

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	11.01.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Novelle der Bayerischen Bauordnung - Änderungen ab 01.02.2021 - evtl. Erlass einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO (Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe)			

Sachverhalt:

Der Bayer. Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bay. Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung verabschiedet.

Kernpunkt des Gesetzesvorhabens ist unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts. Die bestehende Regelung – nach der die Abstandsfläche 1 H (1x die Wandhöhe des jeweiligen Baukörpers) beträgt soll auf 0,4 H (in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H) verkürzt werden – mindestens jedoch 3 m. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte.

Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Das neue Abstandsflächenrecht wird ohne Übergangsfrist bereits zum 01.02.2021 in Kraft treten.

Der Bayer. Städtetag und der Bayerische Gemeindetag haben sich gegen die Neufassung des Abstandsflächenrechts in der nunmehr vorliegenden Fassung ausgesprochen; sie haben sich ein Mehr an Kommunalfreundlichkeit und kommunaler Steuerungshohheit gewünscht.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Diese Satzung müsste so erlassen werden, dass sie zeitgleich mit der neuen BayBO bis zum 01.02.2021 in Kraft gesetzt wird.

Auch die Berechnung der Wandhöhe, die ausschlaggebend für die Abstandsflächenberechnung ist, soll sich ändern. Die Flächen von Dächern und Giebeln werden nun mit einem höheren Maß angerechnet.

Bei Beibehaltung der bisherigen Abstandsregelung von 1 H würde dies durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen im Einzelfall sogar zu noch größeren Abstandsflächen führen.

Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf außerdem einer vertieften Prüfung hinsichtlich des Geltungsbereichs im jeweiligen Gemeindegebiet – zumindest dann, wenn nur Teile des Gemeindegebiets umfasst sein sollen.

Seitens der Verwaltung wird der Erlass einer Abstandsflächensatzung nicht empfohlen. Eine Nachverdichtung der jeweiligen Ortschaften – insbesondere auch hinsichtlich der steigenden Baulandpreise – ist wünschenswert.

Weitere Änderungen:

Spielplatzpflicht:

Gem. dem neuen Art. 7 Abs. 3 BayBO besteht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die Pflicht, einen ausreichend großen Kinderspielplatz zu errichten.

Bisher galt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder im Einzelfall nicht erforderlich ist.

Der Gesetzgeber verweist hierbei auf die analoge Anwendung der Stellplatzpflicht und Stellplatzablöse. Die Gemeinde hat die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden. Die Gemeinden werden hier in Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO speziell ermächtigt, eine Satzung über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse bei Nichterfüllung der Pflicht zu erlassen.

Eine entsprechende Satzung wäre auszuarbeiten und in einer der nächsten Sitzungen zu behandeln. Die durch einen Ablösebetrag eingenommenen Mittel können durch den Markt als zweckgebundene Einnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der gemeindlichen Spielplätze verwendet werden.

Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung für Dachgeschossausbau-Maßnahmen:

Bisher bestand die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung nur für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Änderung bzw. Neufassung des Absatzes 2 des Art. 58 BayBO können nun auch Dachgeschossausbauten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) genehmigungsfrei gestellt werden. Vorteil: Der Beginn der Bauausführung kann bereits einen Monat nach Vorlage der vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde erfolgen.

Die Neuregelung der Genehmigungsfiktion (drei Monate) betrifft die Gemeinden nicht. Nachdem der Markt Cadolzburg nicht selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist, verbleibt es für den Markt beim bisherigen Verfahren zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (zwei Monate Art. 64 BayBO, § 36 BauGB).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt von den Änderungen der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 Kenntnis.

Es ist derzeit nicht geplant eine Satzung zur Regelung der Abstandsflächen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO – abweichend von der neuen Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO – zu erlassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung zur Regelung der Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung sowie über die Ablöse bei Nichterfüllung der Pflicht (Art: 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO) auszuarbeiten.