



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail  
Regierungen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom    Unser Zeichen  
IIB4-4101-010/10

München  
29.07.2011

**Abstandsflächenrechtliche Behandlung von Maßnahmen zum Zweck der  
Energieeinsparung und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit IMS vom 04.02.2011 Nr. IIB4-4101-010/10 haben wir Ihnen Hinweise zur bau-  
rechtlichen Behandlung von Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an  
Außenwänden und Dächern übermittelt. Inzwischen ist durch das Gesetz zur För-  
derung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden  
vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das am 30. Juli 2011 in Kraft tritt, in das  
BauGB folgender § 248 eingefügt worden:

**§ 248**

**Sonderregelung zur sparsamen und effektiven Nutzung von Energie**

In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz  
1 Nummern 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum  
Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem fest-  
gesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren  
Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und  
baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen  
zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außen-

wandflächen. In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1).

Daraus ergibt sich für die abstandsflächenrechtliche Behandlung der von der Vorschrift erfassten Maßnahmen und Anlagen:

1. § 248 BauGB lässt unmittelbar gesetzesabhängig und damit keiner einzel-fallbezogenen bauaufsichtlichen Zulassung bedürftig Abweichungen zu, die die Regelungen der BauNVO über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen auch für zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits geltende Bebauungspläne – und entsprechend das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB – modifizieren. Die Vorschrift gilt für alle *bestehenden Gebäude* ohne zeitliche Einschränkung, d.h. auch für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Gesetzes errichtet werden. Als *geringfügig* im Sinn des Satzes 1 kann faustregelartig eine nachträgliche – ausreichende – Wärmedämmung mit einer Tiefe von 25 cm angesehen werden; Entsprechendes gilt nach Satz 2 für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Den Kriterien der *nachbarlichen Interessen* und der *baukulturellen Belange* kommt keine eigenständige Bedeutung zu; sie stellen nur klar, dass auch hier das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot und ggf. gestalterische Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen – wie etwa dem Denkmalschutzrecht – gelten.
2. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden kann. Die Vorschrift harmonisiert (bauplanungsrechtliche) Bauweise und (bauordnungsrechtliches) Abstandsflächenrecht. § 248 BauGB modifiziert die Regelungen über die Bauweise dahingehend, dass die geschlossene (§ 22 Abs. 3 BauNVO) oder die halboffene Bauweise auch dann eingehalten ist, wenn die Bebauung in dem von § 248 BauGB gedeckten Umfang die Grenze überschreitet. Dies gilt auch in den Fällen der „diffusen“ Bauweise, d.h. dann, wenn teilweise an die Grenze gebaut wird, teilweise Abstandsflächen gegenüber der Grenze eingehalten werden (vgl. hierzu auch BayVGH, Urt. v. 23.03.2010 Az. 1 BV 07.2363; v. 20.20.2010

Az. 14 B 09.1616). In diesen Fällen löst daher die Überschreitung der Grenze z. B. durch das Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung keine (neue) Abstandsflächenpflicht aus; die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist nicht erforderlich. Unberührt bleibt die zivilrechtliche Rechtslage (vgl. Art. 68 Abs. 4 BayBO).

3. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO finden – vorbehaltlich der Schranken des Halbsatzes 2 – die Sätze 1 und 2 u.a. dann keine Anwendung, wenn von einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben sind, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten; die sich aus den Festsetzungen ergebenden Gebäudeabstände gehen also in diesen Fällen den bauordnungsrechtlich geregelten Gebäudeabständen vor. Von § 248 BauGB begünstigte Maßnahmen und Anlagen, die zu einer Änderung der Gebäudehöhe (als Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung, § 16 Abs. 1, § 18 BauNVO) oder der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) führen und damit auch auf die erforderliche Abstandsflächentiefe Einfluss haben können, bleiben bei der Beurteilung dieser planungsrechtlich festgesetzten Gebäudeabstände unberücksichtigt. Die Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist daher auch in diesen Fällen nicht erforderlich.
4. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO gilt Satz 3 entsprechend, wenn sich einheitlich (von denjenigen der Sätze 1 und 2) abweichende Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergeben. Auch in diesen Fällen ist die Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht erforderlich, sofern von § 248 BauGB begünstigte Maßnahmen und Anlagen zu einer Verringerung der bisher zu fordernden Abstandsflächentiefe führen.
5. Die Möglichkeit, in Fällen, in denen die durch § 248 BauGB bewirkten Erleichterungen für eine Zulassung der Maßnahme oder der Anlage nicht ausreichen, Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zu erteilen, bleibt unberührt. § 248 BauGB stellt lediglich eine bauplanungsrechtliche Sonderregelung dar, die sich zwar auf das Abstandsflächenrecht auswirkt, nicht aber die bauordnungsrechtlichen Entscheidungsspielräume einengt, da das

materielle Bauordnungs-, insbesondere das Abstandsflächenrecht die Regelungsgegenstände des § 248 BauGB nicht speziell erfasst.

Wir bitten, die nachgeordneten Behörden in geeigneter Weise zu unterrichten. Die Landesanstalt für Umwelt, der Bayerische Gemeindetag, der Bayerische Städtetag und der Bayerische Landkreistag erhalten Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Simet  
Ministerialdirigentin