

**Novellierung der Bayerischen Bauordnung -
Chancen für modernes urbanes Wohnen
aufzeigen!**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04605 von Herrn StR
Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke,
Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike
Boesser, Herrn StR Horst Lischka,
Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Christian
Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan,
Herrn StR Jens Röver vom 26.10.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14242

Anlage:
Antrag-Nummer 14-20 / A 04605 vom 26.10.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.05.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.09.2018.....	2
1.1. Änderungen im Abstandsflächenrecht.....	2
1.2. Änderungen im Stellplatzrecht.....	3
2. Chancen für modernes urbanes Wohnen im Rahmen der Baugenehmigungs- verfahren.....	3
3. Chancen für modernes urbanes Wohnen im Rahmen der Bauleitplanung.....	4
4. Fazit.....	6
II. Antrag der Referentin.....	6
III. Beschluss.....	7

I. Vortrag der Referentin

Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Horst Lischka, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herr StR Christian Müller, Herr StR Hans Dieter Kaplan und Herr StR Jens Röver haben am 26.10.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04605 (Anlage 1) gestellt.

Es wird beantragt, über die Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu berichten und Chancen für die Bauleitplanung der Kommunen aufzuzeigen, insbesondere im Hinblick auf modernes urbanes Wohnen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziff. 11 gemäß der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um die allgemeine Auswirkung und grundsätzliche Bedeutung einer Gesetzesänderung im Hinblick auf die Bauleitplanung und weitere städtebauliche und verkehrsplanerische Aspekte (Gestaltungsmöglichkeiten bei Elektroladestationen, Abstandsflächenrecht und Verwendung von Stellplatzablösemitteln) handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 04605 wie folgt Stellung:

1. Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.09.2018

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zum 01.09.2018 umfangreich novelliert. Im Zusammenhang mit den Chancen für modernes urbanes Wohnen sind die Änderungen im Abstandsflächenrecht und im Stellplatzrecht relevant, die im Folgenden dargestellt werden:

1.1. Änderungen im Abstandsflächenrecht

Verkürzung der Abstandsflächen in festgesetzten Urbanen Gebieten (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO):

In festgesetzten Urbanen Gebieten sind geringere Abstandsflächen einzuhalten, als in Wohn-, Dorf- oder Mischgebieten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in festgesetzten urbanen Gebieten wie in Kerngebieten 0,5 H, mindestens 3 Meter. Das bedeutet, dass vor jeder Gebäudewand die halbe Wandhöhe (je nach Dachform mit einem Zuschlag für die Dachhöhe) als Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenmitte, eingehalten werden muss. Ein Mindestabstand von 3 Metern muss immer eingehalten werden.

Klarstellung zur Abstandsflächenrelevanz von untergeordneten Vorbauten und Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 BayBO):

Untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker bleiben bis zu „jeweils“ 5 Metern Breite bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Dies gilt allerdings nur, wenn alle Vorbauten zusammen höchstens einem Drittel der Breite der zugehörigen Außenwand entsprechen (Art. 6 Abs. 8 Nr. 2a BayBO).

Das gleiche gilt für untergeordnete Dachgauben (Art. 6 Abs. 8 Nr. 3a BayBO).

Vereinfachung der Erteilung von Abweichungen vom Abstandsflächenrecht bei Einhaltung der Schutzzwecke (Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO):

Wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, kann eine Abweichung beantragt werden. Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Abweichung

war nach der Rechtsprechung, dass eine grundstücksbezogene Besonderheit vorliegt, eine sog. Atypik. Zusätzlich durfte der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts (eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung sowie die Ermöglichung eines sozialverträglichen Wohnens unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange) nicht beeinträchtigt werden. Durch die Gesetzesänderung wird laut Gesetzesbegründung nun klargestellt, dass eine Atypik, wie sie die Rechtsprechung als zusätzliches, ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal einer Abweichung verlangt, nicht vorliegen muss (Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO).

Wiederaufnahme des Abstandsflächenrechts in das Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO):

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, das bei ca. 80% der Fälle zur Anwendung kommt, wurde das Abstandsflächenrecht vor Erteilung einer Baugenehmigung seit 2008 nicht mehr behördlich geprüft. Zwar waren die Bauherrinnen und Bauherren verpflichtet, die gemäß Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten, es erfolgte aber keine vorsorgliche Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde. Seit dem 01.09.2018 gehört das Abstandsflächenrecht auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genauso wie bei Sonderbauten zum Prüfprogramm und wird behördlicherseits geprüft. Bei Nichteinhaltung wird keine Baugenehmigung erteilt.

1.2. Änderungen im Stellplatzrecht

Ausweitung der Verwendungsmöglichkeiten der Stellplatzablösemittel (Art. 47 Abs. 4 BayBO):

Schon bisher durften die Mittel aus der Stellplatzablöse für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkanlagen verwendet werden. Die Neuregelung stellt klar, dass auch die Ausstattung mit Elektroladesäulen finanziert werden darf (Art. 47 Abs. 4 Nr. 1 BayBO).

Zusätzlich dürfen Stellplatzablösemittel auch für den Bau und die Errichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen verwendet werden (Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO).

Ergänzung der Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO):

Die Gemeinden dürfen in einer örtlichen Stellplatzsatzung nunmehr auch die Ausstattung von Stellplätzen mit Elektroladestationen regeln (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO). Entsprechende Regelungen können auch in Bebauungsplänen getroffen werden (Art. 81 Abs. 2 BayBO).

2. Chancen für modernes urbanes Wohnen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren

Nachverdichtung erleichtern:

Durch die Änderungen im Abstandsflächenrecht werden Nachverdichtung und Modernisierung erleichtert. Zum einen durch die Konkretisierung der Voraussetzungen für die Erteilung von Abweichungen, zum anderen durch die reduzierten Abstandsflächen in festgesetzten Urbanen Gebieten. Im Einzelnen:

Aufgrund der Änderungen können auch bei Grundstücken, die keine grundstücksbezogene Besonderheit aufweisen, Abweichungen z.B. für Aufstockungen erteilt werden. Die Belange der Nachbarn werden bei Erteilung einer Abweichung in jedem Einzelfall gewürdigt. Es gab aber in der Vergangenheit Konstellationen, in denen Gebäude direkt an einer Baulinie stehen und daher keine Abstandsflächen einhalten müssen, zusätzliche zurückgesetzte Terrassengeschosse aber schon. Aus Sicht der Nachbarn entsteht in solchen Fällen in der Regel aber keine Verschlechterung der Belichtungs- oder Belüftungssituation und auch ein vergleichbares Dachgeschoss wäre möglich gewesen. Durch die Neuregelung kann nach Prüfung und unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange statt eines zusätzlichen Dachgeschosses auch ein Terrassengeschoss errichtet werden, das in der Regel qualitativ hochwertigeren Wohnraum bietet.

Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ (§ 6a Baunutzungsverordnung - BauNVO) erlaubt eine verstärkte räumliche Nähe verschiedener Nutzungsarten und ermöglicht ein verdichtetes Bauen im innerstädtischen Bereich. Dieser städtebauliche Grundgedanke wird durch die Anpassung im Abstandsflächenrecht (halbe Abstandsflächen im Vergleich zu Wohngebieten) nachvollzogen.

Investitionssicherheit durch Rechtssicherheit erhöhen:

Durch die Wiederaufnahme des Abstandsflächenrechts in das Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird eine besonders konflikträchtige und auch schwierige Materie wieder vorab von der Baugenehmigungsbehörde geprüft. Damit wird nicht nur einer Forderung der kommunalen Spitzenverbände entsprochen, sondern vor allem auf Bedürfnisse der Praxis in Vollzug und Rechtsprechung reagiert. Insbesondere Nachbarrechte wurden durch die bisherige Regelung teilweise dadurch verkürzt, dass bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen die betroffene Nachbarin / der betroffene Nachbar sich oft vor vollendete und in der Regel nicht mehr revidierbare Tatsachen gestellt sah. Die schwierige Lösung dieser Konstellationen wurde in das bauaufsichtliche Einschreitensverfahren bzw. langwierige Zivilprozesse verlagert.

Eine frühzeitige Prüfung dieser Materie und verbindliche Feststellung in der Baugenehmigung erhöht die Rechtssicherheit des Bauvorhabens und damit die Investitionssicherheit.

Elektromobilität und Radverkehr fördern:

Durch die gesetzlichen Änderungen werden die kommunalpolitischen Spielräume zur Förderung der Elektromobilität und des Radverkehrs erweitert. Bislang waren die Einnahmen aus der Stellplatzabläse schwerpunktmäßig für Zwecke mit unmittelbarem Bezug zum Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen. Künftig können durch Unterstützung von Elektromobilität und Radverkehr Anreize gesetzt werden, die zu einer Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs führen können, bzw. bei Nachverdichtungen einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs entgegen wirken können.

3. Chancen für modernes urbanes Wohnen im Rahmen der Bauleitplanung

Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ eröffnet insbesondere großstädtisch geprägten Kommunen wie der Landeshauptstadt München grundsätzlich die Möglichkeit, funktionsgemischte dichte Quartiere zu schaffen, für die eine räumliche Verklammerung von Wohnen, Arbeitswelt, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung unter Ausnutzung kurzer Wege typisch ist. Abgebildet wird diese urbane Qualität innerstädtischer Quartiere

vor allem durch die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Die damit verbundenen neuen Spielräume werden vor allem in einem Vergleich mit anderen Baugebieten deutlich. So liegt die Obergrenze beim allgemeinen Wohngebiet lediglich bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 und bei Dorf- und Mischgebieten bei 0,6 und 1,2. Und selbst Gewerbe- und Industriegebiete bleiben zumindest mit ihrer maximalen GFZ von 2,4 (GRZ ebenfalls 0,8) noch hinter den urbanen Gebieten zurück.

In der bauleitplanerischen Praxis lässt sich eine derartige Verdichtung jedoch nur realisieren, wenn hierfür auch die sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen so angepasst werden, dass die durch die Verdichtung gegebenenfalls auftretenden Konflikte im Rahmen der Abwägung sachgerecht aufgelöst werden können. Diese Anpassung ist nunmehr - nicht zuletzt auch durch die Novellierung der BayBO - zumindest teilweise erfolgt.

Die gegenüber den Wohn-, Dorf- und Mischgebieten jetzt für festgesetzte Urbane Gebiete verkürzte Mindestabstandsfläche von 0,5 H, mindestens aber 3 Meter (vgl. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO), ist eine logische Konsequenz zur vorgegebenen Verdichtungsoption. Sie ermöglicht eine engere Anordnung von Gebäuden und damit über eine höhere Baudichte auch die zusätzliche Schaffung dringend benötigten Wohnraums, ohne dass hierfür noch im Rahmen des Bebauungsplans in rechtlicher Hinsicht oft kritische und ggf. auch angreifbare Abstandsflächenverkürzungen vorgenommen werden müssen.

Auch die Erweiterung der Verwendungsmöglichkeiten der Stellplatzablösemittel auf die Errichtung von Elektroladesäulen, innerörtlichen Radverkehrsanlagen, öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich Elektroladestationen (vgl. Art. 47 Abs. 4 BayBO) eröffnet der Bauleitplanung vor allem in Urbanen Gebieten neuen Spielraum. Denn gerade in derart verdichteten Gebieten kann der Nachweis der erforderlichen KFZ-Stellplätze Schwierigkeiten bereiten, ggf. aber auch gar nicht erwünscht sein. Die alternativ zu entwickelnden Mobilitätskonzepte basieren in nicht unerheblichem Umfang gerade auf den jetzt geschaffenen neuen Möglichkeiten und werden hiervon auch qualitativ stark profitieren. Dabei ist es durchaus zu begrüßen und hilfreich, dass über die Novellierung nunmehr auch die Rechtsgrundlage geschaffen wurde, entsprechende Regelungen auch in Bebauungsplänen treffen zu können (vgl. Art. 81 Abs. 2 BayBO).

Bereits im Vorfeld der Novellierung der BayBO wurde die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) dahingehend geändert, dass die Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten mit 63 db(A) tagsüber um 3 db(A) höher liegen als in Kern-, Dorf- und Mischgebieten und um 8 db(A) höher als in Allgemeinen Wohngebieten. Auch hier gilt, dass die gewünschte Verdichtung natürlich zwangsläufig auch eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle bei der Lärmbelastung erfordert. Andernfalls würde das Heranrücken an immissionsrelevante andere Gebiete erhöhten Schwierigkeiten unterliegen und die Flexibilität bei der Weiterentwicklung von bisher nicht für Wohnen vorgesehenen Gebieten wäre in manchen Fällen eingeschränkt.

Bedauerlich ist dabei aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung allerdings, dass die nächtlichen Richtwerte nicht diesem Erfordernis entsprechend angepasst wurden. Darüber hinaus wurde davon abgesehen, den zur Bestimmung der Richtwerte maßgeblichen Immissionsort zumindest im Rahmen der Bauleitplanung an der Innenseite

der Gebäude anzusetzen und nicht wie bisher 0,5 Meter vor der Gebäudefassade, wie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Novellierungsprozess gefordert hatte.

4. Fazit

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass durch die Änderungen der BayBO und der zuvor erfolgten Änderung der BauNVO neue Chancen für urbanes Wohnen entstehen und Nachverdichtung und hohe Lebensqualität keine Gegensätze bilden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04605 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Horst Lischka, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Jens Röver vom 26.10.2018 wird entsprochen.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Zöllner, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Darstellung der Chancen für modernes urbanes Wohnen durch die Novellierung der BayBO zum 01.09.2018 im Hinblick auf die erleichterte Nachverdichtung und neue Spielräume bei der Verwendung von Stellplatzablösemittel wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / 04605 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Horst Lischka, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Jens Röver vom 26.10.2018 ist damit geschäftsmäßig behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Münche

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Gesundheit und Umwelt – UVO 22
3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, HA II/1 S
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, IV/1, IV/10
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
8. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/10
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3