

Wie umgehen mit Abstandsflächen?



Offen gelassen hat der Bau- und Umweltausschuss die Beantwortung der Frage, ob Hofkirchen mit dem Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe auf die jüngste Neufassung der Bayerischen Bauordnung reagieren soll. Falls ja, bliebe der verdichtet bebaute Hauptort Hofkirchen ohnehin davon unberührt. –Foto: Brunner

Hofkirchen

Die Abstandsregeln zum Corona-Infektionsschutz wurden eingehalten, als es im Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates um ganz andere Fragen des Abstands ging. Zur neuen Bayerischen Bauordnung (BayBO 2021), mit dem 1. Februar in Kraft getreten, wollte Bürgermeister Josef Kufner (CSU) die Stimmung unter den Ratsmitgliedern – sie tagten erstmals wieder ohne Schutzmasken – ausloten, wie der mögliche Erlass einer Satzung über abweichende Maße der

Abstandsflächentiefe bei Bauprojekten gesehen wird.

Eingangs hatte Kufner auf die betreffenden Gesetzesänderungen hingewiesen, die unter anderem auf eine Verringerung der Abstandsflächen von Gebäuden abzielen. „Eine Verdichtung der Wohnbebauung wird angestrebt“, erklärte der Bürgermeister. Wesentlicher Inhalt der Novelle der BayBO ist demnach die Verkürzung der Abstandsflächen auf den Faktor 0,4 (bisher 0,5), außer in Gemeinden mit über 250000 Einwohnern, sowie eine Vereinfachung der Berechnung der Abstandsflächen neben der Erleichterung des Dachgeschossausbaus. Dies könne zu einer effektiveren Nutzung vorhandener Flächen beitragen – aber auch zur Förderung von Konflikten zwischen Grundstücksnachbarn, wie Kufner anmerkte.

Die Neuerungen in der BayBO sehen vor, dass die Abstandsflächen auf 40 Prozent der Wandhöhe reduziert werden – in Gewerbe- und Industriegebieten auch weiter. Der Flächenverbrauch soll somit stark zurückgefahren werden. Bei Wohnbauten reicht künftig also das 0,4-Fache der Wandhöhe, bei Gewerbebauten das 0,2-Fache. Ein Mindestabstand soll bestehen bleiben –, mindestens in einem Ausmaß von drei Metern. Gemeinden können wie bisher auch größere Abstandsflächen in ihrer Satzung festlegen. Die Kommune hat die Möglichkeit, diese Punkte im Rahmen einer Satzung für ihren Zuständigkeitsbereich eigenmächtig zu regeln.

In Neubaugebieten gebe es bereits eine dichtere Bebauung, stellte Kufner fest. Der verdichtet bebaute Bereich Hofkirchen soll aus einer solchen Regelung definitiv ausgespart werden. Deren Erlass würde bedeuten, „am Bestand festzuhalten.“ Der Bürgermeister signalisierte, dass es wichtig wäre, eine Haltung der Entscheidungsträger im Rathaus erkennbar zu machen, „um eine klare Richtung für die Gemeinde vorzugehen“. Er wünschte sich eine Tendenz – konkret dahingehend, ob die Kommune das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung gestalten will, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen davon

bezweckt oder der Verbesserung bzw. der Sicherung der Wohnqualität diene.

Eine „gewisse Leitplanke“, von der aber durch Beschluss abgewichen werden könne, sah 2. Bürgermeister Alois Wenninger (CSU). Bauamtsleiterin Nicole Bauer machte darauf aufmerksam, dass eine solche Satzung nur dort relevant wäre, wo der Paragraph 34 des Baugesetzbuches greife. Im Fachjargon wird dieser Passus auch als Einfügungsgebot für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, also außerhalb von Bebauungsplangebieten, bezeichnet. „Es geht um typische Ortsteile, wie zum Beispiel Zaundorf“, merkte Bauer an. Somit ist bei der Gesetzesnovelle „weniger der ländliche Raum im Blick“, wie Wenninger hinzufügte.

Johanna Feilmeier (ÜW) vertrat die Ansicht, dass eine Satzung die Situation für Bauwerber und Verwaltung „unnötig kompliziert“ machen würde. Sie erkannte ohnehin nicht viele Flächen, auf die eine solche Regelung zutreffen würde. Wenninger empfahl, sich mit den Bauabteilungen anderer Kommunen abzusprechen und nicht gleich zu sagen, man mache keine Satzung.

3. Bürgermeister Georg Stelzer (ÜW) regte an, die Problematik zum Thema einer der nächsten Bürgermeister-Dienstversammlungen zu machen. „Ich nehme das gern so auf“, antwortete Josef Kufner. Für ihn sei als Tendenz erkennbar, keine Satzung zu erlassen. Seine Schlussfolgerung aus der Diskussion: „Die Gesetzesänderung passt so.“ –Bernhard Brunner

Quelle: pluspnp.de –Bernhard Brunner

Mehr im Vilshofener Anzeiger vom 15.02.2021 oder unter [PNP Plus nach einer kurzen Registrierung](#)