

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug in MBO	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	Allgemein	<p>Die Bundesarchitektenkammer hat in der letzten Stellungnahme zur MBO aus dem Jahr 2020, stellvertretend für alle Architektenkammern der Bundesländer, auf die Bedeutung des Bauens im Bestand – nicht nur für Wohngebäude, sondern für alle Gebäudetypologien – hingewiesen und angeregt, das Thema stärker in den Fokus zu rücken. In den aktuell vorgeschlagenen Änderungen zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und des Brandschutzes wird das Thema „Bestand“ nun ausdrücklich aufgenommen. Ein gutes Beispiel hierfür ist die vorgeschlagene Änderung zu § 6 Abs. 8 n.F., die zahlreiche Ausnahmetatbestände im Falle von rechtmäßig bestehenden Gebäuden ermöglicht. Diesen Schritt begrüßen wir ausdrücklich.</p> <p>Gerne dürfte die Bedeutung des Bauens im Bestand noch weiter in den Vordergrund gerückt werden. Ein gutes Beispiel hierfür sind die Regelungen, die die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg unter § 56 § Abs. 2 trifft und die Fälle beschreibt, in denen Abweichungen von zahlreichen Regelungen der Bauordnung zuzulassen sind. Neben den hier genannten Möglichkeiten im Bestand und zur Schaffung von Wohnraum, wird unter Punkt 4 eine Innovationsklausel eingeführt, die auch die praktische Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau einschließt. Diese Entwicklung könnte Vorbildcharakter für die MBO haben, auf dem Weg, hin zu einer „Umbauordnung“, mit der es ermöglicht wird, die Ziele des Klimaschutzes erreichbar zu machen.</p> <p>Grundsätzlich muss aber darauf geachtet werden, dass eine erfolgreiche Umbauordnung nicht eine lediglich mit zahlreichen Ausnahmetatbeständen gespickte Anpassung einer Bauordnung wird. So können unbestimmte Rechtsbegriffe jedenfalls solange, wie sie nicht ausjudiziert sind, zu Unklarheiten führen. Insbesondere, wenn mit deren Hilfe z.B. Ausnahmen oder Befreiungen erwirkt werden können, führt dies tendenziell eher zu Verfahrensverlängerungen als zu gewünschten Verkürzungen. Das Ziel sollten klare und eindeutige Definitionen und Regelungen sein, die eine Bauwende ermöglichen.</p> <p>Ein weiterer Punkt auf den wir, vor dem Hintergrund der jüngsten Flutkatastrophen im Bundesgebiet hinweisen möchten, betrifft den durch derartige Fälle höherer Gewalt betroffenen Gebäudebestand. Die Musterbauordnung sollte für diese Fälle Erleichterungen ermöglichen, die den Betroffenen eine schnelle und möglichst unaufwändige Errichtung eines Ersatzneubaus ermöglichen. Als gutes Beispiel hierfür kann</p>	

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
		<p>der § 6 Absatz 12 Satz 2 der Bauordnung NRW herangezogen werden. Hier werden – mit Bezug auf Abstandsflächen – vereinfachte Regelungen für Ersatzneubauten in der vorherigen Kubatur getroffen.</p> <p>Für künftige Abstimmungsbedarfe sollte das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz insbesondere durch Schutz und Erleichterungen für die Um- und Weiternutzung des baulichen Bestandes stärker berücksichtigt werden. Oft werden weder die baukulturellen Folgen vernichteter Bausubstanz adressiert, noch bisher die ökologischen Kosten von Abriss und Neubau in die Wirtschaftlichkeitsgutachten zu den Abrissanträgen einbezogen, obwohl das dringend notwendig ist. Dem Thema ‚Graue Energie‘ muss mehr Bedeutung bei der Novellierung der Musterbauordnung zugemessen werden.</p> <p>Im Hinblick auf Nachverdichtung und Klimaschutz ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Freiflächengestaltung. Daher ist die Verankerung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans als verpflichtender Bestandteil des Bauantrags erforderlich.</p>	
	§ 6 Abs. 1 Satz 2	<p>Satz 2 ist zu streichen – sollte Satz 2 beibehalten werden, regen wir folgende Ergänzung an:  <sup>2</sup>Abstandsflächen dienen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, sowie einem ausreichenden Sozialabstand <u>und dem Erhalt von Freiflächen</u></p> <p>(vgl. auch Kommentierung Busse/Kraus zu Art. 6 Rn. 4)</p>	<p>Die Voranstellung der drei Schutzziele in dem Gesetzestext kann zwar zu einem besseren Verständnis der Thematik beitragen. Allerdings bitten wir grundsätzlich um Abwägung, inwieweit derartige Aufzählungen unmittelbar im Gesetzestext (betrifft auch weitere Änderungen, z.B. § 6 Abs. 6 Nr. 2 etc.) die Lesbarkeit des Gesetzestextes negativ beeinflussen und damit auch die Verständlichkeit ggf. erschwert wird.</p> <p>Die – auf 0,4 H verringerten Abstandsflächen – sind kein geeignetes Maß für die Sicherstellung des Sozialabstandes. Auch ist nicht erkennbar, warum der Sozialabstand bei höheren Gebäuden größer sein muss als bei Gebäuden geringerer Höhe. Angemessener könnte ein absoluter Abstandswert sein. Hier bedarf es jedoch einer differenzierten Abstimmung über ein angemessenes Maß. Zudem</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>schützen Abstandsflächen nur im Hinblick auf gegenüber liegende Gebäude.</p> <p>Nach § 6 Abs. 6 Nr. 2b) wäre folglich die Definition für einen Sozialabstand mit 4m gegeben, worauf sich zukünftige Gutachten und Rechtsprechungen beziehen könnten.</p> <p>Mit zunehmender Dichte kommt den (verbleibenden) Freiflächen noch größere Bedeutung zu – sowohl aus Gründen der Sozialverträglichkeit, des Gesundheits- als auch des Klimaschutzes. Das Hinzunehmen der „Freiflächen“ in die Aufzählung der Belange wäre ein wichtiges Signal, dass <u>alle</u> Ziele der Nachhaltigkeit bei der Beurteilung von Abweichungen einbezogen werden müssen.</p> <p>Zur Sicherung der Freiraumqualität ist ein verbindlich zur Baueingabe vorzulegender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf Grund der gestiegenen Anforderungen erforderlich.</p>
	§ 6 Abs. 1 Satz 3		<p>Satz 3 ist weiterhin unscharf in seiner Aussage. In NRW hat sich gezeigt, dass auch hier eine Konkretisierung durch Höhengaben und Beschreibung zu einem besseren Verständnis führen kann. Die Begrifflichkeit der „Wirkung wie von Gebäuden“ kann unterschiedlich interpretiert werden. Eine ergänzende Höhenangabe kann helfen, auch hier den Bezug zu den in Satz 2 genannten Schutzziele herzustellen, bzw. aufzuzeigen, ab wann diese beeinträchtigt sind.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			NRW unterscheidet hinsichtlich Satz 3 zwischen anderen Anlagen, die höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und Anlagen, die höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.
	§ 6 Abs. 2 Nr. 1	Wird kritisch gesehen, ggf. streichen	<p>Das Wissen über den Vorrang des Planungsrechts kann vorausgesetzt werden. Die in diesem Punkt angestrebte Verfestigung der sogenannten „engen“ Auslegung durch die Beschränkung der „darf“-Variante durch eine ausdrückliche Regelung dazu im Bebauungsplan, schränkt den fachgerechten Entwurfsprozess ein.</p> <p>Besser erscheint eine Ergänzung, dass die „darf“-Variante nur möglich ist, wenn gesichert ist, dass auf betroffenen Nachbargrundstücken auch ohne Grenzabstand gebaut wird. Damit kann im Einzelfall flexibel durch Baulasten eine Lösung erzielt werden.</p> <p>In NRW lautet die Formulierung: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften</p> <p>1. an die Grenze gebaut werden muss, oder</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>2. an die Grenze gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.“</p> <p>Kritische Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wie verhalten sich die Begriffe "Vorschriften" und "<u>Regelungen</u>" zueinander? Sind sie wirklich synonym?</li> <li>– „Ob an die Grenze gebaut werden darf oder muss, richtet sich nach dem BauGB (Festsetzung der Bauweise, Grundstücksfläche, Einfügen nach § 34), vgl. Thum/Bell S. 13 ff – Inwieweit darf hier das Landesrecht eingreifen?</li> <li>– Wie wird mit „alten“ B-Plänen umgegangen?</li> </ul>
	§ 6 Abs. 2 Nr. 2	Ergänzung der Begründung	<p>Grundsätzlich kann die Regelung – insbesondere bei untergeordneten baulichen Ergänzungen – eine Erleichterung darstellen. In der Begründung zur Änderung der MBO sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sich – auch wenn hier in § 6 keine Anforderungen mehr gestellt werden – sich aus anderen Regelungen wie dem Brandschutz unabhängig davon Anforderungen ergeben können. Auch ein Hinweis auf die erforderliche Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Rücksichtnahmegebot ist notwendig, damit die Änderung nicht zu unzutreffenden Schlüssen führt.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 6 Abs. 3 Satz 1	Satz 1 belassen <sup>1</sup> Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Absatz 2 Nr. 1 und § 32 Absatz 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen.	Der Hinweis auf § 30 Brandwände und § 32 Dächer an dieser Stelle ist informativ und hilft Fehlern vorzubeugen. Daher den Satz 1 belassen, da er informativ und wichtig ist.
	§ 6 Abs. 5 (Abs. 4 alt)	Ablehnung der Umstellung der Rechenregel von 0,4 H auf 22 Grad bzw. von 0,2 H auf 11 Grad / Zustimmung zu Änderung Anrechenbare Höhe Dach und ggf. Gelände: <u>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach jedem Punkt der Gebäudeoberfläche; sie wird senkrecht zu diesem gemessen. Die anzusetzende Höhe ist das senkrechte Maß zwischen jedem Punkt der Gebäudeoberfläche und der Geländeoberfläche. Das sich ergebende Maß ist H.</u> <u>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m.</u> Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als <u>zwei</u> oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. <sup>4</sup> Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 86 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an	Der vorgeschlagene Paradigmenwechsel in Bezug auf die Ermittlungsmethodik der erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden erscheint bzgl. digitalisierter Planungssoftware charmant, derzeit aber noch nicht zielführend. Von einer bislang in allen Bundesländern geltenden mathematischen Herangehensweise mit verschiedenen Rechenregeln, soll auf eine geometrische Variante umgestellt werden, die an die zeichnerische Ermittlung eines parallelen Schattenwurfs erinnert. Grundsätzlich ist anzumerken, dass in den meisten Bundesländer die aktuellen Regelungen zur Bemessung der Abstandsflächen eine lange Entwicklungsgeschichte haben und weitestgehend akzeptiert, verstanden und auch gerichtlich überprüft sind. Die vorgeschlagene grundsätzliche Änderung eröffnet dabei viele Unsicherheiten und bedarf erneut eines langen Zeitraums, bis in allen Details eine Rechtssicherheit und eine selbstverständliche Anwendung eintritt. Ob durch die vorgeschlagene Umstellung langfristig ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren etabliert wird, kann an dieser Stelle nicht plausibel beantwortet

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>werden, allerdings erscheint eine Änderung auf die 22°-Regel den Aufwand für die Planenden insbesondere in der Konzeptplanung/Beratung und der Genehmigungsplanung zu erhöhen.</p> <p>Auf den ersten Blick scheint die neue Methode ggf. auch Vorteile im Bereich der Digitalisierung und der Anwendbarkeit in Bereich des 3D-gestützten Entwurfes (wie BIM) zu haben, da lediglich geometrische Regeln zu befolgen sind. Im Gegensatz dazu erscheint eine Ermittlung anhand einer zweidimensionalen Planung und der erforderlichen Prüfung – in verschiedenen Schnittdarstellungen – an welchen Stellen die Tangente anzusetzen ist, insbesondere bei komplexeren Gebäuden und Dachformen, sehr aufwändig.</p> <p>Wir bitten daher um eine intensive Prüfung und Bewertung der vorgeschlagenen Methodik durch Vertreter der Berufspraxis, um die Praktikabilität an verschiedenen Entwürfen zu belegen. Eine Änderung in der Musterbauordnung erscheint derzeit nicht sinnvoll und wird von der BAK nicht unterstützt. Darüber hinaus sollte vermieden werden, dass, sollten sich verschiedene Bundesländer der Musterbauordnung anschließen, damit zwei komplett unterschiedliche Systeme in den Bundesländern bestehen könnten.</p> <p>Die Berufspraxis erwartet einen deutlichen Mehraufwand in der Berechnung und Prüfung. Eine</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>voreilige Änderung der Berechnungsmethode zu den Abstandsflächen lehnen wir daher ab.</p> <p>Unabhängig der obigen Anmerkungen sollte geprüft werden, ob zusätzlich Sonderfälle, wie derzeit nur für Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen, auch für z.B. Kerngebiete und urbane Gebiete vorgesehen werden, um auch hier den Anforderungen an eine Umbauordnung und damit der Innenentwicklung gerecht zu werden.</p> <p>Die Neuregelung klingt allerdings insbesondere interessant und vereinfachend durch den Verzicht auf die speziellen Anrechnungsmaße für Dächer. Mit Blick nach Bayern ist zu begrüßen, dass die Anrechnung der Dachhöhe zu einem Drittel im Dachbereich mit der Dachneigung 0°-70° zur Wandhöhe entfällt, da dies einer Verdichtung entgegenstand.</p> <p>Infolge der BayBO-Novelle haben viele Kommunen eine Abstandsflächensatzung erlassen mit dem Ziel weiterhin ihren Planungen 1 H zugrunde zu legen (plus Anwendung des 16m-Privileg). Auch sind Kommunen über 250.000 von den reduzierten Abstandsflächen ausgenommen. Hier eine neue Regelung zu implementieren ist sicherlich eine Herausforderung.</p> <p>Ab 68° Dachneigung würde zukünftig das Dach voll zur Anrechnung kommen, darunter nicht (jetzt bis 70° zu einem Drittel). Dies würde ggf. zu einer</p>



## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>weiteren Verdichtung der Bebauung führen. Hiermit unweigerlich verbunden ist, dass den Bewohnern und dem Klima potenziell noch weniger Freiraum zur Verfügung steht. Die Qualität der dann noch bestehenden Freiflächen sollte daher zum Bauantrag verpflichtend durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen und so gesichert werden. Die bisherige Regelung hat jeweils um 0,4 H rückspringende Staffelgeschosse, die in echt viel wirksamer sind für die Umgebung, gegenüber dem Steildach (mit Anrechnung 1/3 Höhe) bevorzugt</p> <p>Wir halten daher unabhängig von der Umstellung auf die 22°-Regelung, die vorgeschlagene Änderung - die tatsächliche Projektionsfläche der Dachformen anzusetzen für sehr begrüßenswert.</p> <p>Auch bietet die bisherige Methode die Möglichkeit sowohl Geländeverläufe als auch Dachschrägen zu mitteln. Die neue Regelung würde außerdem bei bestimmten Bauformen (wie z.B. bei Giebelwänden geneigter Dächer) im Extremfall zu 50% tieferen Abstandsflächen führen - auch das kann nicht gewollt sein.</p> <p>Hinzu kommt, dass nach der alten Methode auf volle 10 cm abgerundet wurde. Durch den Wegfall der Mittelung und der Abrundung könnte eine geometrisch ermittelte Abstandsfläche über den Winkel einen kleineren Winkel als 22° / 11 ° haben, wenn sie nicht zu einer Verschärfung der Regel führen soll. Um Innovation insbesondere in den</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>Innenstädten zuzulassen, sollte unbedingt die neue Berechnungsmöglichkeit neben der bisherigen Regelung umfassend geprüft werden, insbesondere ob im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung der Winkel auch max. 20 bzw. 10 Grad betragen kann.</p>
	§ 6 Abs. 5 Satz 1	<p>Anm. zum Begriff „Geländeoberfläche“: (Ergänzung zu geneigtem Gelände)</p> <p>Bei geneigten Geländeoberflächen verkürzt, bzw. verlängert sich die Abstandsfläche um die Position, an dem die mit der Abstandsfläche erzeugte Projektion der Gebäudekanten die tatsächliche Geländeoberfläche schneidet. der Schnittpunkt bestimmt die Tiefe der Abstandsfläche.</p>	<p>Der Verlauf der „realen“ Geländeoberfläche soll sich nach der neuen MBO in den Gebäudeabständen widerspiegeln. Die Regelung</p> <p><i>„Die Tiefe der Abstandsfläche wird ermittelt, indem von jedem Punkt der Gebäudeoberfläche zu einer lotrechten Geraden in einem Winkel von 22 Grad eine geneigte Gerade erzeugt wird, die die Geländeoberfläche schneidet; der Schnittpunkt bestimmt die Tiefe der Abstandsfläche.“</i></p> <p>wirft die Frage auf, welche Geländeoberfläche der tatsächliche Bezug ist. Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu Abgrabungen und Aufschüttungen kommen.</p> <p>Daher sollte der Begriff der Geländeoberfläche genauer definiert werden – z. B. geplante Geländeoberfläche oder geplanter Schnittpunkt.</p> <p>Die Regelung zu unterschiedlichen Abstandsflächen am Hang kann auch ohne 22°-Regel aufgenommen werden, durch eine Regelung, dass die Abstandsfläche sich zwar bisher aus 0,4H aus der Gebäudehöhe bemisst, diese sich aber durch eine Hanglage verkürzen oder verlängern kann je nachdem wo die Projektion auf das Gelände trifft.</p> <p>Insgesamt ist die Formulierung schwer verständlich und nicht genau klar, wie genau der Verlauf berücksichtigt werden soll, oder ob der</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>Geländeverlauf etwas abstrahiert werden kann, oder ob eine „mittlere“ Geländehöhe gewählt werden darf etc.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist aufgefallen, dass in der jetzigen LBO S-H unter § 6 (4) von der „festgelegten Geländeoberfläche“ ausgegangen wird. In einigen anderen Landesbauordnungen wird diese Formulierung nicht gefunden. In der LBO S-H wird die „festgelegte Geländeoberfläche“ in § 2 (4) genauer definiert: „Die festgelegte Geländeoberfläche ist die in einem Bebauungsplan festgesetzte oder in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmte Geländeoberfläche; andernfalls gilt die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche als festgelegt.“ Hierdurch erfolgt aus unserer Sicht eine Klarstellung. Wenn bei einem Bauvorhaben das Grundstück weitgehend ausgenutzt werden soll, macht es Sinn, sich entweder vorab mit der Bauaufsicht dazu abzustimmen, oder sich bei der Gestaltung des Gebäudes genau nach dem Geländeverlauf zur richten.</p>
	§ 6 Abs. 5 Satz 5	<p>Vorschlag für Satz 5:</p> <p>„Vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als <u>zwei</u> oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.“</p>	<p>In der BayBO besteht diese Erleichterung für Wohngebäude bzw. Gebäude der GK 1 u. 2 nicht, vgl. Art. 6 Abs. 5 BayBO. Grundsätzlich spricht nichts gegen diese Regelung, da sie die Ermittlung der Abstandsflächen durch den pauschalen Ansatz sehr erleichtert.</p> <p>Das Heranrücken zweier bis 3-geschossiger Gebäude auf bis zu 6 m ist sehr dicht. Wie kann</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			sichergestellt werden, dass die Regelung nicht zu bedenklichen Abständen hinsichtlich Belichtung / Belüftung führt? Bei einer Reduktion auf maximal zwei oberirdische Geschosse wäre diese Beeinträchtigung nicht gegeben. Eine Öffnung der Regelung für alle Gebäudetypen ist vor diesem Hintergrund denkbar.
	§ 6 Abs. 5 Satz 6		Infolge der BayBO-Novelle kam es in Bayern zu einer Flut an kommunalen Abstandsflächensatzungen mit dem Ziel „das alte Abstandsflächenrecht“ weiterhin zum Maßstab der Bemessung nehmen zu können. Dies führt zu teilweise unübersichtlichen Rechtssituationen und entsprechend großen Planungsunsicherheiten. Ziel sollte sein, das Abstandsflächenrecht wieder weitestgehend zu vereinheitlichen. Abstandsflächensatzungen müssen die absolute und dann auf das Sorgfältigste begründete Ausnahme sein. Bayern: Ebenso sollte das einheitliche Abstandsflächenrecht auch für Städte über 250.000 Einwohner Anwendung finden.
	§ 6 Abs. 6 ohne Nr.	Regelung von Dachgauben: Bitte Notwendigkeit der Ergänzung vor den Anwendungsfällen von Abs. 8 Nr. 4 prüfen:  „untergeordnete Dachgauben, wenn a) sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und	Es wird bedauert, dass auch in dieser Novelle auf „untergeordnete Gauben“ verzichtet wird. Zwar erleichtert dies die Ermittlung der Abstandsflächen, ist jedoch gerade in Hinblick auf den Dachausbau bestehender geneigter Dächer hinderlich. Gerade zur Förderung des Umbaus vor dem Neubau, sollten untergeordnete Dachgauben ohne eigene Abstandsflächen wieder zulässig sein. Inwieweit dies

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
		b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m <sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.	durch den neu geschaffenen Abs. 8 Nr. 4 in seiner endgültigen Form aufgefangen wird, bleibt abzuwarten.
	§ 6 Abs. 6 ohne Nr.	Aufnahme einer Privilegierungsregelung für Rankgerüste	Aufgrund der zunehmenden Bedeutung und Verpflichtung zu Begrünungen wird die Aufnahme einer Privilegierungsregelung gebeten. Privilegiert werden sollten insbesondere Stützgerüste für Begrünungen soweit diese eine Stärke von nicht mehr als 0,50 Meter aufweisen.  Alternativ: Diese könnte wie folgt lauten. „Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zur Begrünung von Außenwandflächen/Fassaden (Beispielsweise Stützgerüste) außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,50 Meter aufweisen.“
	§ 6 Abs. 6 Nr. 2	Wir begrüßen die Neufassung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 MBO.  Klarstellung – zumindest in der Begründung – zur Privilegierung von Vorbauten unabhängig von ihrer Funktion.	Bisher galt, „Vorbauten, die vorrangig dazu dienen, die Wohnfläche zu vergrößern, sind mangels funktionaler Unterordnung nicht privilegiert. Wenn beispielsweise ein Erker eine Funktion (z.B. Gäste-WC) aufnahm, war er nicht privilegiert.  Mit der Änderung wird beabsichtigt, dass bei Vorbauten künftig ausschließlich die in der Regelung enthaltenen Maße relevant sein sollen. Dies geht weder aus der Regelung noch aus der Begründung eindeutig hervor. Zumindest in der Begründung sollte eine dementsprechende eindeutige Klarstellung erfolgen.“

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 6 Abs. 6 Nr. 2	Anpassung im Hinblick auf Vorbauten, die höher sind als die dahinter liegende Wand.	Die Nennung von Aufzügen und Balkonen als Beispiele für Vorbauten ist positiv zu bewerten. Nach der Begründung wäre ein Aufzug, der über die Traufhöhe hinaus geht, nicht als privilegierter Vorbau einzustufen. Dies erschwert die Nachverdichtung, da eine Erschließung der obersten Ebene erfordert, dass der Aufzugschacht über die Traufhöhe hinausgeht. Daher sollte die Einschränkung, dass Vorbauten, die höher sind als die dahinterliegende Wand keine Anwendung für Aufzüge finden, da diese regelmäßig aufgrund der technisch notwendigen Überfahrt größere Höhen benötigen. Für Aufzüge sollte vielmehr eine Ausnahme mit einer sinnvollen Bemessung der Überschreitung der Wandhöhe festgelegt werden.
	§ 6 Abs. 6 Nr. 2		<p>In § 30 (10) MBO wird auf § 6 (6) MBO Bezug genommen.</p> <p>„Absatz 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.</p> <p>Balkone weisen keine seitlichen Wände im Sinne der Bauordnung auf. Es sollte in § 30 (1) MBO klargestellt werden, dass die Brandschutzanforderung nicht für den nun als Vorbau benannten „Balkon“ bzw. seitliche Sichtschutzelemente etc. gilt, auch wenn dieser</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>einen Abstand von weniger als 1 m, bzw. der eigenen Ausladung zur Nachbargrenze aufweist.</p> <p>Auszug aus dem BPD 05/2012 (Hamburg) zu diesem Thema:</p> <p>„Die Brandgefährdung, die von Balkonen oder Dachterrassen ausgeht, ist als gering einzustufen, da sie von Außenluft umspült sind und auf ihnen im Regelfall nur geringe Mengen an Brandlasten gelagert werden. Deshalb werden für Balkone keine seitlichen Mindestabstände gefordert oder brandschutztechnischen Anforderungen gestellt, da seitlich angebrachte Sichtschutzelemente (wie auch Brüstungen, Umwehrungen) nicht als Wände im Sinne der Bauordnung gelten.</p> <p>Balkone, die im Außenbereich über eine Brandwand hinweg geführt werden, müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.“</p>
	§ 6 Abs. 6 Nr. 2	<p>Ergänzungsvorschlag bei Aufzüge:</p> <p>2. bei Vorbauten, wie Balkonen, Erkern, Treppen, Treppenräumen und Aufzügen. <u>Vorbauten, mit Ausnahme von Aufzügen, dürfen nicht höher als die dahinterliegende Wand sein.</u></p>	<p>Die Aufzählung ist klarstellend und hilfreich. Gut wäre es einen Hinweis auf die nicht zu überschreitende Höhe der dahinter liegenden Wand hineinzunehmen, z. B. beim Anbau von Aufzügen bedeutend ...</p> <p>Zu überlegen ist, ob für Aufzüge eine Ausnahme formuliert wird, wenn diese aus technischen Gründen die Höhe der dahinterliegenden Wand überschreiten.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 6 Abs. 6 Nr. 2	Berücksichtigung von Altanen	Sollte die vorgeschlagene Aufzählung beispielhafter Vorbauten Eingang in die Änderung der MBO finden (vgl. Anmerkungen zu § 6 Abs. 1), sollte aufgrund der Bedeutung von nachträglich errichteten aufgeständerten Balkonen in Form von Altanen, die insbesondere im Sinne der Innenentwicklung von Bedeutung sein können, um Wohnflächen attraktiver zu gestalten, der Begriff „Altane“ ergänzt werden.
	§ 6 Abs. 6 Nr. 2a) und 2b)	Vorschlag: Bei Balkonen, Erkern 1,60 m, da dies dem Merkmal „untergeordnet“ entspricht  bei Treppen, Treppenträumen, Aufzügen 2 m	Wir begrüßen die Neufassung des § 6 Abs. 6 Nr. 2 a) und 2b)  Die Regelung ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung und eine Verbesserung der Wohnqualität dieser untergeordneten Bauteile, z.B. Vorbau als Windfang in barrierefreier Ausführung.  Eine Vergrößerung der Tiefe von 1,50 m auf 2,0 m wirft die Frage auf, ob es sich dann wirklich noch um ein „untergeordnetes“ Bauteil handelt. Die Vergrößerung auf 1,60 m wird begrüßt, da es der Barrierefreiheit (Bewegungsfläche 1,50 m / 1,50 m) entgegenkommt.  Mit Blick auf die o.g. Schutzziele der Abstandsflächenregelungen erscheint es nicht sinnvoll, dass für eine Barrierefreiheit z.B. auf einem Balkon erforderliche Maß von 1,60 m zu überschreiten, um diese Schutzziele nicht in Gefahr zu bringen. Wenn seitens der Entwurfsverfasser größere Vorbauten vorgesehen werden sollen, können diese auch regelkonform unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen erstellt



## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>werden. Die Abstandflächen sind ein sensibler Raum, der bereits heute zu zahlreichen Streitigkeiten führen kann, wenn Schutzziele verletzt werden oder subjektiv so wahrgenommen werden.</p> <p>In NRW wird zudem am Beispiel des Erkers die Rechtsauffassung vertreten, dass Vorbauten, die vorrangig dazu dienen, die Wohnfläche zu vergrößern, keine Erker sind. Vielmehr soll ein Erker der Fassaden- oder Innenraumgestaltung, der Verbesserung des Ausblicks oder der Verbesserung der Lichtverhältnisse dienen. Eine Ermöglichung von Vorbauten, die 2m vor die Außenwand hervortreten, erscheint hinsichtlich der letztgenannten Eigenschaften eines Erkers keinen zusätzlichen Vorteil zu bringen, sondern vielmehr tatsächlich der Vergrößerung der Wohnfläche zu dienen.</p>
	§ 6 Abs. 6 Nr. 3	<p>Die Regelung wird ausdrücklich begrüßt, folgender Formulierungsvorschlag zur Ergänzung:</p> <p>3. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine, <u>Abgas- und Entlüftungssrohre</u></p>	<p>Grundsätzlich dürfen Dächer nicht zu kleinen „Technikzentralen“ verkommen. Vor diesem Hintergrund sollten die abstandsirrelevanten Dachaufbauten auf ein „harmloses“ Minimum beschränkt bleiben. So wäre es sicherlich besser in der Aufzählung von Abgas- und Entlüftungsröhen zu sprechen als von <u>Abgasanlagen</u>. Antennen sollten herausgenommen werden, da diese oftmals nicht als „untergeordnet“ zu bezeichnen sind, z. B. Mobilfunkmasten. In der Regel liegen im Sinne dieser Vorschrift tatsächlich „untergeordnete“ Elemente sowieso in der Abstandsfläche des Daches und man könnte auf eine Regelung verzichten.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			Unklar ist ob die Regelung auch Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten oder Kältezentralen erfasst.
	§ 6 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 5	Berücksichtigung von Zwerchgiebeln. Klarstellung in der Begründung	Zwerchgiebel müssten hier einmal als Dachaufbauten (4.) mit eingeschlossen sein und analog der giebelständigen Gebäude in der Zeichnung ebenfalls, sofern sie zu der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind, sollten sie ebenfalls keine seitlichen Abstandsflächen erzeugen.
	§ 6 Abs. 6 Nr. 4	Auf Begriff „Dachausschnitte“ verzichten:  4. die Seiten von Dachaufbauten untereinander <del>sowie von Dachausschnitten,</del>	Dachausschnitte enden naturgemäß in Ebene der Dachhaut und entfalten so keine zusätzlichen Abstandsflächen, außer bei Anbringen von Umwehrungen, Sichtschutz etc., die durchaus den Nachbarfrieden beeinträchtigen können. Ob man den Abstand von Dachaufbauten untereinander regeln will, ist eher eine Frage der Gestaltung und ggf. des Brandschutzes. Daher sollte zumindest „Dachausschnitte“ gestrichen werden (Umwehrungen etc. haben im Bayern unabh. von ihrer Gestaltung immer Abstandsflächenrelevanz)
	§ 6 Abs. 6 Nr. 5	Die Regelung wird ausdrücklich begrüßt, folgender Ergänzungsvorschlag.  5. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze gegenüber dieser Grenze zurückspringende Seitenwände <u>von Dachaufbauten</u> und Dächer	Nach der neuen Nr. 5 entwickeln zurückspringende Seitenwände und Dächer bei <u>grenzständigen</u> Gebäuden keine Abstandsflächen. Dachgauben sind offensichtlich hier unter dem Begriff „Dächer“ bzw. „Seitenwände“ subsummiert. Dies ist schwer verständlich. Es sollte weiterhin der Begriff „Dachaufbauten“ benutzt werden, zumal der Begriff

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			ja an der Stelle von „untergeordnete Dachaufbauten“ unter Nr. 4 verwendet wird.
	§ 6 Abs. 7		<p>Die Aufzählung unter § 6 Abs. 7 umfasst keine Änderungen zur vorherigen Fassung der MBO, allerdings hat sich in Nordrhein-Westfalen gezeigt, dass einige Klarstellungen im Hinblick auf typische Entwurfsituationen hilfreich sein können, den Paragraphen vollumfänglich anzuwenden.</p> <p>So sollten auch Abstellräume an/in Garagen, überdachte Zufahrten und z.B. Aufzüge zu Tiefgaragen privilegiert sein.</p>
	§ 6 Abs. 8		<p>Die Einführung dieses Paragraphen, der Erleichterungen im Bestand ermöglicht und damit ebenfalls der Innenentwicklung zuträglich ist, wird ausdrücklich begrüßt. Im Sinne einer formalen Förderung soll das Bauen im Bestand gegenüber Abriss und Neubau grundsätzlich Erleichterungen erfahren.</p> <p>Ebenso wird die Tatsache begrüßt, dass mit den vorgeschlagenen Regelungen auch „wesentliche Änderungen“ nicht mehr „automatisch“ zum Verlust des Bestandsschutzes führen. Hierbei wird deutlich, dass die Entwicklung Bestand – im Sinne einer Umbauordnung – eine herausragende Bedeutung erhält.</p> <p>Anzumerken ist allerdings, dass sich die aktuelle Rechtsprechung hier recht restriktiv zeigt und</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			Änderungen, die den Bestandsschutz aufheben nicht zulässig sind.
	§ 6 Abs. 8 Nr. 2	Kritische Prüfung	<p>Grundsätzlich sollte die Bedeutung des Bestandes – nicht nur in Zusammenhang mit der Wohnnutzung – sondern für alle Typologien gestärkt werden. Aus diesem Grunde wird die Regelung grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Pauschal jedoch alle Nutzungen abhängig vom jeweiligen Gebietscharakter in jeder Situation zu ermöglichen, könnte kritisch sein, da ggf. Nutzungen mit erheblich Nachbarschaft störendem Potential ermöglicht würden in Situationen, die nach dem jetzigen Abstandsflächenrecht nicht zulässig wären. Zu diskutieren ist daher, ob es ausreicht, allein durch den vorhandenen Gebietscharakter störende Nutzungen und daraus resultierende Beeinträchtigungen des nachbarlichen Friedens zu verhindern. Hierbei spielt die Abwägung u. a. zwischen bauplanerischen Vorgaben, Nutzungsart, Bestandsalter und der jeweilig vor Ort gegebenen konkreten Situation eine große Rolle.</p> <p>Wenn beispielsweise intendiert ist, dass bei einer Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung mit einer Abstandsfläche von 0,2H (11 Grad) in Wohnnutzung erfolgt – die eigentlich 0,4 H (22 Grad) erfordert, ist eine Nutzungsänderung nicht akzeptabel. Wichtig ist, die Planungssicherheit aufrecht zu erhalten, vgl. Kommentar zu § 6 Abs. 8 Nr. 6.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 6 Abs. 8 Nr. 4	Regelung wird begrüßt, Vorschlag für Nr. 4:  4. die Errichtung von Aufbauten, <u>die für sich genommen die Tiefe der Abstandsflächen nach Absatz 5 einhalten sowie die Änderung von Aufbauten in den bisherigen Abmessungen</u>	Zu hinterfragen ist, ob die Aufstockung eines Daches unter „Aufbau“ fällt und welches Gewicht die „Aufbauten“ annehmen können.  Grundsätzlich wird die Regelung begrüßt, da sie ein Weiternutzen bestehender Bausubstanz ermöglicht und so fördert.  Im Gegensatz zu Nr. 3 kämen hier die Abstandsflächen der geänderten bzw. sogar neu zu errichtenden Aufbauten jedoch auf dem Nachbargrundstück zu liegen, wenn auch im Maße der bislang dort liegenden Abstandsflächen. Dies wird im Falle eines Aufbau-Neubaus kritisch gesehen, da ein bestehender „übergreifiger“ Zustand durch diese Maßnahmen weiter intensiviert und manifestiert würde. Einer Änderung von bestehenden Aufbauten in den gleichen bestehenden Abmessungen ist hingegen vorstellbar, vgl. Nr. 5. Es stellt sich jedoch schon die Frage, warum die Vor- und Anbauten in Nr. 3 für sich genommen die Abstandsflächen nach Absatz 5 einhalten müssen und ganze Aufbauten, ggf. sogar Dachaufstockungen nicht. Aus diesem Grunde wird eine Orientierung an der Systematik von Nr. 3 vorgeschlagen.
	§ 6 Abs. 8 Nr. 5	Formulierungsvorschlag: 5. der Ersatz von Gebäudeteilen bis zu deren bisherigen Abmessungen, oder	Grundsätzlich sollte aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Schutzes bestehender (intakter) Bausubstanz dem Bestandserhalt vor dem Neubau Vorzug gegeben werden. Sobald es um Abriss und Ersatz eines Gebäudes geht, sollte keine

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
		<p>Entweder auf Wohnnutzung beschränken oder Streichen und dafür unter § 67 Abweichungen einfügen:</p> <p>„Von den Anforderungen des § 6 sollen <u>Abweichungen</u> insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes <u>Gebäude</u> durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt umfassend baulich angepasst bzw. ersetzt wird“.</p>	<p>gesonderte Privilegierung mehr vorgesehen werden und ergänzende Regelungen erfolgen, durch die dieses vermieden wird. Auch wenn damit der Kern des Abstandsflächenrechtes verlassen wird, müssen bei bauordnungsrechtlichen Regelungen auch deren sonstige Auswirkungen beachtet werden.</p> <p>Jedoch sollte – anders wie bisher – der Bestandsschutz auch bei „wesentlichen“ Änderung erhalten bleiben, also der Begriff „Bestandsschutz“ erweitert werden. Einem Ersatz von Gebäudeteilen steht nichts entgegen.</p> <p>Bestandssituationen können kritisch sein, z. B. hinsichtlich Belichtung u. Besonnung oder Immissionspotenzial. Wahrscheinlich ist der <u>Einzelfallprüfung</u> auf dem Wege einer Abweichung Vorzug zu geben. Dies wäre auch im Sinne der Planungssicherheit, da die bauplanungsrechtlichen Grenzen der gesunden Wohn- u. Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen, siehe Erläuterungen zu Nr. 6 (3. Absatz)</p> <p>Zur Privilegierung der Wohnnutzung könnte diese Regelung beibehalten werden, jedoch eben beschränkt auf Wohnbauten.</p> <p>Zur Orientierung: Art. 63 Abs. 1 Satz BayBO</p> <p>Von den Anforderungen des Art. 6 sollen <u>Abweichungen</u> insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein <u>Wohngebäude</u> höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 6 Abs. 8 Nr. 6	<p>Die Regelung kann in der Praxis zu Problemen und zu Planungsunsicherheiten führen.</p> <p>Streichung des 3. Absatzes in der Begründung: „Die Erleichterungen sind jedoch an Voraussetzungen geknüpft. Der Entwurfsverfasser muss prüfen ...“)</p> <p>Unter § 67 Abweichungen Von den Anforderungen des Art. 6 sollen <u>Abweichungen</u> insbesondere zugelassen werden, bei der Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume, wenn zu Nachbargrenzen ein Abstand von <u>mindestens</u> 2 m eingehalten wird.</p>	<p>Es ist unklar, was die Entwurfsverfassenden hier zu prüfen haben und woraus sich diese Prüfpflicht des Planers erschließt. Die Voraussetzungen hierfür wurden nicht definiert. Auch die Rollenverteilung zwischen Entwurfsverfassern und Bauaufsichtsbehörde ist unklar. Der Hinweis auf das Planungsrecht lässt erkennen, dass die behördliche Einbindung erforderlich ist.</p> <p>In der Begründung in der rechten Spalte wird zudem ausgeführt, dass die Erleichterungen an Voraussetzungen geknüpft sein sollen, z.B. Aufenthaltsqualität und Brandschutz. Dieser Absatz in der Begründung zur MBO sollte gestrichen werden.</p> <p>Es wird befürchtet, dass in der offiziellen Begründung diese Passage mit aufgenommen wird, und damit Irritationen produziert werden, die der Intention der Novelle entgegenlaufen.</p> <p>Entsprechende Regelungen zu Aufenthaltsräumen und baulichem Brandschutz sollten im Gesetz an der zutreffenden Stelle abschließend begründet werden.</p> <p>Hier könnte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass sich aus den Regelungen zum Brandschutz größere Abstände zwischen Gebäuden/Bauteilen/Vorbauten ergeben können.</p> <p>Die 2,0 m entsprechen dem Mindestabstand von untergeordneten Vorbauten zur Grundstücksgrenze. Jedoch: Was bedeutet das für die</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>brandschutzrechtlichen Belange? In Bayern sind hier Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 (2,50 m) und Abs. 10 („Abs. 2 Nr. 1 gilt nicht für <u>seitliche Wände von Vorbauten</u> im Sinn des Art. 6 Abs. 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.“) einschlägig. Busse/Kraus kommentieren hierzu: „Da Art. 6 Abs. 8 auch Erweiterungen des Wohnraums nicht ausschließt, muss eindringlich auf Abs. 1 verwiesen werden, der auch die seitlichen Wände eines Vorbaus zumindest für eine Wohnraum- oder ähnlich gelagerte Nutzung, die in einem Abstand nach Abs. 10 errichtet werden soll, unter die Allgemeinklausel „ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude ... verhindern“ stellt und somit eine vermeintliche Erleichterung in Abs. 10 <u>relativieren könnte</u>.“</p> <p>Zu bedenken ist, dass eine teilweise eingehauste hölzerne Außentreppe oder ein Aufzug u. U. eine gewisse Brandlast darstellen.</p> <p>Auch hier würde ein <u>Antrag auf Abweichung</u> mehr Planungssicherheit bedeuten – es sollte ein entsprechender Hinweis in § 67 Abweichungen gegeben werden.</p>
	§ 6 Abs. 8 Nr. 7	Die in Abs. 8 Nr. 7 aufgeführten 0,25 cm sind nicht ausreichend. Deren Einhaltung kann in Kombination mit Solarmodulen, z.B. bei Aufstockungen von Außenwänden, hochwertigere/teurere Dämmung erfordern.	Dämmmaßnahmen sind für das Erreichen der Klimaschutzziele ein wesentliches Mittel. Dicken von 25 cm erscheinen hierfür zu gering gewählt. In Bayern sind diese Maßnahmen bis zu einer Stärke von 30 cm möglich. Wenn ein Maß festgeschrieben



## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
		Vorschlag für Nr. 7: „Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als <u>0,30 m</u> aufweisen...“ Bei einer Kombination von Dämmung und Photovoltaikmodulen wären hier mind. 0,50 m sinnvoll.	werden soll, so sollte zumindest auf dieses Maß gegangen werden. PV Fassaden sind in der Regel hinterlüftete Fassaden mit einer Stärke von insgesamt ca.10 cm. Die Dämmstärke könnte somit max. 15 cm betragen. Solarmodule und ihre Unterkonstruktion sollten nicht als Aufstockung angerechnet werden. Auch nicht bei aufgeständerten Solarmodulen in Kombination mit Gründachflächen. Für diesen Fall wäre ein Zuschlag von bis zu ca.1,5 m, der als Bonushöhe nicht in die Höhenberechnung einfließt, sinnvoll.
	§ 6 Abs. 9		Wir begrüßen die Klarstellung ausdrücklich.
	§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	<sup>4</sup> Abweichend von Abs. 2 Satz 3 sind <del>andere</del> Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach § 85a entsprechen.“  Das Wort „andere“ muss gestrichen werden, da es missverständlich ist.	Bei der Novelle der MBO sollte der in der letzten Fassung neu hinzu gekommene Absatz 4 zu § 26 angepasst werden.
	§ 28 Abs. 2 Nr. 4 Außenwände		Nach unserer Auffassung eröffnet der Begriff „Kleinteile“ einen großen Interpretationsspielraum und ist daher ungünstig gewählt. Kern der Aussage sind hingegen Elemente, die „nicht zur Brandausbreitung beitragen“, die jeweilige Größe erscheint dabei vernachlässigbar. Hierbei handelt sich um eine sinnvolle Ergänzung.

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 28 Abs. 2 (Nr. 5)	<p>Vorschlag: Ergänzung um eine Nr. 5</p> <p>5. „sofern eine Brandausbreitung über mehrere Geschosse verhindert werden kann.“</p> <p>Für Photovoltaikmodule und Dämmstoffe sind andere Klassifizierungen hinsichtlich der Brandschutzanforderungen erforderlich.</p>	<p>Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 85 a Abs. 2 entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, sind aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig. (Empfehlung BFSB, Mai 2020)</p> <p>Begründung: „Hartschäume verbrennen extrem schnell, mit sehr starker dunkler Rauchbildung, schmelzen und tropfen brennend ab. Die untersuchten NawaRo-Dämmstoffe brennen zwar auch, jedoch verhältnismäßig langsam, mit geringer Rauchentwicklung und tropfen nicht brennend ab. Das Brandverhalten von NawaRo-Dämmstoffen ist damit insbesondere in der Frühphase eines Brandes deutlich vorteilhafter als das von Hartschäumen und ist grundsätzlich kalkulierbar.“ (Quelle: Fraunhofer-Institut für Holzforschung: Ganzheitliche Forschung für mehr Naturdämmstoffe im Bau, 2020).</p> <p>weitere Vorschläge: Nichttragende Außenwände sind aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig, wenn diese F30 sind. Tragende Außenwände sind aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig, wenn diese F90 sind.</p>
	§ 29 Abs. 2 Nr. 4	<p>(2) Trennwände sind erforderlich</p> <p>...</p> <p>4. zwischen aneinanderggebauten Gebäuden auf</p>	<p>Die Regelung erzeugt Klarheit bezüglich der derzeit sowieso betrachteten Auslegung. In älteren Bauordnungen ist diese Auslegung auch zu finden. Es sollte jedoch auf die Trennwandausbildung im 5</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
		demselben Grundstück, im Bereich von Gebäuden genügt eine Trennwandausbildung mit einer Tiefe von mindestens 5 m,	m-Bereich verzichtet werden, da dies nicht der Trennwandphilosophie entspricht und besonders im Mehrfamilienhausbau die Nutzbarkeit des Bauraumes stark einschränkt.  Es sollte darauf hingewiesen werden, dass § 30 (2) Ziff. 2 unberührt bleibt.
	§ 29 Abs. 6		Die Regelung wird positiv gesehen.
	§ 32 Abs. 5		Bei Dachflächenfenstern soll die gleiche Betrachtungsweise wie bei Fenstern von Außenwänden in Hausgruppen oder in der geschlossenen Bauweise erfolgen.  Der Brandüberschlag von Dachflächenfenstern untereinander über Brand- oder Trennwände hinweg ist eher unwahrscheinlich. Bei Hausgruppen mit einem Achsmaß von unter 5 m wäre ein Dachflächenfenster kaum noch unterzubringen. Durch die mittlerweile erfolgte flächendeckende Nachrüstung mit Rauchmeldern im Wohnungsbau sind derartige Erleichterungen vertretbar.
	§ 32 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2	2. mindestens 0,50 m entfernt sein  a) Photovoltaikanlagen, deren Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und ...	Glas/Glas PV-Module (B1) aus hitzebeständigem Glas sind nicht brennbar. Ein Mindestabstand ist nicht erforderlich.  Brandversuche zu sog. Glas/Glas PV Module (im Rahmen des HoWoSan Projekts, "Solares Bauen" (BMWi) der gemeinsamen Förderinitiative von

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>BMWi/BMBF „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt“) haben gezeigt, dass diese PV-Module keinen aktiven Brandherd darstellen. Die Außenseiten stellen auch ohne zusätzlichen Rahmen aus nicht brennbarem Material keine Brandgefahr da. Rauchentwicklung und Abtropfrisiko (DIN EN 13501-1) gehen ausschließlich von der Verkabelung aus. Hitzebeständiges Glas ist nicht brennbar.</p>
	§ 33 Abs. 1 Satz 1		<p>Grundsätzlich ist die Änderung zu begrüßen, um Fluchtwege auf das nötige Maß zu reduzieren. Allerdings verringert sich dadurch die Flexibilität in der Nutzung innerhalb einer Nutzungseinheit erheblich, bzw. sind damit ggf. Umbauarbeiten verbunden, um nachträglich einen weiteren Fluchtweg herzustellen, wenn in einzelnen Geschossen nachträglich Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Dasselbe gilt für spätere Folgenutzungen, die ebenfalls in der Nutzbarkeit eingeschränkt sein können.</p>
	§ 33 Abs. 1 Satz 2	<p>Vorschlag:  <sup>2</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über <u>einen direkten Ausgang aus dieser Nutzungseinheit oder über notwendige Flure</u> ins Freie möglich ist.</p>	<p>Die Regelung wird begrüßt.</p> <p>Die unterstrichene Ergänzung wird vorgeschlagen, damit es keine Missverständnisse gibt, wenn der Rettungsweg aus einer eingeschossigen, zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheit, über einen notwendigen Flur ins Freie führt. Damit erspart diese Regelung Abweichungsentscheidungen.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 34 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1	Vorschlag: Beibehaltung der gegenwärtigen Regelung.	<p>Es wird empfohlen, die bisherige Regelung beizubehalten, um zukünftig viele neue Abweichungstatbestände zu vermeiden.</p> <p>Bereits bei Einfamilienhäusern mit mehr als 400 qm Bruttogeschossfläche in oberirdischen Geschossen oder Gebäuden mit mehr als zwei Nutzungseinheiten liegt GK 3 vor. In diesen Fällen müsste eine notwendige Treppe in einem Zuge geführt werden. Das ist in den Fällen nicht notwendig und führt zu unzumutbaren Härten, erheblichen Zusatzkosten sowie gegebenenfalls Nutzungseinschränkungen.</p> <p>Die GK 3 enthält alle Gebäude mit einer Höhe des obersten nutzbaren Geschosses von maximal 7 m, unabhängig von der Sonderbaueigenschaft. Somit werden Gebäude mit geringen Anforderungen ebenso wie kompliziertere Vorhaben gemeinsam in die GK 3 eingestuft.</p> <p>Anpassung an § 35 (1) erscheint auf den ersten Blick plausibel. Dies kann jedoch auch zu Einschränkungen beim Dachausbau führen, die dann eine Abweichung erforderlich machen. Vor dem Hintergrund, dass die Gebäudehöhen und entsprechend auch die Treppenhaushöhen bei den GK 1 bis 3 vergleichbar sind, macht diese Änderung u. U. weniger Sinn.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			Auch muss unbedingt die Möglichkeiten für Maisonettlösungen im jetzigen Umfang gewahrt werden.
	§ 35 Abs. 9	<p>Es ist eine Klarstellung erforderlich, dass keine Nachrüstung im Bestand erfolgen muss. Es erscheint nicht logisch, warum die GK 3 aus der Ausnahme herausgenommen wird. Damit wird die Nutzbarkeit und Flexibilität ebenfalls eingeschränkt, obwohl die Bedingungen für die Feuerwehr in GK 3 grundsätzlich ähnlich zu denen in den GK 1 und 2 sein sollten.</p> <p>Die Regelung Abs. 9 sollte komplett entfallen</p>	<p>Aus dem Änderungsvorschlag geht nicht hervor, ob diese Regelung auch für Bestandsgebäude oder für die Umnutzung von Bestandsgebäuden gilt. Falls ja, stellt das Nachrüsten von trockenen Löschwasserleitungen einen unverhältnismäßigen Kostenfaktor dar und ist in einigen Fällen aufgrund der erforderlichen Eingriffe ins Tragwerk nicht möglich. Diese Anforderung würde bei Bestandsgebäuden daher eine Entscheidung für Abriss und Neubau in hohem Maße fördern! Dies kann nicht im Sinne von Nachhaltigkeit und sozialen Aspekten insbesondere im Wohnungsbau sein.</p> <p>Das pauschale Verlegen einer zusätzlichen trockenen Löschwasserleitung in Gebäuden (und vielleicht sogar nachträglich im Bestand) mit einer Höhe über 13 m wird die Bau- und Betriebskosten erhöhen. In Zusammenhang mit diesem Vorschlag ist die Errichtung einer Einspeisestelle und zumindest geschossweise einer Entnahmestelle vorzusehen. Neben den Baukosten ist die Funktionsfähigkeit regelmäßig durch Sachverständige zu überprüfen.</p> <p>Damit wird das baurechtliche Mindestsicherheitsniveau angehoben und die Baukosten pauschal erhöht. Dies ist nicht nachvollziehbar, entsprechende Schadensfälle sind in der Öffentlichkeit nicht bekannt.</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			<p>Insgesamt stehen wir den ständig wachsenden Sicherheitsanforderungen, insbesondere auch durch mehr Technik, eher kritisch gegenüber. Im Übrigen kann bei Erfordernis eine trockene Löschwasserleitung im Brandschutzkonzept gefordert werden.</p> <p>Die Anforderungen sollten daher entweder entfallen, oder auf bestimmte Fälle (z.B. der Schlauch in kann nicht im Treppenauge verzogen werden oder das Gebäude liegt in Innenhoflage weit vom öffentlichen Straßenland entfernt) beschränkt bleiben oder die Erhöhung des baurechtlichen Mindestniveaus muss (z.B. mit Schadensfällen) begründet werden.</p> <p>Wenn es bei den Steigleitungen für notwendige Treppenträume in Gebäuden über 13 m Höhe bleibt, dann sollte überprüft werden, ob § 35 (8) MBO auch angepasst werden muss. Häufig werden die dort für innenliegende Treppenträume der GK 4 und 5 geforderten besonderen Vorkehrungen so interpretiert, dass hier trockene Steigleitungen im Standardbau gefordert werden können. Es sollte klargestellt, ob zusätzlich zu den trockenen Steigleitungen nach § 35 (9) MBO neu noch weitere „besondere Vorkehrungen“ nach § 35 (8) MBO erforderlich werden.</p> <p>Zu überlegen ist, ob reine Wohngebäude von dieser Regelung ausgenommen werden, da auf Grund ihrer Zellenstruktur kein besonderes Risiko gegeben ist. Diese Maßnahme spielt als Kompensation beim</p>

## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
			Bestandsumbau oder im Neubau zugunsten anderer Erleichterung eine Rolle.
	§ 36 Abs. 3 Satz 4	Vorschlag für Satz 4: „Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstuppenraum führen oder über die beide Rettungswege aus einer Nutzungeinheit geführt werden, dürfen nicht länger als 15 m sein.“	Die nebenstehende Formulierung wird vorgeschlagen, um den Interpretationsspielraum zu reduzieren.
	§ 47 Abs. 1 Aufenthaltsräume	Die Regelung einer Mindesthöhe in Dachgeschossen wird begrüßt. Es ist zu prüfen, ob eine verringerte lichte Raumhöhe auch in Kellergeschossen und für einzelne Bereiche in Vollgeschossen zugelassen werden sollte. An dieser Stelle sollte anstatt auf die Netto-Grundfläche als Bezugsmaß auf die Grundfläche, im Sinne der Brutto-Grundfläche, Bezug genommen werden. Diese Maßgröße ist in § 2 Abs. 3 bereits eingeführt und geeignet, um Bezüge zu vollständigen Geschossebenen zu verdeutlichen ohne Konstruktionsflächen abziehen zu müssen. Hinzu kommt, dass die Netto-Grundfläche nach DIN 277 : 2016 nicht mehr definiert ist und durch die Netto-Raumfläche ersetzt wurde. Ob eine generelle Ausnahme der Regelung für Mindesthöhen in Aufenthaltsräumen für GK 1 und 2 sinnvoll ist, sollte hinterfragt werden, da auch für diesen Gebäudetypus gesunde Wohn- und Lebensbedingungen geregelt sein sollten.	§ 47 bildet im Wesentlichen ab, was in Hamburg schon gilt.



## BAK-Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes / Stand: 20.12.2021

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	MBO Änderungsvorschläge	Anmerkung / Begründung / Kommentar
	§ 47 Abs. 1 Sätze 2 und 3 (neu)	Als Neuformulierung wird vorgeschlagen: Satz 2 „Aufenthaltsräume <u>im Keller und</u> im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; <u>in bestehenden Keller und Dachräumen mindestens von 2,20m</u> ; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.“	Die derzeitige Regelung in § 50 der Hessischen Bauordnung hat sich bewährt und führt zur Erleichterung bzw. Mobilisierung von Wohnraum im Bestand, da sie das Nachrüsten von energetischen Maßnahmen auch dann ermöglicht, wenn die bisherigen lichten Raumhöhen bereits eingehalten wurden.

15.02.2022  
Bundesarchitektenkammer

*Ansprechpartner:*  
*Bundesarchitektenkammer, Askanischer Platz 4, 10963 Berlin*  
*Dipl.-Ing. Robert Jöst, Tel. 030-263 944-31, E-Mail: joest@bak.de*