

## N i e d e r s c h r i f t

### über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02. Februar 2021

<b><u>ö6. Beratungsgegenstand:</u></b>	<b>Novellierung der Bayerischen Bauordnung – Änderung der Abstandsflächen</b>
<b><u>AZ:</u></b>	<b>6024</b>
<b><u>Berichterstattung:</u></b>	<b>Kay Koschka, Leiter des Stadtbauamtes</b>

Der Leiter des Stadtbauamtes Herr Kay K o s c h k a berichtet anhand der vorliegenden Unterlagen folgenden

#### I. SACHVERHALT

Am 23.06.2020 erfolgte der Beschluss zur Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese soll am 01.02.2021 in Kraft treten. Inhaltlich ändert sich ein wesentliches Beurteilungskriterium der Bauaufsichtsbehörde – das Abstandsflächenrecht des Artikels 6 BayBO. Näheres zur Änderung wird nachfolgend in Kürze erläutert:

#### 1. Änderungen

##### a) **Kernpunkt**

- grundsätzlich geändertes Maß der Tiefe der Abstandsfläche: 0,4 H/ 0,2 H (GE / GI), mindestens jedoch 3 m
- bisher 1,0 H/ 0,5 H (MK / MU) / 0,25 H (GE / GI), mindestens jedoch 3 m

##### b) **veränderte Berechnung der traufseitigen Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 3 )**

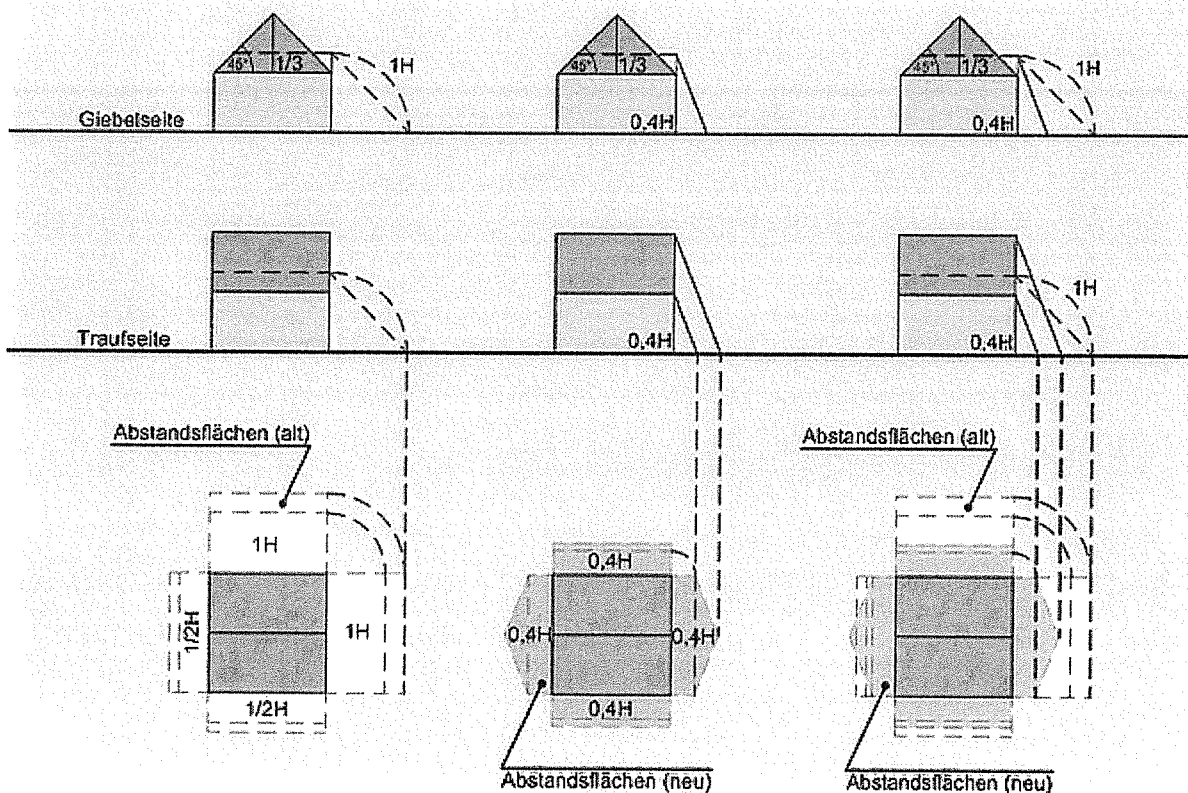
- bisher:  
Dächer  $\leq 45^\circ$  außer Betracht,  
Höhe von Dächern  $45^\circ < x \leq 70^\circ$  der Wandhöhe zu 1/3 und  
von Dächern  $> 70^\circ$  der Wandhöhe voll zugerechnet
- neu:  
bei Dachneigungen  $\leq 45^\circ$ : zukünftig zu 1/3 der Wandhöhe zuzurechnen,  
Höhe von Dächern  $\leq 70^\circ$ : wird der Wandhöhe zu 1/3 zugerechnet,

Höhe von Dächern > 70°: wird der Wandhöhe voll zugerechnet

### c) Veränderte Berechnung der Giebelseite (Art. 6 Abs. 4 Satz 4)

- bisher:  
bei einer Dachneigung von > 70°: wird der Wandhöhe voll zugerechnet,  
im Übrigen zu 1/3 der Wandhöhe zuzurechnen
- neu:  
ist die gesamte Wand, einschließlich der Giebelfläche in ihrer tatsächlichen  
Abmessung in der Berechnung zu berücksichtigen
- Hinweise:  
die Abstandsfläche ist nicht mehr zwingend rechteckig,  
Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Dachformen entfallen

### d) Zeichnerische Veranschaulichung



## 2. Vor- und Nachteile des neuen Abstandsflächenrechts

- Die Abstandsflächen reduzieren sich teilweise erheblich (siehe Skizze)
- Wohnraumverdichtung und flächensparendes Bauen wird so noch stärker ermöglicht
- Bauvorhaben, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht umsetzbar sind, werden möglich gemacht
- Das Schutzziel des Artikels 6 BayBO (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wohnfrieden) des Abstandsflächenrechts bleibt trotzdem weiterhin gewahrt

- Durch die reduzierten Abstandsflächen ist die Begrünung der Baugrundstücke schwieriger, der Konflikt zwischen Bauherr und Nachbar könnte sich verschärfen und die städtebauliche Struktur könnte sich verändern
- Die Nachverdichtung geht zu Lasten des Freiraums
- Der Freiraum soll jedoch durch die überarbeitete Freiflächengestaltungssatzung besser geschützt werden

### **3. Reaktionen anderer Kommunen/ Empfehlung der Rechtsberatung:**

Die Rückmeldung unserer Rechtsberatung ist, dass viele Kommunen insbesondere in hochpreisigen Lagen eine solche Satzung erlassen, weil sie eine übermäßige Nachverdichtung vermeiden möchten. Deren Ziel ist es, Nachverdichtung durch Bauleitplanung zu steuern, im unbeplanten Innenbereich soll die Nachverdichtung begrenzt bleiben und die bestehenden Regelungen nicht übertreffen. Schätzungsweise erlassen rund 1/3 der Kommunen eine solche Satzung. Aus rechtlicher Sicht ist die Frage, ob die neuen Abstandsflächenregeln angenommen werden oder nicht, nicht rechtlich, sondern städtebaulich zu beantworten und durch jede Kommune einzeln zu entscheiden.

Dabei ist anzumerken, dass viele der Kommunen, die eine solche Satzung zur Beibehaltung der bisherigen Abstandsflächenregel erlassen, meist andere räumliche Gegebenheiten als die Stadt Lindau haben (z.B. Lage in der Münchner Schotterebene, Lech- Illerplatten). Dort sind andere Flächenreserven gegeben als in Lindau, wo bauliche Entwicklung gemäß dem Grundsatzbeschluss „Innen vor Außen“ fast ausschließlich entweder durch Nachverdichtung und/oder durch Konversionsflächenentwicklung erfolgt. Die bauliche Entwicklung Lindaus weicht zur Schaffung von Wohnraum nicht auf unbebaute Flächen aus, wie dies in anderen Kommunen oft der Fall ist. In Lindau gab es beispielsweise keinen einzigen Anwendungsfall des (zeitlich ausgelaufenen) § 13b BauGB, der für Außenbereichsgrundstücke einer Entwicklung nach den Vorgaben des § 13a BauGB ermöglichte.

## **II. ENTSCHEIDUNG:**

Es ist zu entscheiden, ob die „alte“ Abstandsflächen Regelung (1 H) entgegen der „neuen“ Abstandsflächenregelung (0,4 H) beibehalten werden soll. Falls die „alte“ Abstandsflächenregelung beibehalten werden soll, ist der Erlass einer Abstandsflächensatzung auf der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr.6 BayBO erforderlich.

### **1. Rechtliche Anforderungen an eine Abstandsflächensatzung**

- Die Abstandsflächentiefe wird durch die Satzung neu geregelt, nicht hingegen die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregeln des Art. 6 BayBO

- für gesamtes Gemeindegebiet oder Teile davon (z. B. Gartenstadtgebiete, Beibehaltung der Wohnqualität etc.)
- Geltungsbereich muss begründet werden
- Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags und Bayerischen Städtetags mit Rundschreiben vom 08.12.2020 (s. Anlage)


## 2. Sichtweise der Bauverwaltung

Sofern die Folgen der Novellierung des Abstandsflächenrechts städtebaulich nicht gewünscht sind, empfiehlt sich der Erlass einer entsprechenden Abstandsflächensatzung für das Stadtgebiet oder Teilbereiche des Stadtgebiets. Die Bauverwaltung empfiehlt jedoch eine Abstandsflächensatzung nicht zu erlassen. Die neue Abstandsflächenregelung ist insgesamt eine Anpassung an die Musterbauordnung und gilt in vielen Bundesländern bereits seit Jahren. Eine extreme Nachverdichtung ist dort nicht zu verzeichnen, bereits heute werden in Lindau Bauvorhaben mit Abweichungen vom derzeitigen Abstandsflächenrecht zugelassen – immer unter Wahrung des Mindestabstands von 3 m. Der Verzicht auf den Erlass einer Satzung würde nur der bereits gelebten Praxis folgen.

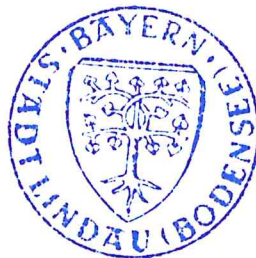
## BESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschliesst einstimmig der Novellierung der Bayerischen Bauordnung zu folgen und keine Abstandsflächensatzung zu erlassen.

Lindau, 04.02.2021



Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin




Jenny Busch  
Schriftführerin