

Planungsreferat in eigener Sache

Schwerer Rückschlag für die grünen Wohnquartiere

Münchens-

Verfassungsgerichtshof hebt Abstandsflächenregelung der GVO auf

(13.5.2004) Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 12. Mai 2004 im Popularklageverfahren die Mindestabstandsflächenregelung in Paragraf 2 Abs.1 der Münchner Verordnung für Besondere Siedlungsgebiete (GVO) von 1979 als Bauplanungsrecht qualifiziert und darin einen Verstoß gegen die Bayerische Verfassung gesehen.

Mit dieser Entscheidung wird die jahrzehntelange Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes revidiert. Künftig wird sich das Erscheinungsbild der betroffenen Gebiete wie beispielsweise Gern, Harlaching, Obermenzing oder Solln deutlich nachteilig verändern.

Die Stadt München rechnet nicht zuletzt auch angesichts der von der Bayerischen Staatsregierung angestrebten Änderungen im Abstandsflächenrecht mit erheblichen Einbußen in der gestalterischen Qualität dieser Gebiete.

Die Mindestabstandsflächenregelung der GVO entstand aus der Tradition der Münchner Staffelbauordnung. Seit 1904 bildeten sich auf Grundlage der sogenannten Staffel 9, d.h. aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Gebäuden oder Gebäudegruppen bis zu 36 Meter, zweigeschossig mit Dach, durchgrünte Gebiete von einzigartigem gestalterischem Wert.

Nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erklärte der Verwaltungsgerichtshof die Mindestabstandsregelung für Bauordnungsrecht und damit nicht mehr als Teil der

Staffelbauordnung. Die Stadt erließ daraufhin die GVO, die die gestalterischen Aussagen, insbesondere die Mindestabstandsflächen, als eigenes bauordnungsrechtliches Regelungswerk fortsetzen sollte.

Weil sich die Regelung bewährte, zeichnen sich noch heute die alten Staffel-9- Gebiete überwiegend durch eine freistehende, zurückhaltende Bebauung mit großen in die Landschaft eingebundenen Gärten aus.

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hatte sich jetzt ausschließlich mit der Mindestabstandsflächenregelung der GVO zu befassen.

Diese Vorschrift, auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassen, war ebenso wie deren inhaltsgleiche Vorläuferregelung mehrfach Gegenstand verwaltungsgerichtlicher Verfahren. Beide Bestimmungen wurden während ihrer langjährigen Laufzeit obergerichtlich nie beanstandet.

Die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs ist nach Auffassung der Stadt möglicherweise auf eine sich in jüngster Zeit abzeichnende Tendenz in Rechtsprechung und Gesetzgebung zurückzuführen, die darin besteht, den Einsatz des Abstandsflächenrechts zunehmend auf die bloße Sicherung von Belüftung und Belichtung einzuengen.

Dies bestätigen nicht zuletzt die beabsichtigten Änderungen des Abstandsflächenrechts im Zuge der vorgesehenen Novellierung der Bayerischen Bauordnung 2005 (Reduzierung des Grundmaßes der Abstandsflächentiefe um mehr als die Hälfte).

Schon jetzt sind mit dem Wegfall der erweiterten Mindestabstandsflächen nach Paragraph 2 Abs 1 GVO

höchst negative Auswirkungen auf die gestalterische Situation und die damit verbundene Wohnqualität in den GVO-Gebieten zu erwarten.

Sollte es bei den im Novellierungsentwurf der BayBO vorgesehenen Abstandsflächen von nur drei Metern für die typischen Staffel-9-Gebäude bleiben, werden die aufgelockerte Bebauung und die großzügige Durchgrünung der Gebiete erheblich beeinträchtigt. Das Ortsbild wird sich hierdurch stark verändern. Die langfristigen Folgen können derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden.