

THÜR. LANDTAG POST
24.04.2024 16:07

M308/2024

KRAFT · ZÖRCHER POSTFACH 10 10 20 07710 JENA

Thüringer Landtag
Ausschuss für Infrastruktur, Landwirtschaft
und Forsten
Vorsitzende Frau Christina Tasch
Jürgen-Fuchs-Str. 1
99096 Erfurt

per Mail: poststelle@thueringer-landtag.de

VILLENGANG 1
07745 JENA
TELEFON: (0 36 41) 63 40-30
TELEFAX: (0 36 41) 63 40-40

E-MAIL: KONTAKT@KRAFT-ZOERCHER.DE
WEBSITE: WWW.KRAFT-ZOERCHER.DE

**Den Mitgliedern des
AfILF**

Thüringer Landtag
Z u s c h r i f t
7/3495

zu Drs. 7/9641

24. April 2024

Anhörungsverfahren gemäß § 79 der Geschäftsordnung des Thüringer Landtags zur Neufassung der Thüringer Bauordnung
Gesetzentwurf der Landesregierung - Drucksache 7/9641

Sehr geehrte Frau Tasch,

ich bedanke mich für die Möglichkeit, zu dem hier vorliegenden Entwurf der Neufassung der Thüringer Bauordnung Stellung nehmen zu können. Ich bitte allerdings aufgrund der für eine solche Betrachtung äußerst knapp bemessene Frist um Verständnis dafür, daß meine Stellungnahme nur einzelne Problemkreise des Entwurfs berühren kann.

Zur Betrachtung der Neufassung eines gesamten Regelwerkes sind 30 Werktage nicht ausreichend.

Zunächst möchte ich den Versuch unternehmen, mich mit den fünf Anschlussfragen auseinanderzusetzen. Anschließend werde ich zum Entwurf einiger Paragraphen Stellung nehmen, um in erster Linie jedoch aufzuzeigen, welche Fragen vor endgültiger Beschlussfassung noch zu klären sind.

I.

zu Frage 1:

Der Entwurf der Thüringer Bauordnung enthält insbesondere im Hinblick auf die Abstandsflächenregelungen und die Anforderungen, die an die Bauvorlageberechtigten zu richten sind, erhebliche Abweichungen zur derzeitigen Rechtslage. Diese Vorschläge dürften auf aktuelle Änderungen, beispielsweise im sogenannten bundesrechtlichen Heizungsgesetz und durch die zunehmende Migration auch gut ausgebildete Personen, hervorgerufen sein. Auf Erfahrungen, die Bauämter, Bauvorlageberechtigte oder Rechtsberater und Rechtsberaterinnen in diesem Zusammenhang gemacht haben, kann daher noch nicht zurückgegriffen werden.

zu Frage 2:

Dem gesamten Gesetzentwurf kann die Tendenz entnommen werden, daß insbesondere im innerstädtischen Bereich eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht werden soll. In diesem Zusammenhang sollte bedacht werden, daß sich gerade durch die nicht in Abrede zu stellende Klimaerwärmung insbesondere die Innenstädte in den Sommermonaten zunehmend aufheizen. Thüringen ist zwar ein ländlich geprägtes Gebiet, jedoch sind mit Weimar, Jena und Erfurt drei Großstädte und einige Städte mit mittlerer Größe zu verzeichnen. Als Folgerung der geänderten Anforderungen an das Bauen und vorhandene Baulichkeiten sollte eher der Versuch unternommen werden, eine weitere Verdichtung zu verhindern, wo dies möglich ist, Entsiegelungen vorzunehmen und die Möglichkeiten zur Abkühlung durch Begrünung und Erhaltung der Durchzugsmöglichkeiten für hohe Luftströme zu sorgen. Eine weitere Verdichtung auch nur bestehender Wohngebiete erscheint vor dem Hintergrund, daß Städte bewohnbar gehalten werden müssen, aus meiner Sicht nicht angezeigt.

zu Frage 3:

Ich rege an, die offenbar geplanten Anstrengungen zur Ermöglichung weiterer Verdichtungen grundlegend zu überdenken. Weiterhin sehe ich – ganz profan – das Erfordernis eines ausreichenden Zeitraums für alle Sachverständigen und zur Stellungnahme Berufenen, sich zeitlich ausreichend mit dem Entwurf beschäftigen zu können. Die Änderungen sind zum Teil grundlegend. Sie sollten erst zur ausreichenden inhaltlichen Diskussion gestellt werden, bevor der Landtag über sie befinden wird.

zu Frage 4:

Diese Frage ist im Grunde mit der Stellungnahme zu 3. bereits beantwortet worden. Bereits aus zeitlichen Gründen können betroffene Akteure nicht ausreichend in die Erstellung des Entwurfes eingebunden worden sein.

zu Frage 5:

Erst eine gründliche Befassung, insbesondere mit den Schwerpunkten der Änderungen, kann die Frage beantworten, ob diese tatsächlich in die Thüringer Bauordnung aufgenommen werden sollten oder ob eventuell Alternativen ins Auge gefasst werden müssen. Dies gilt selbstverständlich nicht für die zahlreichen redaktionellen Anpassungen, jedoch mit Sicherheit für die Änderungen, beispielsweise zu § 6 ThürBO.

II.

zu § 6

Den Änderungsvorschlag für § 6 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO sehe ich kritisch.

Ich kann auch der Begründung nicht zustimmen, daß es innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sachgerecht ist, wenn sich die Bauherrschaft nicht an den Abstandsflächentiefen nach Abs. 5, sondern an denjenigen Abständen orientieren darf und muss, die in der das Baugrundstück bauplanungsrechtlich prägenden Nachbarschaft bestehen. In diesem Zusammenhang sollte benannt werden, daß insbesondere in älteren Siedlungen oder Baugebieten in den Innenstädten, jedoch auch in dörflichen Ortsmittelpunkten, es in der Vergangenheit zu Abständen zwischen Wohngebäuden gekommen ist, die nicht im Einklang mit den Regelungen der Thüringer Bauordnung stehen, jedoch historisch gewachsen sind. Eine Orientierung an diesen Verhältnissen würde bedeuten, daß sich baulich nicht wünschenswerte Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse auf Dauer perpetuieren. Vielmehr sollte insbesondere für zukünftige Bauvorhaben Sorge getragen werden, den Abstandsflächenvorgaben, die mit Regel drei Meter ohnehin sehr gering bemessen sind, Rechnung zu tragen. Außerdem führt die vorgeschlagene Regelung zur Begrenzung der Ausübung eines Ermessens. Für den Bauherrn entsteht zudem mehr Unsicherheit, wenn es den Baugenehmigungsbehörden vorbehalten bleibt, festzustellen, ob gewisse Abstände in der Ortslage prägend sind oder nicht.

Der Neuentwurf zu § 6 Abs. 4, der nunmehr die Höhe von Dächern und Neigungen zu den Wandhöhen nicht mehr hinzurechnet, kann zu einer übermäßigen Ausnutzung von Abstandsflächenregelungen führen. Auch Dächer mit einer Neigung von weniger als 70 Grad und insbesondere mit mehr als 70 Grad werfen Schatten und sind abstandsflächenwirksam.

zu § 6 Abs. 7 Nr. 4

Dieser Vorschlag lässt außer Acht, daß es sich bei Wärmepumpen zwar um Baulichkeiten handelt, die im Hinblick auf ihre Ausmessungen als untergeordnet angesehen werden können. Es darf jedoch nicht vernachlässigt werden, daß Wärmepumpen emittieren und bei den Emissionspunkten der Nachbargrundstücke in der Regel zwischen 30 und 60 dB zu verzeichnen sind. Dies kann die Anforderungen der TA Lärm im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet bereits bei Tag, auf jeden Fall in der Nacht überschreiten. Insbesondere in dicht besiedelten Einfamilienhaus- oder Reihenhaussiedlungen dürfte diese vorgesehene Regelung zukünftig für erheblichen Unfrieden sorgen. Zudem muss beachtet werden, daß Wärmepumpen naturgemäß der Umgebung Wärme entziehen. Dies kann zur deutlichen Absenkung der Temperaturen an der Grenze zum jeweiligen Nachbarn führen.

zu § 6 Abs. 7 Nr. 5

Hier sollte beachtet werden, daß in Reihenhaus- oder Einfamilienhaussiedlungen die Errichtung einer bereits um einen Meter erhöhten Terrasse, insbesondere im hängigen Gelände, zu erheblichem Unfrieden führen kann, wenn dem Nachbarn die Einsicht in daruntergelegene Geländeteile unproblematisch ermöglicht wird.

zu § 6 Abs. 8

Die Zulässigkeit von Vorhaben, abweichend von den Abs. 6 und 7 bei Änderungen innerhalb des Gebäudes, können sinnvoll sein und entsprechen der Regelung in der Berliner Bauordnung. Eine Erstreckung dieser Erleichterungen auf Nutzungsänderungen wird hingegen nicht für sinnvoll gehalten. Nutzungsänderungen können vielfältig sein. Die Bandbreite besteht von Wohnbebauung über Nutzung durch Freiberufler bis hin zu Gewerbenutzungen. Diese können nicht nur im Einzelfall erhebliche Emissionen auslösen, die insbesondere bei reduzierten Abstandsflächen zu städtebaulichen Spannungen führen können.

zu § 6 Abs. 9

Die Regelungen über Abweichungen setzen – zumindest nach den bisherigen Wortlauten – Situationen voraus, in denen unbillige Härten zu verzeichnen sind. Wenn diese untypischen Grundstückssituationen nunmehr Voraussetzung für die Erteilung einer Abweichung sein sollen, wird die Abweichung zur Regel und kann zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen.

Der Sinn dieser Regel, die Gestaltung der Gebäudeabschlusswände bei aneinandergebauten Gebäuden sowie zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück mit einem Abstand von weniger als fünf Metern auch nicht an Wänden, sondern lediglich mit feuerwiderstandsfähigen oder feuerhemmenden Bauteilen zu gestalten, kann nicht erkannt werden.

zu § 36 Abs. 1

Die Entbehrlichkeit eines zweiten Rettungsweges für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten wird für sinnvoll gehalten. Es sollte allerdings geklärt werden, ob mit dem direkten Ausgang ins Freie auch Fenster gemeint sind.

zu § 52

Die bisher bestehende Regelung wird zugunsten der Möglichkeit, auf die Errichtung erforderlicher Stellflächen zu verzichten, erleichtert. Bereits die bisher bestehende Regelung trägt dem häufig zu verzeichnendem Umstand nicht Rechnung, daß die fehlende Ausweisung von Parkflächen, insbesondere in Innenstadtlagen der Großstädte, für erheblichen Parksuchverkehr sorgt.

Dies gilt im Übrigen auch für Gebiete, die durch den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sind. Es wird nicht beachtet, daß nicht alle Einwohner der Großstädte einen innerstädtischen Arbeitsplatz haben, sondern häufig auf das Auto angewiesen sind. Auch wenn es erkennbar Sinn und Zweck der Regelung ist, die Bedingungen für das Führen von Fahrzeugen in Innenstädten zu erschweren, wird mit der bisher bestehenden Regelung das Problem des Pendlerverkehrs nicht annähernd gelöst. Die Ablösung von Stellplätzen ist in diesem Zusammenhang keine sinnvolle Maßnahme, da die Kommu-

nen berechtigt sind, mit diesen Ablösebeträgen zu errichtende Parkflächen und anderen Quartieren zu realisieren.

zu § 64 Abs. 1 Nr. 2a

Die Genehmigungsfreistellung für die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken sollte klarstellen, daß es sich hierbei um vorhandene Dachgeschosse handelt. Die Errichtung von Dachgauben sollte von bestimmten, nicht zu überschreitenden Größen abhängig gemacht werden.

zu §§ 67 ff.

Sämtliche Veränderungen sind im Hinblick auf ihre Auswirkungen mangels bestehender Erfahrungen nicht absehbar. Insbesondere zu den Regelungen der §§ 67 bis 71 sollten den Architekten und Ingenieurkammern ausreichend Zeit gegeben werden, um die Auswirkungen abzuschätzen.

zu § 73

Es wird nicht für sinnvoll gehalten, Abweichungen von Anforderungen der Thüringer Bauordnung als Sollbestimmung zu gestalten. Damit wird der Sinn und Zweck dieser Regelung, daß lediglich für atypische Fälle, deren Nichtbeachtung besondere Härten zur Folge hätte, eine Abweichung zugelassen werden soll. Auch ist zu befürchten, daß die Abweichung zur Regel wird; dies korrespondiert mit der vorgesehenen Regelung des § 73 Abs. 1 Nr. 1. Die Bauvorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, werden nicht spezifiziert. Die Weiternutzung kann auch in einer gewerblichen Nutzung bestehen.

zu § 76

Den Entwurf zu § 76 Abs. 1 Satz 4 sehe ich äußerst kritisch. Ich halte es für nicht mit grundsätzlichen öffentlichen Regelungen und insbesondere auch der Rechtsweggarantie nach § 19 IV Satz 1 GG vereinbar. Die Regelung in Abs. 1 Satz 1 ist als Sollregelung gestaltet. Diese beruht auf der Einschätzung der Behörde, daß die Beeinträchtigung öffentlich-rechtlicher Belange nicht zu erwarten ist. Den Nachbarn wäre der Widerspruch nach der vorgesehenen Regelung auch dann abgeschnitten, wenn die Einschätzung der Behörde sich später als nicht korrekt herausstellt.

zu § 78

Die Änderung in § 78 Abs. 4 erscheint ausschließlich redaktionell.

Der Inhalt der Regel wird jedoch verändert. Nach dem bisherigen Wortlaut wird lediglich klargestellt, daß die Baugenehmigung auch dann erteilt wird, wenn – beispielsweise nach Beantragung durch einen Architekten – Antragsteller und Bauherr nicht dieselbe Person sind. Nach dem Änderungsentwurf wird aus der Klarstellung eine Festlegung, die sich aufgrund zivilrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Folgewirkungen problematisch auf die Vollziehbarkeit der Baugenehmigung auswirkt.

Mit freundlichen Grüßen

Kraft-Zörcher
Rechtsanwältin