

Bericht über die Erfahrungen im neuen Abstandsflächenrecht nach BayBO

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	07.10.2022 vertagt: 21.09.2022	Stadt Landshut, den	22.09.2022
Sitzungsnummer:	40	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

Vormerkung:

In der Bausenatssitzung vom 29.01.2021 wurde über die Möglichkeiten zum Erlass einer Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe ausführlich informiert. Vom Erlass einer Satzung wurde damals Abstand genommen und die Verwaltung beauftragt über die Erfahrungen mit dem neuen Abstandsflächenrecht nach einem Jahr zu berichten.

Seitens der Verwaltung wurde im Januar 2021 vom Erlass einer Abstandsflächensatzung abgeraten, um rechtliche Unklarheiten gar nicht erst entstehen zu lassen. (z.B. Verfahren bei Abweichungen; Problemstellungen bei Grenzbebauung). Früher oder später wären juristische Streitigkeiten zu erwarten gewesen.

In der Verwaltungspraxis von nun eineinhalb Jahren hat sich gezeigt, dass die Neuregelung der Abstandsflächen zu keinen Problemen im Bereich Wohnqualität bzw. Belichtung und Belüftung geführt hat. Die befürchtete übermäßige Bebauung eines Grundstücks aufgrund der neuen Abstandsflächenregelungen konnte in den in diesem Zeitraum durchgeführten Genehmigungsverfahren nicht festgestellt werden.

Die Bebauung eines Grundstücks unterliegt vielen weiteren Kriterien/Faktoren wie die Erbringung des Stellplatznachweises, maximal überbaubare Grundstücksfläche, zu erhaltende Bäume und vorhandenes Gelände.

In der Praxis hat sich eher in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten in bestimmten Gebieten (z.B. Am Föhrenanger, Eichendorffstraße) bauplanungsrechtlicher Handlungsbedarf ergeben – entsprechende Verfahren wurden eingeleitet.

Die Verwaltung empfiehlt daher weiterhin vom Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe abzusehen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Vom Erlass einer Abstandsflächensatzung wird weiterhin abgesehen.

Anlagen: --