

Per E-Mail

landtag@bayern.landtag.de

An die Fraktionsvorsitzenden
der CSU
von Bündnis90/DIE GRÜNEN
der FREIEN WÄHLER
der SPD und
der FDP
im Bayerischen Landtag

München, 18. November 2020

—

Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus, Drs. 18/8547 (Novelle der Bayerischen Bauordnung) hier: Vorläufige Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum In-Kraft-Treten der neuen Abstandsflächenregelung (Ziffer 3)

Sehr geehrte Vorsitzende,

—

mit großer Bestürzung haben wir von der Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr zum In-Kraft-Setzen des neuen Abstandsflächenrechts Kenntnis genommen. Demnach müssen Städte und Gemeinden davon ausgehen, dass das geplante Abstandsflächenrecht mit der deutlichen Verkürzung der Abstandsflächentiefen bereits zu Beginn des neuen Jahres ohne Übergangsfrist in Kraft treten wird.

Der Gesetzentwurf der Staatsregierung sah eine **Übergangsfrist** von einem Jahr vor. Damit sollte sichergestellt werden, dass bei entsprechender Erforderlichkeit Städte und Gemeinden auf das Gesetzesvorhaben rechtzeitig planerisch oder gestalterisch reagieren können. Gemeindetag und Städtetag hielten diese Übergangsfrist sogar für nicht auskömmlich und fordern eine Übergangsfrist **von mindestens zwei Jahren**, vgl. anliegendes Schreiben an den federführenden Ausschuss vom 7. August 2020 (**Anlage**).

Die Notwendigkeit des Flächensparens, aber auch die Notwendigkeit der Anpassung bebauter Siedlungsbereiche an den Klimawandel stehen außer Frage. Eine pauschale Verkürzung der Abstandsflächen mag die Nachverdichtung fördern, ganz abgesehen von den Auswirkungen auf das Ortsbild wird sie die im Zuge des voranschreitenden Klimawandels notwendige doppelte Innenentwicklung, d. h. die gleichzeitig stadtklimatisch notwendige Stärkung der grünen Infrastruktur, negativ beeinflussen.

Sollte die Novelle der Bayerischen Bauordnung und damit das neue Abstandsflächenrecht dem Vernehmen nach bereits zum 1. Februar 2021 in Kraft treten, ist es Städten und Gemeinden verwehrt, rechtzeitig vor In-Kraft-Treten der neuen Rechtslage notwendiges Ortsrecht zu erlassen. Nur so könnten mögliche Eingriffe in das Eigentum und damit entschädigungsrechtliche Konsequenzen ausgeschlossen werden.

Bayerischer Gemeindetag

Bayerischer Städtetag

Dreschstraße 8
80005 München
Telefon 089/360 00 90

Prannerstraße 7
80333 München
Telefon 089/290 08 70

Wir hoffen inständig auf Ihre Unterstützung, dass das Plenum wenigstens auf die ursprüngliche Fassung des Gesetzentwurfs mit einer einjährigen Übergangsfrist zurückkommt. Es gilt nicht nur den unwiederbringlichen Verlust notwendiger grüner Infrastruktur zu verhindern, sondern auch Eingriffe in die verfassungsrechtlich garantierte Planungs- und Gestaltungshoheit der Gemeinden zu vermeiden.



Dr. Uwe Brandl

Erster Bürgermeister
Präsident
BAYERISCHER GEMEINDETAG



Markus Pannermayr

Oberbürgermeister
Vorsitzender
BAYERISCHER STÄDTETAG

Anlage

per E-Mail:

landtag@bayern.landtag.de

sebastian.koerber@fdplttby.de

An den
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr
des Bayerischen Landtags
Herrn Vorsitzenden Sebastian Körber
Postfach 22 12 53
80502 München

München, 7. August 2020

Gesetzentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (Drs. 18/8547)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses,

der Gesetzentwurf zur Novelle der Bayerischen Bauordnung wurde an Ihren Ausschuss zur federführenden Beratung übertragen. Im Vorfeld dieses Gesetzgebungsverfahrens fand in Ihrem Ausschuss Ende des vergangenen Jahres eine Expertenanhörung statt. Der nun vorliegende Gesetzentwurf versucht die damaligen Fragestellungen mit deutlichen Konsequenzen für unsere Mitglieder zu lösen.

Nachdem die Art der Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände an dieser Expertenanhörung von uns und unseren Mitgliedern als nicht ganz glücklich empfunden wurde, hoffen wir auf diesem Wege zu den besonders kritischen Punkten des Gesetzentwurfs nochmals Gehör zu finden:

1. Die Verkürzung der Abstandsflächen in den Gemeinden Bayerns unter 250.000 Einwohnern von 1 H auf 0,4 H wird abgelehnt.

Die Notwendigkeit des Flächensparens, aber auch die Notwendigkeit der Anpassung bebauter Siedlungsbereiche an den Klimawandel stehen außer Frage. Die damit für Städte und Gemeinden verbundene Herausforderung der Nachverdichtung bei gleichzeitiger Entwicklung und Stärkung der grünen Infrastruktur (= doppelte Innenentwicklung) wird durch eine pauschale Verkürzung der Abstandsflächen nicht gelöst, sondern zusätzlich erschwert. Die aktuelle Experimentierklausel des Abstandsflächenrechts ist für die Steuerung einer verdichteten, aber nachhaltigen Siedlungsentwicklung wesentlich besser geeignet, wie bereits Nürnberg, Erlangen oder Bamberg bewiesen haben.

Die pauschale Verkürzung der Abstandsflächen kann für unbeplante Wohngebiete mit hohem Grünbestand in den rückwärtigen Gartenbereichen nicht nur für Großstädte ab 250.000 Einwohnern unter stadtökologischen, stadtgestalterischen und sozialen Aspekten äußerst kritisch sein. Schon die örtlichen Gegebenheiten und planerischen Herausforderungen innerhalb des Siedlungsbereichs sind zu unterschiedlich, als dass in Bayern eine verallgemeinernde gesetzliche Lösung gefunden werden kann. Das verwendete Differenzierungskriterium einer Einwohnerzahl von 250.000 erscheint unter rechtlichen, insbesondere boden- und nachbarrechtlichen Aspekten äußerst fragwürdig und gefährdet die Rechtssicherheit des gesamten Abstandsflächenrechts.

Es steht zu befürchten, dass mit der geplanten Neuregelung viele Städte und Gemeinden in aufwändige Planungsverfahren zur Sicherung des vorhandenen Grünbestands gedrängt werden, die aufgrund ihrer baurechtseinschränkende Wirkung erhebliche entschädigungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen werden. Diese Ressourcen sollten vielmehr auf die Schaffung von Wohnbaurechten im Sinne einer doppelten Innenentwicklung konzentriert werden.

Sollte der Landtag an dem Vorhaben der Staatsregierung dennoch festhalten wollen, muss Städten und Gemeinden zur Anpassung ihres Ortsrechts eine auskömmliche Übergangsfrist von mindestens zwei Jahren eingeräumt werden. Ansonsten wird die für den Klimawandel bedeutende grüne Infrastruktur unwiederbringlich verloren gehen.

2. Die Einführung einer Genehmigungsfiktion für Wohnbauvorhaben im vereinfachten Verfahren wird auch in der aktuellen Fassung des Gesetzentwurfs nicht die erwünschten Effekte erzielen und wird weiter mit Nachdruck abgelehnt.

Mit der aktuellen Fassung ist es gelungen, den Verwaltungsaufwand der Fiktion zu reduzieren. Dem anhaltenden Mangel an Fachkräften und der damit ohnehin angespannten Personalsituation in den Unteren Bauaufsichtsbehörden leistet die Fiktion weiterhin keine Abhilfe. In diesem Zusammenhang wird auch die Erstreckung der Fiktion auf die denkmalfachliche Erlaubnis kritisch gesehen.

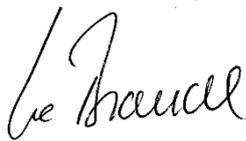
Die Praxis geht davon aus, dass zur Sicherung der bisherigen Qualität von Baugenehmigungen und zur Sicherstellung zügiger Verfahren außerhalb der Verfahren mit Genehmigungsfiktion zusätzliches Fachpersonal erforderlich sein wird. Insoweit besteht Skepsis, ob sich der Vollzug der Neuregelung kostenneutral gestalten lässt. Gemeindetag und Städtetag behalten sich ausdrücklich die Geltendmachung eines Kostenausgleichs vor.

3. Der bayerische Gesetzgeber ist aufgefordert, Städten und Gemeinden einfache und rechtssichere Regelungsbefugnisse zur Anpassung ihrer bebauten Siedlungsbereiche an den Klimawandel, insbesondere zur Entwicklung grüner und blauer Infrastruktur einzuräumen.

Bislang stehen den Gemeinden keine Instrumente zur Verfügung, um in bebauten Siedlungsgebieten, insbesondere 34er-Gebieten, die rechtlichen Grundlagen notwendiger Klimaanpassungsstrategien in dem von der Staatsregierung gewünschten Maße voranzubringen. Die Bauleitplanung ist hierfür kein geeignetes Mittel.

Nach unserem Dafürhalten kann und muss die Bauordnung Antworten für die mikroklimatischen Auswirkungen des Klimawandels finden. Entsprechend ihres Art. 3 steht die Bauordnung dafür Gewähr, dass auch und gerade in Zeiten des Klimawandels Leben und Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Im Konkreten geht es um den Schutz baulicher Anlagen vor klimawandelbedingten Extremwetterereignissen, die Belüftung, Beschattung, Kühlung und ausreichende Begrünung der Grundstücke. Diesem Auftrag der Bauordnung wird der Gesetzentwurf insbesondere nicht im Hinblick auf die gemeindlichen Satzungsermächtigungen gerecht. Diese müssen **unmittelbar** auf mikroklimatische Zielsetzungen abstellen und nicht nur auf Aspekte der Ortsbildgestaltung. Der Gesetzentwurf ist insoweit nachzubessern, als die Gestaltung bzw. Begrünung des Gebäudes und der Freiflächen allein aus Gründen der Belüftung, Beschattung und Kühlung verlangt werden kann.

Für eine nachhaltige Entwicklung Bayerns mit Zukunft hoffen wir sehr, dass sich der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Verkehr die Anliegen von Städten, Märkten und Gemeinden im weiteren parlamentarischen Verfahren zu Herzen nimmt.



Dr. Uwe Brandl

Erster Bürgermeister
Präsident
BAYERISCHER GEMEINDETAG



Markus Pannermayr

Oberbürgermeister
Vorsitzender
BAYERISCHER STÄDTETAG