

Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (Novelle der Bayerischen Bauordnung); Entwurf einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	29.01.2021	Stadt Landshut, den	21.12.2020
Sitzungsnummer:	11	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Das vom Bayerischen Landtag am 02.12.2020 verabschiedete Gesetz zur Novelle der Bayerischen Bauordnung wurde nun am 23.12.2020 im Bay. Gesetz- und Verordnungsblatt bekannt gemacht. Das Änderungsgesetz zur Bay. Bauordnung tritt zum 01.02.2021 in Kraft, abweichend davon tritt die Satzungsermächtigung für die abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe schon am 15.01.2021 in Kraft.

Mit Schreiben vom 07.01.2021 wurden vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Vollzugshinweise zur neuen Fassung der BayBO gegeben.

Im Bausenat vom 18.12.2020 wurde bereits über die vorgesehenen Änderungen im Abstandsflächenrecht und die Möglichkeit, abweichende Festsetzungen für die Abstandsflächentiefe zu treffen, berichtet. Der Bay. Städtetag und Gemeindetag hat an seine Mitglieder dazu eine Mustersatzung verteilt, die abweichende Abstandsflächentiefen für das Gemeindegebiet vorsieht. Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass eine pauschale Festsetzung einer abweichenden Abstandflächentiefe für das ganze Stadtgebiet rechtlich angreifbar sein könnte. Auch in bisherigen online-Schulungen wurde kommuniziert, dass eine abweichende Festsetzung der Abstandsflächentiefe wohl nur bei kleinen Gemeinden denkbar wäre und bei größeren Gebietskörperschaften eine Differenzierung nötig wird.

Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, mit dem Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu klären, inwieweit die vom Bay. Städtetag mit Schreiben vom 08.12.2020 vorgelegte Mustersatzung rechtmäßig ist. Im e-mail vom 28.12.2020 teilt das Ministerium, Herr Ltd. Ministerialrat Stefan Kraus mit, dass der neue Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) BayBO eine Satzungsregelung für ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen sowohl für das gesamte Gemeindegebiet als auch für Teile des Gemeindegebiets ermöglicht. Als problematisch sieht das Ministerium eine einheitliche Regelung für das gesamte Gemeindegebiet nur dahingehend, dass dann auch z.B. Gewerbegebiete erfasst wären.

Im Übrigen verweist Herr Kraus darauf, dass die Stadt Nürnberg die Abstandflächenregelung 0,4 H schon geraume Zeit anwendet und davon abrät, davon abzuweichen.

Mit dem Rechtsamt, Frau Dr. Neumaier wurde abgestimmt, wie die Stellungnahme des Ministeriums vom 28.12.2020 in Hinblick auf die Situation in Landshut bewertet werden kann. Demnach ist zum einen festzuhalten, dass die gesetzliche Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) BayBO eindeutig auch Regelungen für das gesamte Gemeindegebiet/Stadtgebiet vorsieht. Zum anderen ist festzustellen, dass aufgrund des im ganzen Stadtgebiet vorhandenen hohen Baudrucks (u.a. wegen Nähe zu München), Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität eigentlich auch im ganzen Stadtgebiet gerechtfertigt werden können. So dass eine Anwendung der Mustersatzung in Landshut denkbar wäre.

Im letzten Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 07.01.2021 (Vollzugshinweise) wird auf Seite 21 festgestellt, dass es bei Vorliegen der

tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO im Ermessen der Gemeinde steht, ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt. 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 wird berücksichtigen müssen.*

Nachdem im Bausenat vom 18.12.2020 tendenziell der Wunsch für eine Erhöhung der Abstandsflächentiefe bzw. Beibehaltung der bisherigen Regelung zu erkennen war, um einer übermäßigen Nachverdichtung im gesamten Stadtgebiet entgegenzuwirken, wurde nun ein Satzungsentwurf auf Basis der Mustersatzung des Bay. Städtetags erarbeitet.

Die Mustersatzung hat versucht die bisherige Abstandflächenregelung in § 2 möglichst nachzubilden. Dabei wurden nicht berücksichtigt, dass die Abstandsfläche H nun anders als früher berechnet wird. Bei der neuen Berechnung sind die Dach- und Giebelflächen mit einzubeziehen, was dazu führt, dass v.a. bei Satteldachbauten das neue H regelmäßig größer als das alte H ist. Setzt man also jetzt die Abstandsfläche H fest, so würde sich gegenüber der bis zum 01.02.2021 geltenden Regelung sogar eine noch größere Abstandsfläche ergeben.

Unter diesem Aspekt wurde nun im Satzungsentwurf für zwei Außenwände die Abstandsflächentiefe auf $0,8 H$, statt bisher ein H festgesetzt. Für die übrigen Wandflächen bleibt es bei der neuen gesetzlichen Regelung, so dass für diese $0,4 H$, statt bisher $0,5 H$ gilt.

Am Beispiel eines dreigeschossigen Satteldachhauses bedeutet dies, dass sich statt bisher im Mittel $270,08 \text{ m}^2$ Abstandsfläche nun $266,04 \text{ m}^2$ Abstandsfläche ergeben (dabei wurde bei der Giebelseite der Firstpunkt als Maßstab genommen, weil dieser in der Regel entscheidet, ob die Abstandsfläche eingehalten werden kann), was in etwa dem bisherigen Wert entspricht. Ein vergleichbares Ergebnis ergibt sich bei einem zweigeschossigen Satteldachhaus. Wesentlich ist auch, dass bei einem Ansatz von $0,8 H$ die zu berücksichtigende Giebelhöhe am First in einem noch vertretbaren Maß von $9,42 \text{ m}$ auf $10,2 \text{ m}$ steigt.

Die gleichen Abstandsflächen ($266,04 \text{ m}^2$) ergäbe eine Regelung mit $4 \times 0,6 H$. Diese Regelung dürfte aber zu ungünstigeren Ergebnissen bei Satteldachbauten im Vergleich zu Flachdachbauten führen, weil im Gegensatz zu Flachdachbauten die Wandflächen und damit die benötigten Abstandsflächen unterschiedlich hoch sind. Nach Ansicht der Verwaltung bilden die unterschiedlichen Tiefen der Abstandsflächen von zweimal $0,4 H$ und zweimal $0,8 H$ die unterschiedlichen Wandhöhen eines Satteldachs (Firsthöhe des Giebels und Traufhöhe) besser ab und gewährleisten dadurch, dass sich gegenüber dem bisher gültigen Abstandsflächenrecht auch für Satteldächer keine Verschlechterungen ergeben. Im Beispielsfall könnte durch die Anwendung von $0,4 H$ die Abstandsfläche von $10,2 \text{ m}$ auf $5,1 \text{ m}$ halbiert werden, was dann im Bereich des bisherigen Wertes von $H/2$ ($4,71 \text{ m}$) liegt.

Sichtweise der Verwaltung

Seitens der Verwaltung wird vom Erlass einer Abstandsflächensatzung abgeraten. Wie erste Praxisfälle zeigen, birgt selbst die oben dargestellte, einfache Regelung Unklarheiten (z.B. wie verfährt man im Fall von Abweichungen; fällt bei einer Grenzbebauung $0,4$ oder $0,8$ weg usw.), die früher oder später Rechtsstreitigkeiten erwarten lassen. Die Auswertung des Bay. Städtetags vom 18.01.2021 hat auch gezeigt, dass derzeit eher kleinere Gemeinden (bis auf Ingolstadt) über den Erlass einer Satzung nachdenken. Über das ganze Stadtgebiet von Landshut eine einheitliche Abstandsflächensatzung zu legen, muss weiterhin rechtlich sehr in Frage gestellt werden. Es steht außer Frage, dass die gesetzliche Regelung zu einer gewissen Nachverdichtung führen wird. Die Rechtsgrundlage in § 81 Abs. 6 BayBO sieht aber nicht die Vermeidung von Nachverdichtung als Grund für den Satzungserlass vor, sondern die Erhöhung der Wohnqualität, also insbesondere die Verbesserung der Belichtung und Belüftung. Je unterschiedlicher die Baustruktur, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass eine einheitliche Regelung nicht zulässig ist.

Schließlich haben auch erste Fälle gezeigt, dass die Anwendung der neuen gesetzlichen Regelung nicht zu einer übermäßigen Überbauung des Grundstücks führt. Dies liegt insbesondere daran, dass letztlich auch noch viele weitere Faktoren, wie die Erbringung des

Stellplatznachweises, max. überbaubare Grundstücksfläche, zu erhaltende Bäume usw. das jeweilige Vorhaben mit bestimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Vom Erlass einer Satzung zur Tiefe der Abstandsflächen wird Abstand genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach einem Jahr über das neue Abstandsflächenrecht nach BayBo zu berichten.

Anlagen:

Anlage 1 Satzungsentwurf

Anlage 2 Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr v. 28.12.2020

Anlage 3 Schreiben des Bay. Gemeindetags und Städtetags v. 08.12.2020

Anlage 4 Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr v. 07.01.2021

Anlage 5 Vergleichsberechnung Abstandsflächen