

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Referat 24  
Postfach 22 12 53  
80502 München

Nur Per Email: referat-24@stmb.bayern.de

**REGIONALGRUPPE BAYERN**  
  
DIPL.-ING, MATTHIAS  
FLEISCHHAUER  
  
DIPL.-ING (FH) MARCO HÖLZEL  
  
M.ENG. DIPL.-ING. (FH)  
ANTONIUS JANOTTA  
  
DIPL.-GEOGR. MARINA KLEIN

RG-BAYERN@SRL.DE

20.01.2020

## **Stellungnahme der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. zum Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regionalgruppe der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. dankt dem Bayerischen Staatsministerium für die Übersendung des Gesetzesentwurfs und die Möglichkeit zur Äußerung im Rahmen der Verbändeanhörung.

Bedauerlicherweise ist die Frist zur Stellungnahme für eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Gesetzesentwurf knapp bemessen und zudem über die Weihnachtspause und den Jahreswechsel äußerst ungünstig gelegen. Wir beschränken uns daher in unserer Stellungnahme auf einzelne Aspekte, die aus unserer Sicht als Stadtplaner erhebliche Bedeutung bzw. eine stadtplanerische/städtebauliche Dimension haben.

Aus stadtplanerischer Sicht kann die mit dem Gesetzesentwurf verfolgte Erleichterung des Bauens im Bestand dazu beitragen, den Ressourcenverbrauch zu reduzieren und insbesondere einen Beitrag zu einer verringerten Flächenneuanspruchnahme leisten. Die hierfür zahlreichen vorgesehenen Änderungen bautechnischer Bestimmungen sowie der Baugenehmigungsverfahren können und sollen hier nicht weiter Gegenstand unserer Stellungnahme sein. Zur Digitalisierung des Baugenehmigungsprozesses sei jedoch angemerkt, dass im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens die Bauaufsichtsbehörde stets auch die Konformität eines Bauvorhabens mit den Regelungen eines Bebauungsplans bzw. örtlicher Bauvorschriften zu prüfen hat.

Mit dem vom gemeinsamen IT-Planungsrat von Bund und Ländern im Oktober 2017 verbindlich eingeführten, für die Bauleitplanung anzuwendenden XPlanung-Format wird auch diese Prüfung digitalisiert ermöglicht. Es ist jedoch festzustellen, dass in den Gemeinden immer noch zahlreiche Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen ohne Anwendung dieses Formats neu aufgestellt werden. Dies könnte sich als Hemmschuh im Rahmen der Digitalisierung des Baugenehmigungsprozesses erweisen.

## Zu Art. 6 Abstandsflächen, Abstände

Im Zuge der Novellierung der BayBO soll insbesondere die Tiefe der Abstandsflächen von 1,0 H auf 0,4 H verkürzt werden. Dieses Abstandsflächenmaß ist der Musterbauordnung der Bauministerkonferenz entlehnt.

Unseres Wissens, ist aber z.B. in Berlin im Koalitionsvertrag vorgesehen (jedoch noch nicht umgesetzt), die Regel-Abstandsflächen wieder von 0,4 auf wenigstens 0,5 zu erhöhen; von daher sehen wir die in Fachkreisen der Stadtplaner ohnehin stark kritisierte „0,4“ als überzogene Fehlentwicklung. Wichtiger als die Minimierung der Abstandsflächen in der offenen Bauweise wäre die Stärkung der geschlossenen Bauweise in ihrer ganzen Bandbreite (Doppelhaus, Reihenhaus, Baugruppen), wo Abstandsflächen weit aus weniger zur Flächeninanspruchnahme führen.

Bereits mit der Änderung der BayBO 2007 wurde Art. 6 Abs. 7 als sogenannte „Experimentierklausel“ eingeführt, die es Gemeinden ermöglicht hat, für ihr Gemeindegebiet oder auch Teile des Gemeindegebietes mittels Satzung festzusetzen, dass die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nur noch 0,4 H beträgt. Diese Option stand bislang schon allen Gemeinden in Bayern offen. U. a. hat die Stadt Nürnberg hiervon Gebrauch gemacht. Dieses Abstandsflächenregime soll nun im Art. 6 Abs. 5 BayBO als Regelmodell für alle Gemeinden mit weniger als 250.000 EW eingeführt werden, von dem die Gemeinden wiederum mittels Satzung abweichen können.

Aus unserer Sicht erscheint es nicht zielführend, dass für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern – wovon Augsburg, Nürnberg und München umfasst sind – andere Abstandsflächentiefen gelten sollen. Dieser – oder auch jeder andere – Schwellenwert erscheint willkürlich gewählt und verstößt gegen das Gleichbehandlungsgebot. Für die drei genannten Städte soll nun das „alte“ Abstandsflächenrecht gelten, von dem sie wiederum mittels Satzung nach Art. 81 Abs. 7 Buchst. b BayBO abweichen können, während in allen anderen Gemeinden 0,4 H zur Anwendung kommen soll.

In vielen Situationen bilden sich die Verwaltungsgrenzen dieser Städte nicht in der gebauten Umwelt ab und sind nur durch ein Ortsschild ablesbar. Art. 6 Abs. 5 bzw. 5a BayBO würde z. B. in den direkt an die Stadt München angrenzenden „Gartenstädten“ oder an der Stadtgrenze Nürnberg-Fürth dazu führen, dass auf teils nur durch eine Straße getrennten Grundstücken – oder sogar im selben Baublock – eine unterschiedliche bauliche Ausnutzbarkeit gegeben sein wird, auch wenn diese sich hinsichtlich der anzutreffenden baulichen Dichte als vergleichbar darstellen.

Die Sonderregelung des Art. 6 Abs. 5a BayBO ist daher entschieden abzulehnen.

Bislang bestand die Erleichterung, dass Dächer mit Dachneigungen 0 bis 45 Grad nicht auf die, für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche maßgebliche Höhe anzurechnen waren. Künftig sollen Dächer bis 45 Grad zu einem 1/3 auf die Höhe anzurechnen sein. Hiermit wird ein Maß aufgegeben, das sich seit der Bauordnung 1969 (in veränderter Form) erhalten hat. Das Maß „45 Grad“ (bzw. vermutlich knapp darunter) zeichnet also erhebliche Teile der Hauslandschaft aus. Der Wegfall der „Privilegierung“ der Dachneigungen bis 45 Grad erscheint nachvollziehbar, da mit der vorgesehenen Verkürzung auf 0,4 H das Maß der Abstandsflächen auf ein Mindestmaß reduziert wird, das noch eine

ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen ermöglicht. Unverständlich erscheint uns in diesem Zusammenhang aber, dass auch in den Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern Dachhöhen ab dem 1. Grad Dachneigung zu einem 1/3 anzurechnen sind. Nachdem hier das „alte“ Abstandsflächenrecht gemäß Art. 6 Abs. 5a BayBO als Regelfall aufrechterhalten werden soll, müsste es eigentlich auch bei der bisherigen Anrechnungsregelung von Dächern bleiben, wenn die bestehende Abstandsflächenregelung in diesen Städten nicht verschärft werden sollen.

Konsequenterweise und gerechtfertigt entfällt mit der Verkürzung auf 0,4 H das Schmalseitenprivileg durch Streichung des bisherigen Abs. 6.

Die massive Verkürzung der Abstandflächentiefe des BayBO-Entwurfes analog der Musterbauordnung erscheint geeignet, Siedlungsbereiche nachzuverdichten und entspricht damit dem Ziel des Gesetzes den Wohnungsbau zu fördern. Wir geben zu bedenken, dass nicht überall eine Nachverdichtung in dem ermöglichten Umfang angezeigt, wünschenswert und akzeptiert sein wird. Eine Flut von Nachbarschaftskonflikten ist zu erwarten.

Die Verkürzung der Abstandflächentiefe würde manche Gemeinden vor erhebliche Herausforderungen stellen, da sie mit Novellierung der Verordnung unter Umständen reagieren müssten, um Satzungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO aufzustellen. Bislang konnten sie hier umgekehrt proaktiv agieren und Abstandsflächen mittels bauplanungsrechtlicher Festsetzungen in Bauleitplänen oder für abgegrenzte Bereiche mittels Satzung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO reduzieren.

Insbesondere in Innenbereichslagen nach § 34 BauGB mit hohem Siedlungsdruck dürften mit der Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche im Zusammenspiel mit dem Wegfall der Teilungsgenehmigung teils übermäßige Verdichtungen zu erwarten sein.

Weiterer Handlungsbedarf dürfte für die Gemeinden durch die Überprüfung von Bebauungsplänen entstehen, insbesondere von solchen, die großzügige Bauräume anstelle von baukörperbezogenen Baugrenzen vorsehen, da hier, sofern nicht nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO andere Abstandsflächentiefen zugelassen werden, Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO oft ein auch städtebaulich wichtiges Regulativ darstellt.

Wir regen daher dringend an, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie von Satzungen nach § 34 BauGB, die vor Inkrafttreten des Gesetzes rechtsverbindlich geworden sind, die bisherigen Regelungen beizubehalten.

Die Novelle sieht eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 H auf 0,2 H vor. Ergänzend möchten wir anregen, Sonstige Sondergebiete für den Einzelhandel (§ 11 BauNVO) den Gewerbe- und Industriegebieten gleichzustellen. Großflächige Einzelhandelsmärkte (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) sind nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO außerhalb von Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Allein die Größe der Verkaufsfläche erfordert somit gegenwärtig 1 H Abstandsfläche einzuhalten bzw. nach der Novelle 0,4 H.

Großflächige Einzelhandelsmärkte werden somit anders als behandelt als Gewerbebetriebe, die in einem gleichen Gebäudevolumen produzierende Tätigkeiten ausüben. Ebenso wären für zwei identische Gebäudevolumina, die 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gewerbegebiet und 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet aufweisen, unterschiedliche Abstandsflächentiefen einzuhalten.

Eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche in Sonstigen Sondergebieten für den Einzelhandel auf 0,2 entsprechend Gewerbe- und Industriegebieten erscheint gerechtfertigt, würde den Flächenverbrauch durch neue Einzelhandelsmärkte reduzieren und bauliche Erweiterungen an Altstandorten vereinfachen (z. B. Vergrößerung der Verkaufsfläche zulasten von Lagerfläche ohne Änderungen an der Gebäudehülle).

#### **Art. 7 Abs. 3 BayBO**

Die Neuregelung ist zu begrüßen, da die Gemeinden hier befähigt werden das Spielplatzangebot und die örtliche an Kinder gerichtete soziale Infrastruktur qualitativ zu verbessern anstelle von nachgewiesenen Alibi-Kinderspielplätzen im Rahmen der Einzelbauvorhaben.

#### **Zu Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO**

Die Regelung sollte sich hier entsprechend Abs. 8 Nr. 2 nur auf die Seitenwände von untergeordneten, Vorbauten und Dachaufbauten beziehen.

#### **Zu Art. 6 Abs. 8 Nr. 4 BayBO**

Diese Regelung erscheint im Hinblick auf den Klimaschutz sinnvoll, jedoch sollten hier von nur bestehende Gebäude erfasst sein, die vor Inkrafttreten des Gesetzes errichtet wurden.

#### **Zu Art. 46 Abs. 5 BayBO**

Wir sehen keinen Sinn in dieser Regelung. Auch bei der Umnutzung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, die Bestandsschutz genießen, müssen selbstverständlich sämtliche bauordnungsrechtlichen (und planungsrechtlichen) Voraussetzungen erfüllt werden. Nach Art. 2 Nr. BayBO sind „Aufenthaltsräume ... Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind“. Damit besteht die Gefahr, dass zum Wohnen ungeeignete Räumlichkeiten als „Aufenthaltsräume“ interpretiert werden (z.B. Souterrain, Werkstätten, Dach-Abseiten, oder im Einfamilienhaus bisher zwecks Einhaltung von GFZ-Zahlen usw. im Grundriss als Hobby-, Hausarbeits-, Fitnessräume deklarierte Räume, die in Wirklichkeit als Wohnräume genutzt wurden).

#### **Zu Art. 57 Abs. 4a BayBO**

Der Dachgeschossausbau in Innenbereichslagen stellt sich u. a. hinsichtlich des Brand-schutzes, resultierender Stellplatzfragen oder lokal wegen des potenziellen Einwohner-zuwachses komplex dar, so dass hier Verfahrensfreiheit äußerst kritisch zu bewerten ist. Mindestens ist diese, wie im Gesetzentwurf vorgesehen, an das Vorhandensein einer entsprechenden Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 zu koppeln.

### **Zu Art. 81 Abs. 1 Nr. 5**

Es wird begrüßt, dass die Gemeinden in die Lage versetzt werden, ihre Stellplatzsatzung auch in Abhängigkeit von der örtlichen Infrastruktur auszugestalten. Es bietet sich der Spielraum gerade in gut mit ÖPNV versorgten Gebieten, die Anzahl der PKW-Stellplätze zu reduzieren. In der Konsequenz kann dies dazu beitragen, die Flächeninanspruchnahme zu verringern und damit auch die Kosten des Wohnens zu reduzieren. Langfristig wünschenswert wäre es jedoch, den Nachweis eines Stellplatzes nicht mehr von der Wohnung abhängig zu machen, sondern vom Eigentum am Fahrzeug in Kombination mit einer flächendeckenden Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Regionalgruppe Bayern der SRL e. V.

Dr. Johann Hartl, Matthias Fleischhauer, Marco Hölzel