

Handlungsmöglichkeiten der Kommunen gegen verkürzte Abstandsflächen der neuen BayBO

ACHTUNG: KURZES ZEITFENSTER FÜR KONSERVIERUNG DER ALTEN ABSTANDSFÄCHEN

Executive Summary

- In der Novelle der BayBO, welche voraussichtlich zum 1. Februar 2021 in Kraft treten wird, werden die bisherigen Abstandsflächen grundsätzlich auf 0,4 H bzw. 0,2 H reduziert.
- Den Gemeinden steht es offen, davon abweichende, größere Abstandsflächen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO neu festzulegen.
- Wollen Gemeinden an den bisher gültigen Abstandsflächen ohne zwischenzeitliche Verkürzung festhalten, besteht noch die Möglichkeit, eine Satzung vor Inkrafttreten der neuen BayBO nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO alt zu erlassen. Angesichts der zur Altregelung geforderten Satzungs Vorbereitung ist dies aber nicht realistisch.
- Dieses Dilemma sehend, sieht der aktuelle Gesetzesentwurf vor, die Satzungs Ermächtigung nach Art. 81 BayBO neu 2 Wochen vor dem Rest wirksam werden zu lassen. Nach jetzigem Plan würde sich also ein Zeitfenster vom 15.01. bis 31.01.2021 öffnen, in dem die Gemeinden durch Satzung ohne größere Analyse der örtlichen Verhältnisse etc. die „alten“ Abstandsflächen „konservieren“ könnten.
- Eine ordnungsgemäße Abwägung ist natürlich gleichwohl erforderlich. Angesichts der Beibehaltung des Status Quo wird man jedoch hieran geringere Anforderungen stellen können.
- Beim Erlass von Satzungen nach Inkrafttreten der neuen Abstandsregelung sind Ausgleichs- oder Entschädigungsansprüche für Betroffene zwar grundsätzlich nicht zu erwarten. Gleichwohl sollte die Schrankenregelnde Wirkung nach Art. 14 GG konkret beachtet und in die Abwägung ausreichend eingestellt werden.

Hintergrund

Am 09.12.2019 hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen „Gesetzesentwurf zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ vorgelegt. Dieser ist inzwischen durch die Staatsregierung in den Landtag eingebracht worden, hat die erste Lesung in der Vollversammlung und die Schlussberatung im Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Integration bereits hinter sich und wurde am 2. Dezember 2020 in zweiter und letzter Lesung im Plenum des Bayerischen Landtags verabschiedet. Das Gesetz soll grundsätzlich zum 1. Februar 2021 in Kraft treten.

Satzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO alt/neu

Wie schon im jetzigen Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO alt wird auch in der Änderung der BayBO, nun Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO neu, die Möglichkeit der Gemeinden bestehen Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsflächen für das Gemeindegebiet oder Teilen davon festzulegen.

Festhalten an den „alten“ Abstandsflächen

Möchte eine Gemeinde entgegen der Novellierung der BayBO an den alten Abstandsflächen festhalten, ist ihr dies also auch künftig möglich. Entsprechend der Anforderungen der auch bereits heute geltenden Rechtsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO wird man die Änderung des Rechtszustands, insbesondere mit Blick auf die baurechtseinschränkende Wirkung im Rahmen der Abwägung eingehend berücksichtigen und begründen müssen. Typischerweise werden sich als Grundlagen die Ortsbildgestaltung sowie die Beibehaltung der Wohnqualität in gartenstadtartigen Strukturen als Basis einer Satzung anbieten.



Die damit einhergehende Beschränkung der Nutzungsrechte begründet zwar grundsätzlich keine Ausgleichs- oder Entschädigungsansprüche. Bei Satzungen nach Art. 81 BayBO handelt es sich um bauordnungsrechtliche Vorschriften. Ein Anspruch auf Wertersatz aus dem Regiem der Planungsschäden gem. §§ 39 ff. BauGB scheidet daher aus¹. Ein entsprechender Anspruch wegen Eingriff in Art. 14 GG besteht auch nicht. Es handelt sich bei den Satzungen aus Art. 81 BayBO nach ständiger Rechtsprechung um Inhalts- und Schrankenbestimmungen², welche grundsätzlich, im Gegensatz zu Enteignungen, entschädigungslos hinzunehmen sind³.

Die Gemeinden werden beim Erlass einer solchen Satzung nach Inkrafttreten der neuen Regelungen jedoch verschärft darauf zu achten haben, dass ihnen keine Abwägungsfehler unterlaufen. Besonders auf die Verhältnismäßigkeit muss bei der Vergrößerung von Abstandsflächen geachtet werden⁴.

Es empfiehlt sich ggf. für Härtefälle Ausnahmen vorzusehen und Abweichungen zuzulassen⁵. Dadurch kann die Satzung auch im Einzelfall die Verhältnismäßigkeit wahren und läuft nicht Gefahr durch eine gerichtliche Kontrolle für unwirksam erklärt zu werden.

Eine Satzung auf Basis des Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO alt vor Inkrafttreten der BayBO neu (voraussichtlich 01.02.2021), wird entsprechend der hierzu in Rechtsprechung und Literatur geforderten genauen Analyse und Dokumentation der örtlichen Gegebenheiten und Planungsziele in aller Regel ausscheiden.

Etwas anderes könnte gelten, wenn eine Satzung mit entsprechendem Inhalt erst nach Inkrafttreten der Novellierung erlassen wird.

Nach bisheriger Rechtslage wurde insoweit allerdings eine genaue Analyse und Dokumentation der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Ziele verlangt. Dass

dies in der Kürze der Zeit nicht mehr möglich sein wird, liegt auf der Hand.

Kurzes Zeitfenster für vereinfachte Beibehaltung

Dieses Dilemma sehend sieht der jüngste Gesetzesentwurf vor, dass die Satzungsermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO neu 2 Wochen vor den verkürzten Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO neu in Kraft treten wird. Dabei ist die Überlegung die, dass mangels Änderung der „materiellen“ Abstandsflächen der Aufwand für Analyse und Dokumentation der Örtlichkeiten und Planungsziele geringgehalten werden kann. Inwiefern dieses Argument tatsächlich verfängt, bleibt abzuwarten. Zumindest wird eine abwägende Auseinandersetzung mit der gesetzgeberischen Intention erforderlich, dass die Ziele des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Wohnfriede) auch bei einer Tiefe von 0,4 H gewahrt sind.

Fazit

Um etwaigen Schwierigkeiten bei der Festsetzung der „alten“ Abstandsflächen nach Wirksamkeit der „neuen“ Abstandsflächen vorzubeugen, ist die Nutzung des vom Gesetzgeber vorgesehenen Zeitfensters 15.01 – 31.01.2021 anzuraten. Angesichts der Kürze der Zeit bis dahin erscheinen gewillte Kommunen gut beraten, sofort mit der Vorbereitung und Erarbeitung entsprechender Satzungen zu beginnen.

Dr. Wolfgang Würfel

Rechtsanwalt

Standort München

wolfgang.wuerfel@gsk.de

¹ OLG Karlsruhe v. 10.3.1998 u 2/97 Baul.; Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, 14. Auflage 2019, § 42 Rn. 5.

² BVerwG, Urt. v. 28.6.1955; BVerfGE 25, 112(117f.).

³ Papier/Shirvani in: Maunz/Dürig Grundgesetz-Kommentar, Werkstand: 91. EL April 2020, Art. 14 Rn. 476.

⁴ Decker in Simon/Busse, Bayrische Bauordnung, Werkstand: 137. EL Juli 2020, Art. 81 Rn. 229.

⁵ Decker in Simon/Busse, Bayrische Bauordnung, Werkstand: 137. EL Juli 2020, Art. 81 Rn. 229.



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

GSK Stockmann

BERLIN

Mohrenstrasse 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21
60325 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM