherrn klarstellen.

#### 15. Nachbarbeteiligung, Art 66

Die Neuregelung in Art. 66 Abs. 1 ändert nichts daran, dass die Unterschrift des/der Nachbarn als Zustimmung zu dem Bauvorhaben gilt, Art. 66 Abs. 1 Satz 1 a.E.. Der neue Art. 66 Abs. 1 Satz 2 stellt in Verbindung mit Art. 3a Abs. 2 Satz 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) sicher, dass die Zustimmung des Nachbarn auch elektronisch erfolgen kann.

Die entscheidende Neuerung besteht darin, dass die Nachbarzustimmung nicht mehr durch die Einreichung eines unterschriebenen Lageplans und unterschriebener Bauzeichnungen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dokumentiert werden muss. Vielmehr genügt nach Art. 66 Abs. 1 Satz 2 die im Bauantragsformular vorgesehene Erklärung, ob zugestimmt wurde. Wurde erklärt, dass der Nachbar zugestimmt hat, ist für die Bauaufsichtsbehörde nichts weiter veranlasst. Wurde erklärt, dass der Nachbar nicht zugestimmt hat, wird dem Nachbarn die etwaige Baugenehmigung zugestellt, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 (= Satz 6 a.F.). Ermittlungen der Bauaufsichtsbehörde, ob die Nachbarbeteili-

gung tatsächlich erfolgt ist, sind nicht erforderlich. Vom Bauherrn eine entsprechende Glaubhaftmachung zu verlangen, ist mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht statthaft.

Die Neuregelung macht deutlich, dass die Nachbarbeteiligung Aufgabe des Bauherrn ist. Werden Nachbarn im Bauantragsformular nicht angegeben oder wird nicht beantwortet, ob ein Nachbar zugestimmt hat, ist der Bauantrag unvollständig. Gemeinden, bei denen der Bauantrag eingereicht wird, können daher nach Art. 64 Abs. 1 Satz 3 die Ergänzung oder Berichtigung verlangen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann nach Art. 65 Abs. 2 Satz 1 zur Behebung des Mangels auffordern.

Vollständig und brauchbar im Sinn von Art. 51 Abs. 1 Satz 2 ist nur ein Bauantrag, für den die erforderliche Nachbarbeteiligung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden ist. Eine unrichtige Angabe des Bauherrn oder Entwurfsverfassers über die Nachbarbeteiligung kann den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 2 Nr. 1 erfüllen. Bei Bauvorlageberechtigten, die Mitglied einer der Baukammern sind, sind bei wiederholten Verstößen berufsrechtliche Maßnahmen der jeweiligen Kammer möglich.

#### 16. Baugenehmigung und Baubeginn, Genehmigungsfiktion, Art. 68

Der neu in Art. 68 eingefügte Abs. 2 enthält die Regelung über die Genehmigungsfiktion. Grundlegende Vorschrift für die Genehmigungsfiktion ist Art. 42a BayVwVfG; Art. 68 Abs. 1 Satz 2 verweist hierauf und modifiziert Art. 42a BayVwVfG entsprechend den Erfordernissen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die Regelung greift nur für Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem. Art. 59 geführt werden (also nicht bei Sonderbauten) und die die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zum Ziel haben, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient. Erfasst sind in diesem Umfang auch Nutzungsänderungen, die Wohnraum schaffen sollen. Überwiegend dem Wohnen dienen Gebäude, die auf mehr als der Hälfte ihrer Hauptnutzfläche Wohnnutzung aufweisen.

Der von Art. 68 Abs. 2 vorgezeichnete Weg des Bauantrags ist, wenn die Gemeinde, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist:

- Einreichen des Bauantrags bei der Gemeinde, Art. 64 Abs. 1 Satz 1.
- Soweit erforderlich: Entscheidung der Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb der Frist von § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) oder Einvernehmensfiktion gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Vorlage an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, Art. 64 Abs. 1 Satz 2.
- Prüfung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb von drei Wochen, Art. 65 Abs. 2, 68 Abs. 2 Satz 1.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Dreiwochenfrist die Vervollständigung des Bauantrags, beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Zugang des Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu laufen. Verlangt die Bauaufsichtsbehörde die Vervollständigung, beginnt die Fiktionsfrist drei Wochen nach Vorlage der verlangten Unterlagen zu laufen. Dass das Vervollständigungsverlangen in diesen Fällen immer mit einer Fristsetzung zu versehen ist, ergibt sich aus Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b). Wird das Vervollständigungsverlangen mit der Rücknahmefiktionswirkung versehen (neuer Art. 65 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2), gilt bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen der Bauantrag ohnehin als zurückgenommen. In diesem Fall stellt die untere Bauaufsichtsbehörde das Verfahren ein und entscheidet über die Kosten.

- Ist der Antrag vollständig oder hat die untere Bauaufsichtsbehörde keine Vervollständigung verlangt, läuft die dreimonatige Fiktionsfrist, Art. 42a BayVwVfG nach den Maßgaben von Art. 68 Abs. 2.
- Eine Verlängerung der Fiktionsfrist ist unter den Voraussetzungen von Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG möglich.
- Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb der Dreimonatsfrist, ist diese Entscheidung maßgeblich.
- Entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde nicht und hat sie die Frist zur Entscheidung auch nicht gemäß Art. 42a Abs. 2 Sätze 3 und 4 BayVwVfG verlängert, gilt der Bauantrag mit Ablauf der Dreimonatsfrist als genehmigt, Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG.

- Ist die Fiktion eingetreten, ist dem Bauherrn, der Gemeinde und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, die Bescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG von Amts wegen zuzustellen. Die Bescheinigung muss den Inhalt der fingierten Genehmigung wiedergeben und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten.

Ist die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde, besteht das Einvernehmenserfordernis nicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.08.2004 – 4 C 16/03). Die Vollständigkeitsprüfung findet unmittelbar nach Zugang des Bauantrags bei der Gemeinden statt.

In entsprechender Anwendung des Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG kann die 3-monatige Fiktionsfrist ausnahmsweise einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Klarzustellen ist, dass die Dauer einer angemessenen Fristverlängerung stets von den Umständen im konkreten Einzelfall abhängt. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat die Fristverlängerung zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen, vgl. Art. 42a Abs. 2 Satz 3 BayVwVfG entsprechend. Eine einmalige Fristverlängerung kann danach nur erfolgen, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Das setzt eine besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeit voraus. Eine Arbeitsüberlastung der Behörde kann eine Schwierigkeit in diesem Sinn nicht begründen. Eine abschließende Aufzählung rechtfertigender Gründe ist nicht möglich. In Betracht kommt eine Fristverlängerung z.B., wenn erforderliche schwierig zu treffende fachliche Feststellungen und Beurteilungen nicht rechtzeitig beigebracht werden können (so z.B. naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Beurteilungen). Eine Fristverlängerung kann aber auch dann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hat und die untere Bauaufsichtsbehörde über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden hat. Gerade hier dient die Fristverlängerung der Beschleunigung: Dem Antragsteller ist durch eine Genehmigung, die ein rechtswidrig verweigertes Einvernehmen ersetzt, im Regelfall mehr gedient, als wenn er gegen eine ablehnende Entscheidung den Rechtsweg beschreiten muss.

In allen Fällen, in denen eine Genehmigung im Weg der Genehmigungsfiktion als erteilt gilt, hat die im Wege der Fiktion erteilte Baugenehmigung alle

Rechtswirkungen einer tatsächlich ausgesprochenen Baugenehmigung. Insbesondere wenn die untere Bauaufsichtsbehörde vor Eintreten der Genehmigungsfiktion beispielsweise Bauarbeiten nach Art. 75 eingestellt hat, liegt mit dem Zugang der Bescheinigung der Tatbestand von Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 nicht mehr vor. Das gilt auch für Fälle, in denen das gemeindliche Einvernehmen verweigert wurde. Die staatlichen unteren Bauaufsichtsbehörden achten deshalb darauf, dass insbesondere in diesen Fällen eine verfahrensabschließende Entscheidung innerhalb der Dreimonatsfrist getroffen wird.

Auch in den Fällen der Genehmigungsfiktion haben die unteren Bauaufsichtsbehörden die Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom genehmigten Bauvorhaben zu informieren (entsprechend AIIIMBl. 1988 S. 172, FMBl. 1987 S. 446).

Nach dem neuen Art. 83 Abs. 7 gelten die Vorschriften zur Genehmigungsfiktion gem. Art. 68 Abs. 2 erst für Bauanträge, die drei Monate nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht werden. Diese Übergangsvorschrift soll verhindern, dass auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereichten Bauanträge die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung finden. Diese Bauanträge sollen von den Bauaufsichtsbehörden nach dem bisher geltenden Verfahrensrecht abgearbeitet werden.

#### 17. Typengenehmigung, Art. 73a

Mit dem neuen Art. 73a wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, um serielles Bauen verfahrensmäßig zu erleichtern. Für die von der Typengenehmigung erfassten Sachverhalte ist kein weiterer Nachweis erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn in einem Baukastensystem oder anderen Varianten serieller Bauweise unterschiedliche Anlagen entstehen sollen. Die jeweilige Reichweite der Veränderbarkeit eines Systems muss sich allerdings zweifelsfrei aus der Genehmigung ergeben. Der Typengenehmigung kann damit die Wirkung eines bautechnischen Nachweises im Sinn von Art. 62 ff. zukommen. Soweit mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Satz 1 erfüllt werden, ist zudem eine Abweichung von den Bayerischen Technischen Baubestimmungen möglich, ohne dass es hierfür einer bauarten- oder bauproduktenrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Typengenehmigung

übernimmt insofern auch die Funktion eines Anwendbarkeits- oder Verwendbarkeitsnachweises. Soweit von materiellen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abgewichen werden soll, ist dies in den Grenzen des Art. 63 möglich.

Gem. Art. 73a Abs. 5 entbindet die Typengenehmigung nicht von der Verfahrenspflicht nach Art. 58 bis 60. Das gilt auch ohne ausdrückliche Nennung gleichermaßen für die bauaufsichtliche Zustimmung gem. Art. 73. Unberührt bleibt also die Verpflichtung, insbesondere wegen der bauplanungsrechtlichen Anforderungen, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, soweit das für das einzelne Bauvorhaben erforderlich ist oder die Anforderungen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu beachten.

Für fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt. Art. 72 enthält insoweit eine speziellere Verfahrensregelung.

Der Antrag auf Typengenehmigung ist schriftlich beim Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu stellen. Neben einer Baubeschreibung, in der Art und Umfang der baulichen Anlage sowie die Möglichkeit der Veränderbarkeit beschrieben sind, sind Bauzeichnungen und – abhängig vom Antragsgegenstand – die entsprechenden bautechnischen Nachweise nach Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vorzulegen. Sollen neben den bautechnischen Nachweisen weitere technische Nachweise genehmigt werden, sind diese ebenfalls in prüffähiger Form vorzulegen.

#### 18. Ordnungswidrigkeiten, Art. 79

Klarstellend wird in Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 auf Folgendes hingewiesen: Hier wird unzutreffend auf „Art. 58 Abs. 2 Satz 5 und 6, auch in Verbindung mit Satz 7“ verwiesen, gemeint ist „Art. 58 Abs. 3 Satz 5 und 6, auch in Verbindung mit Satz 7“. Es handelt sich insoweit um einen redaktionellen Fehler, der bei nächster Gelegenheit korrigiert wird.

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.

#### 19. Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren, Art. 80a

Der neueingefügte Art. 80a schafft eine an die Staatsregierung gerichtete Ermächtigung, durch Rechtsverordnung in Zuständigkeitsbereichen bestimmter unterer Bauaufsichtsbehörden von den in der enthaltenen Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften abweichende Regelungen zu erlassen, wenn sie der Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren dienen.

Um unterschiedliche Verfahrensabläufe bei den teilnehmenden unteren Bauaufsichtsbehörden zu vermeiden, können sich abweichende Zuständigkeits- 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.

Die Staatsregierung hat von der Ermächtigung des Art. 80a Gebrauch gemacht, die Verordnung über die digitale Einreichung bauaufsichtlicher Anträge und Anzeigen (Digitale Bauantragsverordnung – DBauV) ist am 1. März 2021 in Kraft getreten.

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

#### 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 Erfüllung 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 81 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 diejenigen 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 Wirkungskreis. Tatbestandliche Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung sind alternativ, 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