

**Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (Novelle der Bayerischen Bauordnung);  
In-Kraft-Treten von neuen Abstandsflächenregeln**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>13</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>18.12.2020</b>	Stadt Landshut, den	03.12.2020
Sitzungsnummer:	10	Ersteller:	Jahn, Stefan

**Vormerkung:**

Der Bayerische Landtag hat am 2.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Änderungsgesetz zur Bay. Bauordnung wird nach letztem Stand zum 01.02.2021 in Kraft treten.

Der Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen Folgendes vor:

- Änderungen im Abstandsflächenrecht: Das Abstandsflächenrecht wird dem Modell der Musterbauordnung (MBO) folgend hinsichtlich der Berechnung vereinfacht. Die Abstandsflächentiefe beträgt künftig 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. In Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern beträgt außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten die Abstandsflächentiefe weiterhin 1,0 H, mindestens 3 m. Die Gemeinden können wie bisher durch Satzungsrecht von diesen Vorgaben abweichen.
- Kommunalisierung der Herstellungspflicht für Kinderspielplätze
- Beseitigung der bisher bestehenden Hemmnisse bei der Verwendung des Baustoffs Holz
- Entfallen der Pflicht zum nachträglichen Einbau eines Aufzugs bei der Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum bei unverhältnismäßigem Aufwand
- Eine neue Regelung zum Bestandsschutz wird die Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum in bestandsgeschützten Gebäuden erleichtern.
- Verfahrensfreiheit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Verfahrensfreier Dachgeschossausbau für Wohnungen im Innenbereich und im Geltungsbereich einer diesbezüglichen Satzung, die das gestattet
- Klarstellung im Abweichungsrecht: Abweichungen von den Abstandsflächen sollen insbesondere bei der Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes durch ein Wohngebäude gleicher Abmessung und Gestalt erteilt werden.
- Einführung einer Genehmigungsfiktion im vereinfachten Verfahren für Wohnungsbauvorhaben
- Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Rechtsverordnung der Staatsregierung zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens und der bauaufsichtlichen Verfahren
- Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Flexibilisierung der Stellplatzpflicht in kommunalen Satzungen
- Schaffung der Möglichkeit für die Gemeinden durch Satzung die ökologische Gestaltung von Gärten und Zufahrten verpflichtend vorzugeben

Das Änderungsgesetz enthält mehrere Punkte bei denen den Kommunen ein eigener Gestaltungsspielraum eröffnet wird (wie z.B. eine Satzung für den verfahrensfreien Dachgeschossausbau, die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens, Kommunalisierung der Herstellungspflicht für Kinderspielplätze, Freiflächengestaltungssatzung usw.) und über die in nächster Zeit im Stadtrat eine Entscheidung herbeizuführen sein wird. Die Verwaltung wird im Stadtrat berichten, sobald nähere Informationen und einschlägige Verwaltungsvorschriften zur Verfügung stehen.

Für die Änderungen im Abstandsflächenrecht wäre dieses Vorgehen auch vorgesehen gewesen, insbesondere weil hierfür der bisherige Gesetzentwurf eine Übergangsfrist von einem Jahr vorgesehen hatte. Mit Schreiben vom 18.11.2020 bzw. 08.12.2020 teilt der Bay. Städtetag nun mit, dass diese Übergangsfrist wegfallen soll bzw. wird, so dass die deutlichen Verkürzungen der Abstandsflächentiefen nun unmittelbar nach Inkrafttreten am 01.02.2021 wirksam werden.

Das StMB weist im Schreiben vom 16.11.2020 auf Seite 2 (Anlage 1) darauf hin, dass sich die Möglichkeit für die Städte und Gemeinden durch Satzungen oder Bebauungspläne vom gesetzlichen Maß abweichende Tiefen der Abstandsflächen festzulegen nicht verändert. Sollten die Städte und Gemeinden von dieser Möglichkeit anlässlich der Gesetzesänderung Gebrauch machen wollen, wäre dies bereits über die aktuell geltende Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO möglich. Diese Auffassung wurde mit gemeinsamen Schreiben des Gemeinde- und Städtetags vom 08.12.2020 (Anlage 3) relativiert. Auf Seite 2 Nr. 2 wird klargestellt, dass eine Satzung zur Beibehaltung der bisherigen Abstandsflächenregelungen nicht auf Basis der bisherigen BayBO erlassen werden kann. Vielmehr kann dies nur über die neu geschaffene Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und 81 Abs. 6a BayBO neu) erfolgen. Diese Rechtsgrundlage wird schon zum 15.01.2021 in Kraft treten. Das dem Schreiben vom 08.12.2020 als Anlage 2 beiliegende Satzungsmuster sieht die pauschale Beibehaltung der bisherigen Abstandsflächenregelungen im gesamten Gemeindegebiet vor.

Seitens der Verwaltung wird erheblich angezweifelt, ob es zulässig wäre, durch eine Abstandsflächensatzung pauschal zu regeln, dass im gesamten Stadtgebiet die bisherigen Abstandsflächenregelungen weitergelten sollen. Satzungen nach Art. 81 Abs.1 Nr. 6a BayBO können nur aus Gründen der Ortsbildgestaltung oder zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität erlassen werden. Inwieweit hier z.B. für den Ortsteil Frauenberg und z.B. das Nikolaviertel gleiche Maßstäbe angesetzt werden dürfen, ist sehr fraglich.

Möchte man also für das Stadtgebiet die neuen verkürzten Abstandsflächenregelungen nicht in Kraft treten lassen, so müssten zumindest mehrere Einzelsatzungen noch vor dem 01.02.2021 erlassen werden. Eine solche Vielzahl an Satzungen in der Kürze der Zeit rechtssicher zu erarbeiten und in Kraft zu setzen, ist praktisch nicht durchführbar.

Die aktuelle Bay. Bauordnung sieht unter Art. 7 Abs. 7 Nr. 2 BayBO bereits jetzt die Möglichkeit vor durch Satzung für Teile oder das gesamte Gemeindegebiet eine auf 0,4 H reduzierte Abstandsflächentiefe festzusetzen. U.a. die Stadt Erlangen hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Der dortige Leiter der Bauaufsicht teilte auf Nachfrage mit, dass sich aus der seit 2017 gültigen Regelung wie zu erwarten eine verdichtete Bebauung ergibt. Erlangen hat darauf mit dem Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung reagiert, um im Gegenzug eine qualitätsvolle Eingrünung der verbleibenden Freiflächen zu erreichen. Eine Notwendigkeit für eine Rückkehr zu größeren Abstandsflächen wurde vom Amtsleiter nicht thematisiert.

**Zusammenfassung:** Nachdem die neuen, verkürzten Abstandsflächen nun sehr kurzfristig eingeführt werden, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen zunächst keine Abstandsflächensatzungen zu erlassen, die die neuen Regelungen relativieren oder revidieren. Es wird empfohlen das neue Abstandsflächenrecht zunächst 1:1 anzuwenden und dann, nach dem Vorliegen von ersten Erfahrungswerten und weiteren Handlungsanweisungen, dem Stadtrat einen Erfahrungsbericht sowie einen Vorgehensvorschlag zu unterbreiten.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten zur bevorstehenden Änderung der Bay. Bauordnung, insbesondere auch der Vorschriften zum Abstandsflächenrecht, zum 01.02.2021 wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die sich aus der Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H (0,2 H im Industrie- und Gewerbegebiet) ergebenden Auswirkungen zu dokumentieren und dem Stadtrat baldmöglichst, spätestens aber ein Jahr nach Inkrafttreten, einen Erfahrungsbericht mit Vorgehensvorschlag vorzulegen.

## **Anlagen:**

Anlage 1 - Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 16.11.2020

Anlage 2 - Schreiben des Bay. Gemeindetags und Städtetags vom 18.11.2020

Anlage 3 - Schreiben des Bay. Gemeindetags und Städtetags vom 08.12.2020