



Newsletter 02/11

Planungsrechtliche Erleichterungen bei Energiesparmaßnahmen

Mit der „Klimaschutz-Novelle“ vom 22.Juli.2011 wurde mit dem neu in das Baugesetzbuch eingefügten § 248 eine Sonderregelung zur sparsamen und effektiven Nutzung von Energie geschaffen.

Danach sind in Bebauungsplangebieten bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung **geringfügige Abweichungen** vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Gleiches gilt für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bezüglich des Einfügens in die nähere Umgebung (§ 34 Abs.1).

Damit lässt der § 248 BauGB **unmittelbar gesetzesabhängig** Abweichungen zu, die die Regelungen der BauNVO über das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche modifizieren. Diese Regelung gilt ohne Einschränkung für alle bestehenden und auch künftigen Gebäude und unabhängig von eventuell bestehenden Bebauungsplänen. Die hier beschriebenen Maßnahmen bedürfen **in keinem Fall** einer **Ausnahme** oder **Befreiung** nach § 31 BauGB, oder der Zulassung von **Abweichungen** nach § 68 BauOBln (z.B. Abstandsflächenüberschreitung).

Als **geringfügig** im Sinne des § 248 BauGB wird in den bisher bekannt gewordenen amtlichen Verlautbarungen eine nachträgliche Wärmedämmung mit einer **Tiefe von 25 cm** angesehen.

Den Kriterien der nachbarlichen Interessen und der baukulturellen Belange kommt keine eigenständige Bedeutung zu. Sie stellen nur klar, dass auch in den hier behandelten Fällen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsgebot und andere Anforderungen wie z.B aus dem Denkmalschutzrecht gelten.

Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften

Nach der vom Gesetzgeber 2005 vorgenommenen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H wird vielfach die Auffassung vertreten, dass es nunmehr für eine weitere, durch Abweichung zugelassene, Verkürzung keine Möglichkeit mehr gäbe.

Dieser Auffassung ist ein Obergericht (OVG Sachsen) nicht gefolgt. So hat es wiederholt, zuletzt in seinem Beschluss vom 11.10.2011 (1 B 230/11) festgestellt, dass eine Abweichung von den Vorschriften des Abstandsflächenrechts zugelassen werden kann, wenn dies mit den **Schutzziele**n des Abstandsflächenrechts **vereinbar** ist, das **Ausmaß** der Beeinträchtigung fehlerfrei **bestimmt** und mit den für eine Abweichung streitenden Gründen sowie den öffentlichen und geschützten Nachbarinteressen **abgewogen** wurde.

Bei der Erteilung einer Abweichung ist zu berücksichtigen, dass die einschlägigen Belange und Interessen regelmäßig schon durch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften in einen gerechten Ausgleich gebracht worden sind.

Wenn aber z.B. durch Balkone Abstandsflächen überschritten werden kann durchaus eine Abweichung zugelassen werden, wenn diese Balkonanlagen weder den Brandschutz noch die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen beeinträchtigen. Allerdings sind neben diesen durch § 6 BauO geschützten Belangen aber auch weitere Belange des Nachbarn in die Abwägung einzustellen, soweit diese öffentlich-rechtlich geschützt sind. Dies betrifft im Wesentlichen die Schutzgüter des § 3 Abs. 1 BauO (öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen). Der weitgefasste Begriff der öffentlichen Belange ist dabei nicht allein auf baurechtliche Belange beschränkt. In diesem Rahmen muss auch berücksichtigt werden, ob Wohnfrieden und Nutzbarkeit eines Nachbargrundstücks nur wenig beeinträchtigt werden und z.B. Einsichtnahmemöglichkeiten allenfalls geringfügig erhöht werden.

Es empfiehlt sich daher bereits vor einem beabsichtigten Abweichungsantrag diese qualitativen und quantitativen Überlegungen anzustellen und im Abweichungsantrag darzulegen.

Zum guten Ende

Herr, setze dem Überfluss Grenzen
und lasse die Grenzen überflüssig werden.

Lasse die Leute kein falsches Geld machen,
aber auch das Geld keine falschen Leute.

Nimm den Ehefrauen das letzte Wort
und erinnere die Ehemänner an ihr erstes.

Schenke unseren Freunden mehr Wahrheit
und der Wahrheit mehr Freunde.

Bessere solche Beamten, Geschäfts- und Arbeitsleute,
die wohl tätig, aber nicht wohltätig sind.

Gib den Regierenden ein besseres Deutsch
und den Deutschen eine bessere Regierung.

Herr, Sorge dafür, dass wir alle in den Himmel kommen,
aber nicht sofort.

*Neujahrsgebet des Pfarrers von St. Lamberti,
Münster/Westf. Im Jahres 1883*

***Frohe und besinnliche Weihnachten und ein erfolgreiches Jahr
2012***

wünschen Ihnen und Ihrer Familie

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura und alle Mitarbeiter der EUROVERMESSUNG.