

Mit Schreiben vom 08.06.2020 (s. Anlage) fordert die SPD-Fraktion den Bürgermeister auf, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie durch Maßnahmen und Ratsbeschlüsse (z.B. der Begrenzung der max. Gebäudehöhen auch in älteren Bebauungsplänen) erreicht werden kann, dass bei der Verdichtung durch Neubauten maßvoll vorgegangen wird und die Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden.

Begründet wird der Antrag mit der Änderung der Landesbauordnung zu Beginn des Jahres 2019 und den dadurch deutlich geringeren einzuhaltenden Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken gegenüber vorher geltenden rechtlichen Regelungen. Der Antrag ist somit sowohl in Bezug auf das Bauordnungsrecht nach der BauO NRW, als auch auf das Planungsrecht nach BauGB zu prüfen.

Nach der gängigen Rechtsprechung dienen die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung der ausreichenden Belichtung und Belüftung angrenzender Grundstücke, dem Feuerschutz und der Brandbekämpfung. Ferner sollen sie einen Sozialabstand gewährleisten, der auch erdrückende und beengende Wirkung von Bauwerken ausschließen soll. Daneben verfolgen die Abstandsvorschriften auch den Zweck, eine ungestörte Nutzung der Freiflächen sicherzustellen und deren unangebrachte Verschattung durch zu nahe heranrückende Gebäude zu vermeiden. Werden die landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen eingehalten, so sei im Regelfall auch nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Sonnennutzung bzw. Schattenwurf auszugehen.

Wie aus dem Antrag hervorgeht, wird mit der Forderung zur maßvollen Neubebauung auf eine folglich möglichst geringe Verschattung der Nachbargrundstücke abgestellt. Zur Bewertung der Möglichkeiten ist zwischen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (gem. § 30 BauGB) und Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu unterscheiden (gem. § 34 BauGB). In einem bestehenden qualifizierten Bebauungsplan sind alle für das Plangebiet relevanten Belange erfasst und abgewogen. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans regeln somit die dort getroffenen Festsetzungen die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich abschließend. Bei gleichzeitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben ist das Vorhaben somit genehmigungsfähig. Im Gegensatz dazu ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich in Bezug auf die Anforderungen gem. § 34 (1) BauGB hin zu prüfen. Erkenntnisse, die auf eine starke Verschattung der Nachbargrundstücke hindeuten, können so zu einer zusätzlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren führen.

Das VG Köln führt in einem Beschluss vom 27.02.2020 dazu aus, dass bei Einhalten der Vorschriften des landesrechtlich geregelten Abstandsflächenrechts, in aller Regel das Bauvorhaben „...damit zugleich unter denjenigen Gesichtspunkten, welche Regelungsziele der Abstandsvorschriften sind (Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers sowie Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands), jedenfalls aus tatsächlichen Gründen nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verstößt.“ (VG Köln, Beschluss vom 27. Februar 2020 – 2 L 2613/19 -,juris)

Das Bauordnungsrecht ermöglicht durch § 89 (1) Nr. 6 BauO NRW die Möglichkeit, abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet ist. Die Möglichkeit der Abweichung wird allerdings durch § 6 (5) Satz 6 BauO NRW eingeschränkt. Dieser besagt, dass bei Vorliegen einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 BauO NRW von den Sätzen 1-3 abgewichen werden kann. Die rechtliche Grundlage zur Abweichung von den Sätzen 4 und 5 ist somit nicht gegeben. Damit ist auch bei Erlass einer Satzung der Regelungsinhalt des Satzes 5 weiterhin einzuhalten.

„Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.“

Die überwiegende Zahl der Wohngebäude der Stadt Rheinbach (ausgenommen des Stadtkerns) entsprechen den Gebäudeklassen eins und zwei, wodurch eine dementsprechende Satzung diese nicht berühren würde. Von einer Satzung für Gebäude ab Gebäudeklasse drei wird von Seiten der Verwaltung abgeraten. Solch einer Satzung muss eine städtebauliche Begründung zugrunde gelegt werden. In den Kommentaren zum entsprechenden Paragraphen der BauO NRW bezieht sich der Ausdruck „*Gestaltung des Ortsbildes*“ primär auf ältere dicht bebaute Gebiete, in denen Mindestabstände nicht eingehalten werden können. Hier anzuführen sind historische Altstadtbereiche, die in ihrer Form und Ausnutzung erhalten bleiben sollen, sodass die Abstandsflächen in diesen verringert werden.

Neben der bauordnungs- und planungsrechtlichen Einschätzung zum Erlass einer Satzung ist diese auch hinsichtlich ihrer interdisziplinären Wirkung zu überprüfen. Durch die in Folge der Satzung einzuhaltenden größeren Abstandsflächen besitzt die aktuelle Bebauung zwar Bestandsschutz, eine Nachnutzung bzw. Neubebauung wäre folglich nur in kleinerem Umfang möglich. Dies würde zu einem erheblichen Eingriff in das Eigentum der Grundstückeigentümer führen. Eine dementsprechende Rechtssicherheit kann nicht abgeschätzt werden. Aus den genannten Gründen sollte vom Erlass einer solchen Satzung abgesehen werden.

Neuere Bebauungspläne der Stadt Rheinbach setzen mindestens für Gebäude mit Wohnnutzung sowohl Traufhöhen als auch Firsthöhen fest. Die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen ermöglichen zum überwiegenden Teil die Gebäudeklassen eins und zwei, wodurch weiterhin die Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 3 m einzuhalten ist. In einem weiterführenden Schritt bestünde die Möglichkeit Baugrenzen/Baulinien mit einem größeren Abstand zu angrenzenden Grundstücken festzusetzen. Hier wäre zwischen einer Änderung im bereits bebauten Innenbereich und einem klassischen Neubaugebiet zu unterscheiden. Im bebauten Innenbereich müssten die nun in Teilen gültigen größeren Abstandsflächen städtebaulich begründet werden. Dies beinhaltet auch die Gespräche mit den Eigentümern, warum ihr Grundstück eine geringere Größe des Baufensters aufweist, als angrenzende Grundstücke. Bei einem Neubaugebiet wäre eine generell größere Breite der Abstandsflächen möglicherweise städtebaulich begründbar. Hier ist allerdings die Abwägung, die jedem Bauleitplanverfahren zugrunde liegt, wesentlich. In Folge größerer Abstände zwischen Gebäuden würden mehr Flächen benötigt/versiegelt und größere Wegstrecken erzeugt, welches dem gesetzlichen Ziel den anhaltenden Flächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu reduzieren, entgegensteht. Gleichzeitig würden die Kaufpreise aufgrund breiterer Grundstücksflächen steigen, oder der Besitz eines Gartens zum Privileg werden. Bei beiden Varianten stellt die Grundstücksgrenze nur eine Momentaufnahme dar. Bei späterer Teilung oder Zusammenführung würden die Baugrenzen diese Abstände nicht mehr widerspiegeln.

Aufgrund des Fehlens einer rechtlichen Grundlage zum Erlass einer örtlichen Satzung mit dem Ziel der Festsetzung einheitlicher Gebäudehöhen und Abstandsflächen im Nachgang rechtskräftiger Bauleitpläne, sind die vorhandenen Bauleitpläne einem jeweiligen separaten Änderungsantrag unterworfen. Erschwerend dazu könnte das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB nicht angewendet werden, da durch die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung berührt würden. Neben den im vorherigen Absatz angeführten Gründen, ist hierbei auch die derzeitige personelle Ausstattung im Fachbereich V zu berücksichtigen.

Neben dem Aufzeigen von Möglichkeiten zur Erhöhung der Tiefe der Abstandsfläche weist die Verwaltung auf die bis zur Änderung der BauO NRW 2019 geltenden Bestimmungen hin. Auch nach alter Fassung der BauO NRW hätten die in der Begründung angeführten Bauvorhaben teilweise im verringerten Abstand zum Nachbargrundstück errichtet werden dürfen. Bis zur Änderung der BauO NRW im Jahr 2019 galt das sogenannte Schmalseitenprivileg. Dieses Privileg ermöglichte die Halbierung der Abstandsfläche vor zwei Außenwänden eines Gebäudes auf einer Länge von nicht mehr als 16 m, unter Einhaltung einer Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 3 m. Bei dem Großteil der Gebäude in Rheinbach – bezogen auf die offene Bauweise - handelt es sich um Einfamilienhäuser, sodass auch diese in der Vergangenheit von den Regelungen des Schmalseitenprivilegs profitieren konnten. Insofern stellt die Absenkung der Regelabstandstiefe auch gegenüber der „alten“ Bauordnung keine wesentliche Veränderung bei der Mehrzahl der Gebäude dar.

Rheinbach, den 27.07.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin