

Stand: 22.02.2026 22:54:15

Vorgangsmappe für die Drucksache 18/28125

"Gesetzentwurf zur Änderung der Bayerischen Bauordnung - hier: Abschaffung der Sonderregelung im Abstandsflächenrecht"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 18/28125 vom 22.03.2023
2. Plenarprotokoll Nr. 143 vom 18.04.2023
3. Beschlussempfehlung mit Bericht 18/30015 des BV vom 13.07.2023
4. Beschluss des Plenums 18/30368 vom 19.07.2023
5. Plenarprotokoll Nr. 151 vom 19.07.2023



## Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt, Alexander Muthmann, Matthias Fischbach** und **Fraktion (FDP)**

**zur Änderung der Bayerischen Bauordnung**  
**hier: Abschaffung der Sonderregelung im Abstandsflächenrecht**

### A) Problem

Ein zentraler Punkt der Bauordnungsnovelle (Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (GVBl. 2020 S. 663 vom 30.12.2020)) war das neue Abstandsflächenrecht. Es sah eine vereinfachte Berechnung der für die Abstandsflächen maßgeblichen Wandhöhe und gegenüber der bis zum 1. Februar 2021 geltenden Rechtslage ein verkürztes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vor (vgl. Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung – BayBO). Gleichzeitig wurde eine Sonderregelung für Städte mit mehr als 250 000 Einwohnerinnen und Einwohnern eingeführt (vgl. Art. 6 Abs. 5a BayBO), für die nach wie vor das „alte Recht“ fortgilt. Dieser Zusatz ist unnötig und sollte daher gestrichen werden. Diese Meinung teilen auch die Expertinnen und Experten, die im Auftrag der Staatsregierung die Bauordnungsnovelle evaluiert haben. Im Bericht des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (vgl. Dr. 18/16965) heißt es, dass die Sonderregelung im Abstandsflächenrecht „einhellig kritisiert“ wurde, da es „nach Meinung der Teilnehmer der Evaluierung (...) hierfür keinen sachlichen Grund“ gebe.

In einem Antrag vom 27.01.2022 (vgl. Drs. 18/19882) hatte die FDP-Fraktion die Staatsregierung bereits aufgefordert, diesen Fehler zu korrigieren und den entsprechenden Absatz zu streichen. Trotz gewünschter Zurückstellung seitens der CSU-Fraktion haben sich die Regierungsfractionen CSU und FREIE WÄHLER darauf verständigt, den Antrag abzulehnen. Damit besteht das Hindernis nach wie vor fort.

In der Musterbauordnung für Deutschland ist als Maß für die Abstandsfläche 0,4 H verankert. Sonderregelungen gibt es hier keine und sollten daher auch nicht für München, Nürnberg und Augsburg bestehen.

### B) Lösung

Insbesondere in den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg ist der Wohnungsdruk mit am größten. Eine weitergehende Nachverdichtung könnte maßgeblich dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen und somit den Nachfrageüberhang abzubauen. Daher wird Art. 6 Abs. 5a BayBO ersatzlos gestrichen.

### C) Alternativen

Keine

### D) Kosten

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.



## **Gesetzentwurf**

### **zur Änderung der Bayerischen Bauordnung**

#### **§ 1**

Art. 6 Abs. 5a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, wird aufgehoben.

#### **§ 2**

Dieses Gesetz tritt am ..... in Kraft.

#### **Begründung:**

##### **Zu § 1:**

Durch diese Regelung wird Art. 6 Abs. 5a der Bayerischen Bauordnung gestrichen. Dieser enthält eine nicht erforderliche Sonderregelung für die bayerischen Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

##### **Zu § 2:**

Diese Regelung regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Karl Freller

Abg. Alexander Muthmann

Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch

Abg. Josef Schmid

Abg. Sebastian Körber

Abg. Ursula Sowa

Abg. Hans Friedl

Abg. Uli Henkel

Abg. Natascha Kohnen

Dritter Vizepräsident Alexander Hold

Abg. Raimund Swoboda

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Meine Damen und Herren, ich rufe den **Tagesordnungspunkt 4 a** auf:

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt u. a. und Fraktion (FDP)**

**zur Änderung der Bayerischen Bauordnung**

**hier: Abschaffung der Sonderregelung im Abstandsflächenrecht (Drs. 18/28125)**

**- Erste Lesung -**

Begründung und Aussprache werden nicht miteinander verbunden. Zur Begründung erteile ich Herrn Kollegen Muthmann das Wort – hier gab es eine Änderung – und würde Herrn Muthmann um seinen Beitrag bitten.

**Alexander Muthmann (FDP):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Der von uns heute vorgelegte Gesetzentwurf nimmt noch einmal die Situation auf dem Wohnungsmarkt auf. Wir haben – das ist noch nicht lange her – 2021 über die durch die Staatsregierung vorgelegte Bauordnungsnovelle beraten, die auch mit viel Kritik, auch nach vielen vergeblich gestellten Änderungsanträgen, zu denen auch wir beigetragen haben, letztlich verabschiedet wurde – mit der Zielsetzung, das Bauen einfacher, schneller, günstiger, flächensparender und nachhaltiger zu machen.

Diese Zielsetzung war richtig, aber diese Zielsetzung ist – wie wir beobachten können – nicht erreicht. Die Zahlen belegen es – Stichwort: Baufertigstellungen oder auch BayernHeim. Dieses Vorhaben darf, bislang jedenfalls, als nicht erfolgreich angesehen werden. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt und dem Immobilienmarkt haben sich seitdem weiter verschärft.

Das ist nicht allein Grund und Ursache dieser Novelle, aber die Rahmenbedingungen haben das Ganze weiterhin schwieriger gemacht: Es gibt kaum mehr bezahlbaren Wohnraum, und der Traum von den eigenen vier Wänden ist für viele junge Familien zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisierbar. Das Umfeld, bedingt durch gestiegene Baukosten, Bauzinsen und Rekordinflation, macht es selbst für erfahrene Projektentwick-

ler und Investoren schwierig, jetzt Neubauten auf den Weg zu bringen. Viele der kraftvoll gedachten Projekte liegen derzeit auf Eis.

Wenn das so ist – und das muss und wird uns ja auch allen bewusst sein und auffallen –, dann ist es die Aufgabe von uns allen, aber eben auch der Staatsregierung und zuletzt des Gesetzgebers, die Rahmenbedingungen, die derzeit das Bauen unnötig erschweren, zu verbessern, Barrieren zu beseitigen, die Rahmenbedingungen zu vereinfachen und in diesem Zusammenhang noch einmal insgesamt das Baurecht – soweit es auch dem Landesgesetzgeber zugänglich ist – auf den Prüfstand zu stellen.

Dieser Gesetzentwurf, den wir Ihnen hier und heute vorlegen, ist ein erster Schritt, ein einfacher Schritt, der leicht zu gehen ist, auch deswegen leicht zu gehen ist, weil die Debatten und die Bewertungen sowohl schon in der politischen Debatte 2021 geführt wurden als auch jetzt Gegenstand weiterer Evaluationen, Bewertungen und auch Expertenrunden waren.

Gerade diese Regelungen, die in der bayerischen Novelle zur Bauordnung 2021 Sonderregelungen für die Städte München, Nürnberg und Augsburg vorgesehen haben und geltendes Recht sind, haben sich als Hemmnis herausgestellt, und sie sind auch verfassungsrechtlich problematisch. Aber vor allem gibt es auch sachlich keinen erkennbaren, keinen relevanten Grund, diese Sonderregelung aufrechtzuerhalten. Das war schon 2021 falsch, aber es hat sich eben auch in der weiteren Entwicklung als falsch, als Hemmnis herausgestellt; und Hemmnisse jetzt, in Zeiten wie diesen, aufrechtzuerhalten, ist dann eben noch einmal grober Unfug.

(Beifall bei der FDP)

Liebe Kolleginnen und Kollegen der FREIEN WÄHLER und der CSU, Sie haben das mit Ihrer Mehrheit 2021 für richtig gehalten und durchgedrückt. Sie hatten aber jetzt zwei Jahre Zeit, darüber nachzudenken, ob diese Überlegungen, insbesondere auch die Gartenstädte zu verschonen, richtig waren. – Das ist jetzt möglicherweise auch Klientel, das Sie sehr schätzen. Es ist im Übrigen auch Klientel, das wir schätzen, das

will ich nicht verschweigen, aber es gibt objektiv und sachlich halt auch Gründe, die uns wichtiger sind, als parteitaktische Überlegungen anzustellen.

Es ist notwendig, unnötige Hemmnisse aufzulösen. Dazu gehören offenkundig und evident gerade auch diese Sonderregelungen zum Abstandsflächenrecht in den Großstädten. Da stellt sich dann auch die Frage: Warum nur diese drei Großstädte? – Als ob es andere nicht gäbe! Vielleicht gibt es in anderen Großstädten keine Gartenstädte – oder was auch immer an unsachlichen Überlegungen da dahinterstand.

Jedenfalls ist es dringend an der Zeit, die Dinge zu korrigieren, und unser Gesetzentwurf macht Ihnen den Weg dafür frei. Bitte stimmen Sie zu.

(Beifall bei der FDP)

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Vielen Dank, Herr Kollege. – Nächster Redner ist der Abgeordnete Josef Schmid, CSU-Fraktion.

**Josef Schmid (CSU):** Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Geschätzte Kollegen aus der FDP-Fraktion, zunächst war ich ja etwas gelangweilt, als ich gelesen habe, dass Sie zu diesem Thema abermals einen Vorstoß unternehmen. Das ist ja nicht der erste, sondern gefühlt der 25. Dann war ich jetzt überrascht, dass der Kollege Muthmann spricht, obwohl der Kollege Körber, der sonst dazu spricht und den Bauausschuss leitet, dann doch da ist.

Letztendlich kann ich nur eines sagen: Ich freue mich darüber. Ich freue mich darüber, weil Sie uns ein super Geschenk im Wahlkampf machen. Sie haben es selber gerade gesagt, Kollege Muthmann: Es geht um die Gartenstädte in Großstädten, die unter einem besonderen Zuzugs- und Wohnungsdruck stehen.

(Zuruf des Abgeordneten Sebastian Körber (FDP))

Zuzugs- und Wohnungsdruck heißt, dass viel gebaut wird, und wenn viel gebaut wird, heißt das, dass Grünflächen zunehmend verschwinden.



Sie haben doch in der Großstadt München, um die es hier geht – ich sage Ihnen gleich noch, warum –, vor Kurzem erlebt, dass eine Mehrheit im Stadtrat ein Bürgerbegehren zum Erhalt von Grünflächen übernommen hat. Das kann man jetzt gut oder schlecht finden, gerade im Hinblick auf baupolitische Ziele. Aber eines zeigt es, nämlich unter welchem Druck die Großstädte stehen.

In den Gartenstädten, wo also private Gärten vorhanden sind, die nachgewiesenermaßen für Flora und Fauna enorm wichtig sind, gerade in dicht besiedelten Großstädten, werden die Menschen es sehr zu schätzen wissen, dass die FDP für noch mehr Nachverdichtung, für noch mehr Zubetonieren steht. Ich werde das in meinem Wahlkampf, in meinem Stimmkreis, mit Flugzetteln verteilen – der Kollege Duin wird es Ihnen nicht danken –; denn das soll auch jeder wissen. Die Wählerinnen und Wähler, die Menschen dort, die einen Rest an Lebensqualität wollen, werden darüber jedenfalls auf dem Wahlzettel abstimmen.

(Zuruf: So ein Unsinn!)

– Ich sage Ihnen jetzt auch, warum das kein Unsinn ist, Kollege Körber; Zwischenrufe sind ja immer ganz gut. Die FDP möchte diese 1,0 H in der Bayerischen Bauordnung für Städte über 250.000 Menschen gerne abschaffen und das Signal für kleinere Abstandsflächen senden. Klar ist: Bei der Norm der Abstandsflächen geht es ausschließlich um Baugebiete nach § 34 des Baugesetzbuches, wo also im kleinräumigen Bereich ein Bauwerk errichtet werden kann, wie es sich in die Umgebung einfügt.

Wo aber die Musik beim Wohnungsbau spielt, auf großen Flächen in großen Bereichen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dort war es schon bisher möglich, die Abstandsfläche variabel festzusetzen. Sie konnten eine Abstandsfläche von 0,4 H oder von 0,25 H festsetzen, um die Wohnungsbauzahlen zu erreichen, die Sie aus wohnungsbaupolitischen Gründen brauchten. Es geht also nur um die Gartenstädte.

Wenn Sie von einem Signal für den Wohnungsbau sprechen und meinen, es müssten Hemmnisse abgebaut werden, frage ich Sie: Glauben Sie denn im Ernst, dass es das

Wohnungsbauproblem in München löst, wenn statt eines Einfamilienhauses ein Dreispänner gebaut wird, bei dem der Quadratmeterpreis bei 10.000 Euro beginnt und oft bis zu 15.000 Euro beträgt? Glauben Sie denn, dass das der Wohnraum ist, den wir in München für Reiche, noch Reichere und Superreiche brauchen?

Wir brauchen das Gegenteil: Wir brauchen geförderten Wohnraum, Wohnraum für den mittleren Bereich; denn selbst der Mittelstand kann sich solche Wohnungen nicht mehr leisten. Wohnungen schaffen Sie selbstverständlich nur, wenn Sie im Rahmen von Bebauungsplänen städtebauliche Verträge schließen, wie es seit 1993 in München der Fall ist, wo man den Bauträgern abverlangt, hohe Prozentsätze ihrer Wohnungen als geförderten Wohnraum zu errichten, damit der normale Mensch, damit Otto Normalmünchner auch noch entsprechende Wohnungen bezahlen kann.

Im Gegensatz zum Kollegen Körber haben Sie sehr sachlich vorgetragen. Ihre Argumentation ist auch deswegen falsch – deshalb sage ich immer: München –, weil die großen Städte über 250.000 Einwohner selbst bewerten können, ob sie wie München einen Wohnungsdruck haben oder eben nicht. Nürnberg zum Beispiel – ich habe mich selbst vor Kurzem davon beim Oberbürgermeister überzeugt, bin hingefahren und habe es mir zeigen lassen – hat eine andere Situation. Dort wird auch viel gebaut. Alle Städte klagen über steigende Preise, aber das ist nichts im Vergleich zu München.

Nürnberg hat übrigens schon vor dieser Novelle – die haben nämlich von der damaligen Experimentierklausel Gebrauch gemacht – immer schon kleine Abstandsflächen gehabt, also schon einige Jahre vor dieser Änderung der Bayerischen Bauordnung, weil das die Kommune damals schon selbst entscheiden konnte. Das ist überhaupt der Geist der jetzigen Bayerischen Bauordnung: Die Kommunen sollen doch selbst entscheiden. Ich weiß, dass die Oberbürgermeisterin von Augsburg anlässlich der Novelle damals angekündigt hatte, dort wolle man auch bei der geringeren Abstandsfläche bleiben.

Alles, was Sie sagen, ist schön und gut, aber wenn Sie der Meinung sind, das wäre ein Hemmnis, sage ich Ihnen, die Landeshauptstadt München – seit der letzten Kommunalwahl mit einer grün-roten Stadtratsmehrheit – hätte schon längst wie viele andere Gemeinden um München herum, wie Starnberg, Berg und alle möglichen anderen, eine Abstandsflächensatzung erlassen können. Die hätten selbst sagen können: Nein, diesen Richtungszeig des bayerischen Gesetzgebers halten wir für total falsch. Wir wollen in der Landeshauptstadt kleinere Abstandsflächen, damit wir mehr dieser hochpreisigen Wohnungen immer so kleckerweise überall hinbauen. – Das ist aber ausgeblieben.

Selbst die FDP in München hat meines Wissens bislang keinerlei Anträge in die Richtung gestellt, dass der Stadtrat eine solche Satzung erlassen möge. Deswegen gehen Ihr Antrag, Ihr Gesetzentwurf und Ihre Polemik komplett an der Sache vorbei. Sie werden damit nicht nennenswert mehr Wohnungen und vor allen Dingen schon gar keine in dem Bereich schaffen, wo wir sie brauchen, nämlich für den Mittelstand und für Menschen, die eine Förderung brauchen, da, wo im Wohnungsbau die Musik spielt. Deswegen werden wir Ihren Gesetzentwurf ablehnen.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Herr Kollege, bleiben Sie bitte am Mikrofon. – Herr Kollege Körber hat eine Zwischenfrage. Bitte, Herr Körber.

**Sebastian Körber (FDP):** Geschätzter Kollege Schmid, wenn Sie mit Flugblättern durch Ihren Stimmkreis laufen, vergessen Sie nicht zu erwähnen, dass Sie es gerade verhindern, dass dort vielleicht mal ein Zweigenerationenhausmodell entsteht, dass dort ein Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus möglich ist, was vielleicht gerade eine 0,4-H– und damit eine leichtere Abstandsregel möglich macht. Eine ganz sachliche und unpolemische Frage: Erklären Sie mir doch mal, wie der Gesetzgeber auf die Grenze von 250.000 Einwohnern gekommen ist. Auf welcher wissenschaftlichen Grundlage ist diese Zahl in die Bayerische Bauordnung geschrieben worden?

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Bitte, Herr Kollege Schmid.

**Josef Schmid (CSU):** Herr Kollege Körber, diese Aussage zeigt mir, dass die Situation in Forchheim offensichtlich doch völlig anders ist als die Realität in München, von der Sie offensichtlich nichts verstehen. Es ist eine Wunschvorstellung zu glauben, dass dort einer sein Zweigenerationenhaus hinbaut. Dort sind wirklich reihenweise kommerzielle Bauträger unterwegs, was jedes Mal zu einem riesigen Aufstand der Nachbarschaft führt.

Tausende Münchener Gartenstadtbewohner waren dabei in – ich habe sie vor ein paar Jahren mal gezählt; ob das noch stimmt, weiß ich nicht – zwanzig Bürgerinitiativen über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Das waren diejenigen, die gerne für ihre Kinder und für sich selbst, wenn sie älter werden, das Zweigenerationenhaus gebaut hätten. Keiner war dafür, dass wir die Abstandsfläche verringern, weil das Zweigenerationenhaus im Zweifel noch hineinpasst, aber die Wahrheit ist doch: Das Einfamilienhaus wird herausgerissen, und der Drei-, Vier- oder Fünfspänner kommt hinein. Bezahlbarer Wohnraum ist das ab 10.000 Euro pro Quadratmeter aber nicht.

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Vielen Dank, die Zeit ist abgelaufen.

**Josef Schmid (CSU):** Na dann.

(Beifall bei der CSU)

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Nächste Rednerin ist die Abgeordnete Ursula Sowa von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

**Ursula Sowa (GRÜNE):** Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Es herrscht große Aufregung hier im Raum, weil der eine unter 1,0 H das eine versteht und unter 0,4 H der andere das andere. Es geht um die Abstandsflächen. Ich sage auch für die Menschen, die uns heute zuhören: In Bayern galt bis vor zwei Jahren, dass zum Nächsten immer der Abstand einer Gebäudehöhe gebraucht wurde, wenn jemand ge-

baut hat. Vor über zwei Jahren gab es eine Novelle, um die Bayerische Bauordnung zu ändern. Das Abstandsflächenrecht sollte an die sogenannte Musterbauordnung angeglichen werden, die für das ganze Land gilt, und von 1,0 H auf 0,4 H herabgesetzt werden.

Das war eigentlich eine ganz gute Idee, und eigentlich hätte man vermuten können, dass dem fraktionsübergreifend zugestimmt wird. Wir GRÜNE fanden diese Idee sehr gut und haben auch zugestimmt, aber es war kein einstimmiger Beschluss; es wurde nämlich tatsächlich eine Ausnahme gewährt: 0,4 H soll nicht für die Großstädte gelten. Wir haben in Bayern drei große Städte, nämlich Nürnberg, München und Augsburg. Absurderweise hat man das gerade für die Großstädte, wo man Wohnraum braucht – das ist ja der Sinn, der dahintersteckt, dass wir verdichtet, schnell und kostengünstig bauen –, ausgeklammert.

Das Ende vom Lied ist: Wir haben jetzt hier und dort unterschiedliche Möglichkeiten zu bauen. Das verwirrt nur und ist eigentlich eine ganz große Ungerechtigkeit. Nach zwei Jahren ist es an der Zeit, zu evaluieren und zu schauen, was die Baurechtsnovelle gebracht hat. Inzwischen haben sich auch sehr viele geäußert: der Bayerische Gemeindegtag, die Architektenkammer, die Ingenieure, all diejenigen, die mit Bauen und Planen zu tun haben. Sie stehen kopf und sagen: Es versteht eigentlich kein Mensch, warum diese Großstädte ausgeklammert werden sollen.

Der sehr geschätzte Kollege Schmid sagt, die Gartenstädte in München hätten es erfordert, dass 1,0 H bewahrt wird. Das ist ein völliger Trugschluss, denn diese Ausnahme hätte man mit Bebauungsplänen, nachträglichen städtebaulichen Verträgen oder wie auch immer regeln können. Das Gros der Stadt hätte davon aber profitiert. Um günstigen Wohnraum zu errichten, ist es sehr wichtig, den Wohnungsbestand zu nehmen. Denken Sie mal nicht an Ihre Gartenstädte, sondern an Neuperlach und andere schon bestehende, verdichtet bebaute Wohngebiete. Es ist naheliegend, dort noch ein Geschoss draufzubauen. Dann hätten Sie flächendeckend für eine Großstadt günstigen Wohnraum, da der Grundstückspreis nicht anfällt.

Jetzt komme ich zu dem, was uns GRÜNEN sehr wichtig ist: Bei einer nachträglichen Nachverdichtung ist es sehr wichtig, den Grünanteil trotzdem zu erhalten, also keine neue Fläche in Anspruch zu nehmen, sondern auf bestehende eingeschossige oder mehrgeschossige Gebäude noch was draufzubauen und dann grünen Ausgleich zu schaffen durch Fassadenbegrünung und Dachbegrünung und so grüne Gestaltung wie möglich der restlichen Hofflächen oder der Umgriffe der Gebäude. Für das Ganze gibt es einen Fachausdruck, den wir sehr gerne in die neue Baunovelle – ich nehme an, wir machen vielleicht in der nächsten Legislatur eine neue Baunovelle – aufnehmen würden und einhergehend Nachverdichtungen immer mit einer doppelten Innenentwicklung fördern. "Doppelte Innenentwicklung" heißt: Bei einer Nachverdichtung muss so geplant werden, dass immer ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, ein Grünordnungsplan, beigelegt wird. Dann haben wir beides.

Das ist meine "frohe Botschaft", dass man Baupolitik so verstehen kann, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen und gleichzeitig eine Nachverdichtung durchzuführen. Wir sparen Boden ein, leiden aber nicht an einer zu großen Nachverdichtung, die nur aus Beton besteht. Sie haben als schauriges Bild geschildert, dass Gartenstädte plattgemacht werden. Nein, die doppelte Innenentwicklung ist wichtig. Die Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung müssen weiterhin dazugehören. Wir glauben, das ist fällig. Ganz Deutschland plant mit 0,4 H, auch die Nachbarländer. In der Schweiz sieht es genauso aus. Die haben sogar 0,33 H. Das wird also kommen. Ich glaube, die Bastion, lieber Herr Schmid, mit Ihren Gartenstädten wird fallen. Ich freue mich auf eine grüne Zukunft. – Danke schön.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Als nächsten Redner rufe ich den Abgeordneten Hans Friedl, Fraktion der FREIEN WÄHLER, auf.

**Hans Friedl (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Heute behandeln wir den Gesetzentwurf der FDP zur Änderung der

Bayerischen Bauordnung, welcher die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung erneut zum Thema macht. Einen Antrag, mit dem man schon einmal durchgefallen ist, zum Gesetzentwurf aufzupolieren, zeugt nicht gerade von Inspiration.

(Sebastian Körber (FDP): Einfach zustimmen!)

Im Sport würde man sagen: schlechte Verlierer. Aber natürlich kann man sich daran abarbeiten, wenn einem das Thema wichtig ist. Insofern geht das aus meiner Sicht in Ordnung. Jeder hat seine Agenda. Die Argumente für oder gegen eine Angleichung der Abstandsflächenregelung sind sowohl in dieser als auch in früheren Legislaturen ausreichend ausgetauscht worden. Wir kennen sie alle.

Natürlich muss mehr Wohnraum geschaffen werden. Da sind Abstandsflächen eher hinderlich als förderlich. Doch gerade München gilt einerseits als eine Stadt, die schon in besonderem Umfang mit der Versiegelung zu kämpfen hat. Wollen wir diesen Trend wirklich noch unterstützen? Andererseits wird versucht, das Zubauen von Frischluftschneisen vor den Toren Münchens vehement zu verhindern. Wollen wir alles unternehmen, um uns nicht gegen die Herausforderungen des Klimawandels zu stellen? Eine dichtere Bebauung bedeutet immer auch, schlechter gegen Hitze oder Starkregenereignisse gewappnet zu sein.

Daneben gibt es aber auch einige andere Herausforderungen im Hinblick auf eine Umsetzung des Gesetzentwurfs der FDP. Die FDP beschreibt darin, dass es Kritik an der derzeit gültigen Regelung zu den Abstandsflächen gibt. Das ist zwar richtig, aber nur die halbe Wahrheit. Zur Erinnerung: Es hat bei den von den Kommunen erlassenen Abstandsflächensatzungen genauso Kritik gehagelt. Im Abstandsflächenrecht gilt: Möchte eine Kommune etwas anders regeln als in der Bauordnung vorgesehen, kann sie das im Rahmen einer Satzung tun. Dazu sind aber aus den großen Städten bisher keine Signale gesendet worden. Für mich bedeutet das, dass die großen Städte mit der geltenden Regelung durchaus zufrieden sind. Geht es am Ende nur um eine einheitliche Regelung, und schaffen wir irgendwann das Recht der Kommunen, eige-

ne Satzungen zu erlassen, ab und kippen einen Einheitsbrei über Bayern aus? – Das wird doch keiner wollen.

Wir sollten die Situation weiter beobachten, das Abstandsflächenrecht weiter evaluieren und dann entscheiden, und zwar in der Zusammenschau aller Ergebnisse. Das kann dauern und tut manchmal weh.

Am Beispiel München gebe ich zu bedenken: Die Stadt hat an der Stelle ihrer größten Ausdehnung einen Durchmesser von 28 Kilometern, ist also im Zusammenhang in einem Durchmesser von 28 Kilometern bebaut. Ländliche Kommunen um München herum haben im Durchmesser vielleicht eine maximale Ausdehnung von 3, 4, 5 oder 8 Kilometern und sind dort im Zusammenhang bebaut. Bis zur nächsten Kommune sind es einige Kilometer. Dazwischen sind Äcker und Wiesen als Frischluftschneisen.

Wir FREIE WÄHLER jedenfalls werden diesen Gesetzentwurf nicht positiv begleiten, zumindest so lange nicht, bis uns vielleicht andere Signale aus den Städten mit mehr als 250.000 Einwohnern erreichen. Im Rahmen eines neuen Koalitionsvertrages ab Herbst werden wir diese Signale sicher berücksichtigen. Aber jetzt ist das nur billiges Wahlkampfgetöse der FDP, verehrte Kolleginnen und Kollegen der FDP.

(Benjamin Adjei (GRÜNE): Das ist kein Wahlkampfgetöse!)

Ich verstehe das: Man greift in ausweglosen Situationen nach jedem Strohalm, oft aber nach dem falschen. – Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der CSU)

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Nächster Redner: Uli Henkel, AfD-Fraktion. Bitte, Herr Abgeordneter.

(Beifall bei der AfD)

**Uli Henkel (AfD):** Herr Präsident, geschätzte Kollegen! Einerseits war und ist Artikel 6 Absatz 5a der Bayerischen Bauordnung als Sonderregelung für die Großstädte auch



aus Sicht der AfD zwar durchaus entbehrlich; andererseits gestattet aber Artikel 81 Absatz 1 Ziffer 6 der Bayerischen Bauordnung den Gemeinden mit über 250.000 Einwohnern doch explizit, diese Vorschrift per Satzung wieder zu egalisieren. Wenn dies im eigenen Wirkungskreis so gewünscht ist, kann also auch dort, so wie in der Musterbauordnung vorgesehen, die Abstandsfläche H von lediglich 0,4 der Wandhöhe greifen, wenn denn, was absolut sinnvoll und auch sachlich begründbar ist, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Ziel der ja erst zum 1. Januar 2021 in Kraft getretenen Novelle der Bayerischen Bauordnung war doch unter anderem, dem eklatanten Wohnungsmangel mit entsprechenden Vereinfachungen zu begegnen, aber eben auch Nachverdichtungen zu ermöglichen, die unter der alten Abstandsregelung so nicht möglich waren. Obwohl solch eine Nachverdichtung, meist allerdings nicht zur Freude der dort bereits länger lebenden Menschen, gerade also auch in Ballungsräumen, ermöglicht werden sollte, wurde mit Artikel 6 Absatz 5a der Bayerischen Bauordnung ausgerechnet dort aber der alte Zustand quasi perpetuiert, wobei dies wohl vor allem dem guten und richtigen Gedanken geschuldet war, die sogenannten Gartenstädte in München vor einer Nachverdichtung mit Flachdach-Geschosswohnungsbauten zu schützen.

Wie immer beim Thema Wohnen gibt es aber die "eierlegende Wollmilchsau" auch hier nicht; denn viele Menschen zieht es nun mal in die Ballungsräume und sie brauchen dort Wohnungen. Diejenigen aber, die dort schon wohnen, wollen meist keine Nachverdichtung, sondern verständlicherweise ihre schönen Innenhöfe, ihre Gartenstädte oder auch die großen Abstände zwischen den Wohnblöcken erhalten wissen.

Angesichts dieses Spagats hält die AfD es für richtig, dass die Entscheidung über die Abstandsflächen hier den Gemeinden obliegt, müssen diese ja ihre in Satzungen, eventuell von der Grundfestlegung abweichend, getroffenen Regelungen dann politisch gegenüber den Bürgern rechtfertigen – durchaus mit dem Risiko, vom Wähler dann dafür auch abgestraft zu werden.

In der aktuell vorliegenden Kombination aus Artikel 6 Absatz 5 und Absatz 5a und Artikel 81 Absatz 1 Ziffer 6a und 6b besteht nun also ein Regelungsrahmen für diese Abstandsflächen im sogenannten 34er-Bereich wie folgt: für bayerische Gemeinden zwischen H 0,4 und 1,0 und für die drei bayerischen Großstädte genau anders herum, H also zwischen 1,0 und 0,4. Artikel 6 Absatz 5a im Jahr 2021 in die Bayerische Bauordnung aufzunehmen, war und ist aus Sicht der AfD aber ebenso überflüssig, wie ihn jetzt im Jahr 2023 wieder zu streichen, wird hier doch die einzig wichtige kommunale Entscheidungshoheit über die jeweiligen Abstandsflächen in beiden Konstellationen in keiner Weise eingeschränkt. – Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der AfD)

**Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch:** Nächste Rednerin: Frau Abgeordnete Natascha Kohnen, Fraktion der SPD. Bitte, Frau Kohnen.

**Natascha Kohnen (SPD):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Lieber Seppi Schmid, lieber Hans Friedl, das Aufgreifen dieses Themas zeugt nicht von Wahlkampf; denn bei jeder Veranstaltung von Praktikern in Sachen Wohnungsbau werden wir, alle Parteien, mit der Frage nach den Abstandsflächenregelungen hier in Bayern konfrontiert. Warum?

Erstens geht es um die 250.000 Einwohner. Das ist eine willkürlich gezogene Grenze. Mir hat noch niemand erklären können, warum diese bei 250.000 liegt. Lieber Hans Friedl, es wäre kein "Einheitsbrei", wenn man auf eine Unterscheidung bei den Abstandsflächenregelungen verzichten würde. Wenn man festlegt, dass in ganz Bayern 0,4 H oder 1,0 H gilt, dann ist das kein "Einheitsbrei", sondern Ausdruck der Gleichbehandlung der Kommunen.

(Beifall bei der SPD)

Die Unterscheidung aber, die wir heute haben, nämlich zwischen Kommunen mit mehr als 250.000 Einwohnern und solchen mit weniger Einwohnern, ist, lieber Herr Bernrei-

ter, eine willkürliche Ungleichbehandlung der Kommunen. Ob das zur Verfassung Bayerns passt, ist eine treffliche Frage, die man eigentlich untersuchen müsste.

(Beifall bei der SPD)

Zweitens. Was ist der Effekt der im Jahr 2021 erfolgten Novellierung gewesen, lieber Herr Schmid? In München, Nürnberg und Augsburg gilt für die Abstandsflächen nach wie vor 1,0 H. Wie haben die restlichen Kommunen reagiert? – Lieber Hans Friedl, ich wohne übrigens im Bereich einer großen Stadt. Im Landkreis München sind zwischen den Kommunen keine Äcker mehr vorhanden; dort ist nichts mehr.

Was aber haben die Kommunen um die großen Städte herum gemacht? Sie haben sofort nach der Novellierung der Bayerischen Bauordnung eigene Satzungen erlassen – weil sie es dürfen. Jetzt hat die eine Gemeinde im Umland von München 0,8 H, die andere 0,9 H, die nächste 0,7 H. München hat 1,0 H. Wir in Bayern haben inzwischen einen Flickenteppich von Abstandsflächenregelungen.

(Zuruf des Abgeordneten Josef Schmid (CSU))

– Dann machen Sie so.

Wir führen hier eine theoretische Diskussion. Wenn wir bei den Praktikern sind, beim Immobilienverband oder sonst wo, sagen sie: Dieser Flickenteppich sorgt dafür, dass wir Probleme damit haben, schnell zu bauen.

(Zuruf des Abgeordneten Josef Schmid (CSU))

– Entschuldigung! Ich kann nur zitieren, was uns Politikern von Praktikern gesagt wird. Das ist der Grund, warum über diesen Gesetzentwurf schon gut und trefflich zu diskutieren ist. Denn wenn wir die 1,0-H-Regelung streichen und festlegen: "Jeder kann erlassen", dann müsste München das auch machen. Dann heißt es immer, das dauere zu lange. Übrigens könnte München auch Bebauungspläne aufstellen usw. Ich sage ja nicht, dass München nicht 1,0 H haben solle.

Übrigens finde ich es nicht seriös, wenn behauptet wird, wir machten mit diesem Thema Wahlkampf. Mit bezahlbarem Wohnen macht man keinen Wahlkampf.

(Zuruf von der CSU)

– Sie haben gesagt, dass Sie mit Flyern durch Ihren Wahlkreis rennen. Dann rennt die FDP halt im Landkreis München auch mit Flyern durch die Gegend und macht Wahlkampf. Das Thema "Schaffung von bezahlbarem Wohnraum" ist zu wertvoll, um es durch irgendwelche blöden Wahlkampfmanöver diskreditieren zu lassen. Das gehört sich einfach nicht.

(Beifall bei der SPD und der FDP)

Dann noch etwas zum Thema Gartenstadt: Das hat mich, ehrlich gesagt, auch geärgert. Nicht nur München hat Gartenstädte. Ich selbst komme aus einer Gartenstadt, im Landkreis München gelegen. Herr Friedl, was antworten wir denn den Gartenstädten, die keine Äcker mehr zwischen sich und den benachbarten Kommunen haben? Diese Gartenstädte sind gefordert zu handeln – nur, weil wir eine Ungleichbehandlung zulassen.

Lieber Herr Bernreiter, ich wünsche mir, dass wir in Bayern – erstens – eine Gleichbehandlung der Kommunen vornehmen und sie nicht durch eine solche Regelung schikanieren. Zweitens sollten wir die Arbeit der Praktiker nicht durch das – ich muss es ehrlicherweise so bezeichnen – Regelungschaos, das hier eingeführt wurde, noch weiter verkomplizieren. Deswegen wäre die Streichung durchaus berechtigt; sie würde zu einer Vereinheitlichung führen. Wenn Nürnberg eine eigene Satzung erlässt, kann München das auch. Das können sie; wir haben das Durcheinander.

Herr Baumgärtner hat heute Mittag gesagt, wir sollten den Markt entfesseln, indem wir Hindernisse abschaffen.

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Frau Kollegin!

**Natascha Kohnen (SPD):** Das ist ein Hindernis.

(Beifall bei der SPD und der FDP)

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Frau Kollegin, es liegen drei Zwischenbemerkungen vor.

**Natascha Kohnen (SPD):** Dann geht es ja weiter.

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Zur ersten Zwischenbemerkung erteile ich dem Abgeordneten Uli Henkel, AfD-Fraktion, das Wort.

**Uli Henkel (AfD):** Geschätzte Kollegin Kohnen von der SPD, Sie sprachen gerade ein bisschen abwertend von einem "Flickenteppich". Könnte man das aber nicht auch andersherum, als Freiheit der Gemeinden, interpretieren? Die Gemeinden wissen doch am besten, was für sie gut ist, was ihre Bürger wollen, was vor Ort gefordert wird. Sie sprachen gerade davon, und ich erwähnte es meiner Rede: Heute ist es in Bayern überall möglich, zwischen 0,4 und 1,0 H bzw. zwischen 1,0 und 0,4 H eine Regelung zu treffen. – Das ist doch wunderbar! Die Gemeinden sind doch diejenigen, die am allerbesten wissen, was für sie, für ihre Bürger, für die Gegebenheiten vor Ort am besten ist. Ich werte die gegenwärtige Situation also nicht als "Flickenteppich" ab, sondern empfinde sie als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungshoheit. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, jeweils richtig zu reagieren.

**Natascha Kohnen (SPD):** Die Frage ist berechtigt. Ich sage Ihnen aber eines: Wir wünschen uns ja, dass in Bayern und deutschlandweit schneller gebaut wird. Dieser Wunsch lässt sich beispielsweise durch eine digitale Bauakte verwirklichen; wir müssen die Digitalisierung auch bei Baugenehmigungen hinbekommen. Im Moment hat aber jede Kommune ihr eigenes Programm, um eine Bauakte verarbeiten zu können. Wir haben also bei den digitalen Bauaktenprogrammen, das heißt in der EDV, einen Flickenteppich. Jede Kommune macht ihr eigenes Ding. Warum? Weil der Freistaat

nicht sagt: "Ich will das!" Dann müsste er nämlich zahlen. Deswegen haben die Kommunen, von unten sozusagen, eigene Programme entwickelt.

Bei den Abstandsflächen – das ist die Parallele – passiert jetzt genau dasselbe. Jede Kommune trifft ihre eigene Abstandsflächenregelung. Wir erreichen keine Vereinheitlichung, sodass die Praktiker, diejenigen, die tatsächlich bauen, es einfacher hätten. Das ist doch der Punkt. Ich hoffe, es war für Sie verständlich.

(Beifall bei der SPD)

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Danke schön. – Für die nächste Zwischenbemerkung erteile ich das Wort an den Kollegen Hans Friedl, FREIE WÄHLER.

**Hans Friedl (FREIE WÄHLER):** Verehrte Kollegin Kohnen, Sie haben herausgestellt, dass die Kommunen Satzungen erlassen können. Meine Frage: Warum erlässt dann die Stadt München keine entsprechende Satzung, mit der sie unter 1,0 H geht? Ist die Wohnungsnot in München noch nicht groß genug?

**Natascha Kohnen (SPD):** Das ist ja genau der Punkt, den Josef Schmid meinte. München hat sich über 1,0 H in gewisser Weise gefreut und gesagt: Okay, das machen wir so.

Meine Kritik richtet sich gegen etwas anderes. München darf das. Aber all die Kommunen um München herum spüren den Wohnungsdruck, das heißt den Druck aus der Stadt heraus und in die Kommunen hinein; sie dürfen aber nur 0,4 H festlegen. Das ist doch der Punkt. All diese Kommunen – alle; allein im Landkreis München 29 – waren gezwungen, eigene Satzungen zu erlassen, weil sie das, was München darf, nach der Novellierung nicht dürfen. Darum geht es doch. Wir brauchen die Gleichbehandlung der Kommunen in Bayern. Diese ist nicht gegeben.

Was wir hier machen, ist im Prinzip geplantes Durcheinander. Damit wird Bauen nicht schneller. Darum geht es aber. Wir müssen günstiger bauen, wir müssen schneller

bauen etc. Jetzt machen wir es durch solche Sonderregelungen komplizierter als notwendig.

(Beifall bei der SPD)

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Moment, wir haben noch eine dritte Zwischenbemerkung.

**Natascha Kohnen (SPD):** Okay.

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Dazu erteile ich das Wort an Herrn Kollegen Josef Schmid, CSU-Fraktion.

**Josef Schmid (CSU):** Ich komme natürlich auch noch. Hochgeschätzte Kollegin Kohnen, ist Ihnen – Thema "Flickenteppich" – denn bekannt, dass fast jede Kommune mindestens eine Satzung zum örtlichen Baurecht hat? Meistens heißt sie "Ortsbildgestaltungssatzung". In München gibt es gefühlt 25 solcher Satzungen. Also muss sowieso jeder Architekt bzw. jeder am Bau Beteiligte schauen, was es an örtlichem Baurecht gibt. Sind Sie dann immer noch bereit zu sagen, es sei ein "Flickenteppich", wenn man unterschiedliche Abstandsrechte hat?

Die zweite Frage ist: Haben Sie eigentlich zur Kenntnis genommen, dass die Praktiker, die sich gegen die größere Abstandsfläche in München aussprechen, die Architekten sind, die lieber den Fünfspanner statt des Dreispanners oder des Einfamilienhauses bauen würden, und die Projektentwickler, die gern mehr Bruttogeschossfläche hätten, weil man es besser verkaufen kann, und die Bauträger, die das dann entsprechend umsetzen? Das sind jedenfalls die Gruppen, die ich kenne. Immer, wenn ich ihnen sage: "Ihr denkt doch nur pro domo an der Stelle", dann schweigen sie. – Kennen Sie das?

**Natascha Kohnen (SPD):** Ich bin ja mit Ihrem Kollegen Baumgärtner, mit Herrn Körber, Herrn Mistol und Frau Sowa oft auf Podien. Die Praktiker – darunter sind übrigens nicht nur Architekten, sondern auch Genossenschaften, die bezahlbaren Wohnraum

schaffen – richten sich mit ihrer Argumentation nicht gegen München, sondern sagen: So, wie ihr von der Landesebene aus – sprich: CSU und FREIE WÄHLER – es macht, führt es zu einem Chaos in Bayern.

Das ist der Vorwurf. Ich werfe niemandem vor, dass solche Satzungen erlassen werden; das kann man machen. Aber einmal ganz ehrlich: Wir haben uns doch sowohl bayernweit als auch deutschlandweit das Ziel gesetzt, schneller zu bauen. Durch so etwas werden wir aber nicht schneller. Das ist der Punkt, der mit diesem Gesetzentwurf aufgegriffen wird. – Sebastian Körber, nicke!

(Nicken des Abgeordneten Sebastian Körber (FDP))

– Danke.

(Beifall bei der SPD und der FDP)

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Danke schön, Frau Kollegin Kohnen. Nächster Redner ist für die FDP-Fraktion Herr Kollege Sebastian Körber.

**Sebastian Körber (FDP):** Herr Präsident, meine sehr verehrten Damen und Herren! Zu Beginn: Ich kann der Kollegin Kohnen an dieser Stelle nur vollumfänglich recht geben. Zu den Kollegen von den FREIEN WÄHLERN: Lieber Hans Friedl, es ist doch logisch, dass wir zuerst einen Antrag stellen. Dann könnt ihr noch einmal darüber nachdenken. Jetzt muss man nur das Fingerchen heben und gegebenenfalls aufstehen, um diesem mundgerecht vorbereiteten, einfachen und schlüssigen Gesetzentwurf zuzustimmen. Hier könnte man beweisen, dass man einfach, schnell und pragmatisch handeln kann und auch so handeln möchte, damit die Mieten runtergehen. Erst in der letzten Woche konnten wir wieder lesen, dass München – und damit die Landeshauptstadt von Markus Söder in Bayern – einen neuen Superlativ hat, mit dem er um die Häuser und durch Bayern ziehen kann: München ist bei den Mieten mittlerweile die teuerste Stadt in Deutschland geworden. Das ist es, lieber Josef Schmid,



was du den Bürgerinnen und Bürgern in dieser Stadt erklären musst, und auch, warum sich hier keiner mehr eine Wohnung leisten kann.

(Beifall bei der FDP)

Warum man solche unsinnigen Vorschriften einführt wie 0,4 H – und das sind unsinnige Vorschriften –, von denen aber Städte wie Augsburg ausgenommen sind, also Städte mit über 250.000 Einwohner, dafür konnte ich bis heute keine schlüssige Erklärung hören. Herr Staatsminister Bernreiter hat diese Hypothek als vierter Bauminister vom zweiten Bauminister mitbekommen. Er kann gleich noch seine Ausführungen dazu machen, warum man diese 250.000-Einwohner-Grenze eingeführt hat. Das heißt, in Augsburg, Nürnberg und München wendet man die Abstandsflächenverkürzung nicht an, wie Frau Kollegin Sowa ausgeführt hat, um etwas dichter bauen zu können. In Regensburg aber, in Städten, die ein paar Zehntausend Einwohner weniger haben, darf man das dann anwenden. Das ist doch völlig unlogisch, völlig willkürlich und kompletter Unsinn. Ich habe auf keinem Immobilienpodium ein Argument dafür genannt bekommen. Frau Kollegin Kohnen hat das vollumfänglich ausgeführt. Reden Sie mit dem Kollegen Baumgärtner, der sitzt da auch ab und an für die CSU-Fraktion. Bisher hat niemand gesagt, dass er diese Regel gut findet.

Dazu kommt noch, Herr Staatsminister Bernreiter, dass Ihr kleines Novellchen, das Sie eingebracht und von Ihrem Ministerium haben erarbeiten lassen, bereits evaluiert wurde. Alle Expertinnen und Experten haben zu diesem Ausnahmetatbestand einhellig gesagt, dass sie ihn falsch finden, dass man ihn beseitigen sollte. Genau das wollen wir Ihnen jetzt ermöglichen. Sie können jetzt ganz einfach Ihren Finger heben, kurz aufstehen, und schon haben Sie erreicht, dass dichter gebaut werden kann und damit mehr bezahlbarer Wohnraum in München entstehen kann. Vielleicht kann man dann diesen Superlativ Markus Söder nicht anheimstellen. Da schützen Sie ihn vielleicht sogar, wenn er diesen Superlativ von der teuersten Stadt für Mieterinnen und Mieter in Deutschland nicht mehr mit sich herumführen muss. Das war die einhellige Meinung.

Lieber Herr Kollege Schmid, schauen Sie sich doch einmal an, was Gartenstadt von der Definition her überhaupt bedeutet. Nehmen wir einmal an, gut, das ist ein kleines Städtchen, da gibt es verschiedene Auslegungen und Definitionen, wo Einfamilienhäuser sind. Übrigens, meistens sind es Ein- und Zweifamilienhäuser. Ich habe kürzlich in meiner wunderschönen Heimatstadt Forchheim als Architekt einen Bauantrag für eine Familie einreichen dürfen, die von der 0,4-H-Abstandsflächenregelung profitiert, weil sie jetzt für die Tochter ein Kinderzimmer anbauen kann, sodass man ein kleines bisschen mehr Raum erzeugen kann. So können dort zwei Generationen zusammenleben. Auf diese Weise ist eine zusätzliche Wohnung entstanden; das muss doch unser aller Ziel sein.

Der Einzige, der sich hierhingestellt und ein bisschen Wahlkampf gemacht hat, war Herr Kollege Friedl. Er hat ankündigen lassen, dass die FREIEN WÄHLER vielleicht dafür stimmen wollen. Er möchte das aber vielleicht erst in der nächsten Wahlperiode machen. Er hat irgendwelche Signale gesendet. Sie haben sich hingestellt und ganz billigen Wahlkampf gemacht. Es steht Ihnen natürlich völlig frei, alle Flyer und Flugblätter zu verteilen, die Sie verteilen wollen. Ich komme dann gerne dazu, dann diskutieren wir mit den Bürgerinnen und Bürgern. Wir möchten, dass Bauen und Mieten günstiger wird. Stimmen Sie unserem Gesetzentwurf zu.

(Lebhafter Beifall bei der FDP)

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Herr Kollege Körber, es liegt eine Zwischenbemerkung vor. – Hierzu erteile ich Herrn Kollegen Josef Schmid von der CSU-Fraktion das Wort.

**Josef Schmid (CSU):** Lieber Herr Kollege Körber, könnte es denn sein, dass diese von Ihnen thematisierte und skandalisierte 250.000-Einwohner-Grenze ein Richtungszeig ist? Vielleicht wurde sie deshalb noch nie gerichtlich angefochten, obwohl sie angeblich so völlig von der Welt sein soll. Im Übrigen bin ich sicher, dass sie auch von keinem Gericht aufgehoben würde, weil – und ich betone es noch einmal, Herr Kolle-

ge Friedl hat es schon gesagt, ich habe es gesagt – jede Kommune schnell durch eine einfache Satzung das eigene Abstandsflächenrecht regeln kann, egal, ob sie 199.000, 249.000, 251.000 oder 10.000 Einwohner hat.

Die zweite Frage ist: Könnte es denn sein, dass gegen die von allen Rednern der Fachwelt bei entsprechenden Podiumsdiskussionen erhobenen Einwände gegen die Abstandsflächenregelung in München deshalb noch nie etwas gesagt wurde, weil der Bewohner einer Gartenstadt, der unter der Zubetonierung leidet und darunter, dass die Infrastruktur nicht hinterherkommt, –

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Herr Kollege Schmid, Sie haben nur eine Minute für die Zwischenbemerkung.

**Josef Schmid (CSU):** – dort vielleicht gar nicht vertreten ist?

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Bitte, Herr Kollege Körber.

**Sebastian Körber (FDP):** Punkt A: Podiumsdiskussionen besetze in der Regel nicht ich. Da sitze ich nur als Gast auf dem Podium, wo auch Ihre Fraktion vertreten ist. Sie können dort die Frage gerne aufwerfen und ein Plädoyer dafür halten, dass Sie nicht wollen, dass in München mehr nachverdichtet werden kann, auch nicht maßvoll. Ein Kommunalpolitiker bzw. ein ehemaliger Kommunalpolitiker sollte eigentlich schon wissen, dass die Kommune das Baurecht gibt. Das heißt, die einzige Instanz, die am Ende darüber entscheidet, was zulässig ist, falls es irgendwelche Bebauungspläne für eine Gartenstadt gibt, ob man Ausnahmetatbestände oder abweichende Baugenehmigungen erteilt, das ist immer noch der Stadtrat, der in diesem Land die Hoheit darüber hat. Deshalb erübrigt sich das.

Punkt B: Die 250.000-Einwohner-Grenze habe doch nicht ich in das Gesetz geschrieben. Ich halte sie für unsinnig, aber erklären muss sie der Herr Staatsminister. Er muss erklären, wie er mit irgendwelchen Experten darauf gekommen ist, diese willkürliche und völlig unsinnige Grenze in die Bayerische Bauordnung zu schreiben. Ich

möchte sie aufheben. Auf Ihre Suggestivfrage muss ich gar nicht antworten. Das erübrigt sich. Darauf soll doch der Herr Staatsminister antworten. Er wäre der richtige Adressat.

(Beifall bei der FDP)

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Danke schön, Herr Kollege Körber. – Nächster Redner ist der fraktionslose Abgeordnete Raimund Swoboda. Herr Abgeordneter, Sie haben das Wort.

**Raimund Swoboda (fraktionslos):** Verehrtes Präsidium, meine sehr verehrten Damen und Herren! Die FDP will für München, Nürnberg und Augsburg durch weitere städtebauliche Nachverdichtung den Wohnraumnachfrageüberhang abbauen. Das beruht auf der bloßen Vermutung, dass die Abstandsreduzierung, wie das in der Fläche schon der Fall ist, zu einer Belebung bei der Bebauung führen würde. Das ist schlechte Politik der FDP, die auch die Musterbauten nicht rechtfertigt. Es fehlt nämlich an der substantiellen Darlegung, ob und in welcher Größenordnung zusätzlich bezahlbarer Wohnraum durch Nachverdichtung überhaupt entstehen könnte. Potenzielle Eigentümer bzw. Investoren brauchen Gewinnerwartung als Investitionsanreiz, ansonsten wird nichts gebaut.

Was die FDP kürzlich schon auf Bundesebene Seite an Seite mit den rot-grünen Wohlstandsvernichtern in der Energiewirtschaft disqualifiziert hat, nämlich die situativ unüberlegte Abschaltung der klimaschutzfreundlichen Kernkraftwerke, das soll nun auch die Bauwirtschaft ins Abseits bringen und die Sozialordnung der Großstädte im Zusammenleben der Menschen zerstören. Gute Politik wäre, wenn die FDP zum Beispiel aus der ungezügelten, verfassungswidrigen Masseneinwanderung in unsere Sozialsysteme aussteigen würde; denn dann gäbe es auch keinen Nachfrageüberhang, zumindest wäre er nicht so krass. Vor allem aber gäbe es keine verdichteten Wohnghettos für billigen Wohnraum in Bestandsgebieten mit überdimensionierten Ergänzungsbauten ohne Licht und Luft, wie es dann kommen würde. Es gäbe nicht den Ver-

lust begrünter Erholungsoasen. Das wurde heute schon angesprochen. Es gäbe auch keinen Verlust an Lebensqualität in den gewachsenen innerstädtischen Wohnstrukturen. Es gäbe keine steigenden Mieten mit der Verdrängung alteingesessener Bewohner und keinen sozialkulturellen Stress infolge Platzmangel, Lärm und Verkehrsdruck.

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Herr Abgeordneter, Ihre Redezeit beträgt zwei Minuten.

**Raimund Swoboda (fraktionslos):** Diese Verdichtungsphantasie der FDP brauchen wir nicht.

**Dritter Vizepräsident Alexander Hold:** Herzlichen Dank. – Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist hiermit geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf dem Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr als federführendem Ausschuss zu überweisen. Erhebt sich hier Widerspruch? – Augenscheinlich nicht. Dann ist das so beschlossen.



## **Beschlussempfehlung und Bericht**

**des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr**

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt  
u.a. und Fraktion (FDP)**  
Drs. 18/28125

**zur Änderung der Bayerischen Bauordnung  
hier: Abschaffung der Sonderregelung im Abstandsflächenrecht**

### **I. Beschlussempfehlung:**

Ablehnung

Berichterstatter: **Sebastian Körber**  
Mitberichterstatter: **Josef Schmid**

### **II. Bericht:**

1. Der Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr federführend zugewiesen.  
Der Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Integration hat den Gesetzentwurf endberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 73. Sitzung am 11. Juli 2023 beraten und mit folgendem Stimmresultat:  
CSU: Ablehnung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Ablehnung  
AfD: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FDP: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Integration hat den Gesetzentwurf in seiner 103. Sitzung am 13. Juli 2023 endberaten und mit folgendem Stimmresultat:  
CSU: Ablehnung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Ablehnung  
AfD: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FDP: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.

**Sebastian Körber**  
Vorsitzender



## Beschluss

### des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

**Gesetzentwurf** der Abgeordneten **Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt, Alexander Muthmann, Matthias Fischbach** und **Fraktion (FDP)**

Drs. 18/28125, 18/30015

**zur Änderung der Bayerischen Bauordnung**  
**hier: Abschaffung der Sonderregelung im Abstandsflächenrecht**

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

**Dr. Wolfgang Heubisch**

VI. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring

Abg. Sebastian Körber

Abg. Josef Schmid

Abg. Ursula Sowa

Abg. Hans Friedl

Abg. Franz Bergmüller

Abg. Natascha Kohnen



**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Ich rufe nun den **Tagesordnungspunkt 15** auf:

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt u. a. und Fraktion (FDP)**

**zur Änderung der Bayerischen Bauordnung**

**hier: Abschaffung der Sonderregelung im Abstandsflächenrecht (Drs. 18/28125)**

**- Zweite Lesung -**

Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt nach der Vereinbarung im Ältestenrat 32 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion. – Ich eröffne die Aussprache und erteile dem Kollegen Sebastian Körber für die FDP-Fraktion das Wort.

**Sebastian Körber (FDP):** Herr Präsident, meine sehr verehrten Damen und Herren! Im Jahr 2021 ist die sogenannte Bauordnungsnovelle in Kraft getreten. Das Ziel der Staatsregierung war es eigentlich, eine Novelle auf den Weg zu bringen, die dazu beiträgt, dass das Bauen schneller, einfacher, günstiger, flächensparender und nachhaltiger wird. Dieses Novellchen hat sein Ziel klar verfehlt. Es war ein Tropfen auf den heißen Stein.

Wenn wir nach draußen gucken und die Berichterstattung in den Medien verfolgen, stellen wir fest: Die Probleme auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt haben sich seitdem weiter verschärft. Es gibt kaum bezahlbaren Wohnraum. Der Traum von den eigenen vier Wänden scheint sich insbesondere für junge Familien zu zerschlagen. Die Stadt München, in der wir uns hier befinden, ist bei den Mieten die teuerste Stadt Deutschlands. Wohneigentum ist etwas, was in weite Ferne gerückt ist. Das Ganze hat sich verschärft. Erst letzte Woche auf dem Bayerischen Immobilientag wurde endlich mehrheitlich festgestellt, dass die SoBoN vielleicht doch keine gute Idee gewesen ist. Die TU München hat wissenschaftlich belegt, dass sich die Mieten im Münchener Umland durch die SoBoN auf dem frei finanzierten Markt um etwa 46 Cent pro Qua-

dratmeter erhöht haben, sodass sich insbesondere die Mittelschicht kaum noch Wohnraum leisten kann.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, ein Bauträger hat uns bei einem überparteilichen parlamentarischen Frühstück unlängst zu einer Nachverdichtung im Münchner Norden zur Verkürzung des Abstandsflächenrechts etwas erklärt. Es geht um die Anwendung der 0,4-H-Regelung, und wir schlagen Ihnen heute mit diesem Gesetzentwurf vor, diese Ausnahme wieder aus der Bauordnung zu streichen. Der Bauträger hat uns glaubhaft berichtet, dass er bei einem kleinen Nachverdichtungsprojekt zwanzig Wohneinheiten – also zwanzig Wohnungen – hätte mehr bauen können. Eigentlich brauchen wir doch jede einzelne Wohnung. Alle Expertinnen und Experten haben bei der Evaluierung der Bauordnungsnovelle einstimmig und einhellig erklärt, dass es dafür auch keinen sachlichen Grund gibt.

Sehr verehrter Herr Staatsminister Bernreiter, so konnten mir bisher weder Sie noch jemand aus Ihrem Ministerium noch jemand aus Ihrer Regierungsfraktion erklären, warum diese Grenze überhaupt und noch dazu so willkürlich festgelegt worden ist. Es heißt ja im Gesetzestext: für Städte ab 250.000 Einwohner. Das betrifft in Bayern die Städte Augsburg, Nürnberg und München. Wenn schon, dann sollte man sich ehrlich machen und sagen: Wir wollen es halt in München nicht. Dann hätte man vielleicht hineinschreiben können: ab 1 Million Einwohner. Aber es ist völlig unerklärlich, warum man das in Augsburg und Nürnberg nicht anwenden kann und warum diese Grenze eingezogen worden ist. Keiner versteht das. Das ist völlige Willkür. Sie haben jetzt die Gelegenheit, diesen Fehler auszumerzen. Ich möchte Ihnen das gerne noch einmal aus der Praxis darlegen.

Ich konnte kürzlich selber feststellen: Die 0,4-H-Regel ist für die kommunalen Bauträger, für die kirchlichen Wohnungsbaugesellschaften und für alle am Markt hinderlich, die dazu beitragen wollen, dass mehr Wohnraum geschaffen wird. Sie von den FREIEN WÄHLERN und der CSU haben ja schon erkennen lassen: Na ja, vielleicht in der nächsten Legislaturperiode, vielleicht ist das doch ein Fehler gewesen. Jetzt haben

Sie noch die Gelegenheit, mit einem ganz einfachen Handzeichen bei der Abstimmung über unseren Gesetzentwurf dieses Problem zu beseitigen. Dann gäbe es in der Sommerpause die Gelegenheit, das in Gesetzesform zu gießen. Dann könnte man das anwenden.

Ich habe unlängst selber einen Bauantrag für eine Familie gestellt. Ich will Ihnen, Kollege Schmid, mit diesem Beispiel beweisen und belegen, dass auch Ihr letztes Gartenstadtargument, das Sie gleich vorbringen werden, fällt. Ich habe zu Hause für eine Familie selber einen Bauantrag eingereicht. Sie hat einen Anbau gebraucht, um ein Kinderzimmer anzubauen, damit zwei Generationen auf diesem Grundstück, auf ihrem Eigentum, wohnen und leben können. Das ist erst durch die Anwendung der 0,4-H-Abstandsregel möglich gewesen, weil dadurch der letzte Meter Abstandsfläche noch genommen werden konnte, sodass man noch einigermaßen einen sinnvollen Grundriss konstruieren konnte, um dort ein Kinderzimmer neu anzubringen. Das zeigt ja auch, dass Ihre 0,4-H-Ausnahmeregel am Ende sogar familienfeindlich ist. Bitte stimmen Sie unserem Gesetzentwurf zu. Sie haben heute die Gelegenheit dazu. Ich kenne niemanden, der das nicht gut findet außer der CSU-Fraktion und der Fraktion der FREIEN WÄHLER. – Vielen Dank, dass Sie mir zugehört haben.

(Beifall bei Abgeordneten der FDP)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Als Nächster hat der Abgeordnete Josef Schmid für die CSU-Fraktion das Wort.

**Josef Schmid (CSU):** Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Der Gesetzentwurf der FDP geht in mehrerlei Hinsicht fehl.

Herr Kollege Körber, wenn es denn so wäre, dass in München alle danach schreien, 0,4 H als grundsätzliche Abstandsregelung zu haben, dann könnte die Landeshauptstadt München, dann könnte der Stadtrat der Landeshauptstadt München das ganz einfach mit einer Abstandsflächensatzung festlegen. Das ging früher schon. Deswegen hat Nürnberg nach wie vor 0,4 H, weil Nürnberg diese Regelung für sich be-

geschlossen hat. Seit dieser Novelle ist sie sogar vorgesehen, weil wir die Partei der Subsidiarität sind und wir der festen Überzeugung sind, dass man vor Ort wesentlich besser Bescheid weiß, wie man zum Beispiel das Wohnungsproblem in München löst. Niemand kann sagen, dass die Fraktionen der GRÜNEN und der SPD, die in München die Mehrheit stellen – Sie können aber auch die CSU und auch die FDP in München dazunehmen –, das Wohnungsthema, das Erfordernis, mehr Wohnungen zu bauen, nicht als ganz großes Thema ansehen würden. Im Gegenteil: Der Wohnungsbau ist das zentrale Thema in München. Dem haben sich alle politischen Kräfte in München verschrieben.

Jetzt stelle ich Ihnen die Frage: Wieso machen die in München, wenn Sie recht hätten, keine Satzung und sagen: "Bei uns ist die Regelabstandsfläche 0,4 H"? Warum? – Eigentlich könnte ich jetzt aufhören, weil die Tatsache, dass das dort, bei vernünftigen politischen Entscheidungsträgern in den Gremien, nicht geschieht, schon Bände spricht. Ich erkläre Ihnen aber auch warum: Weil nämlich das von Ihnen angesprochene Erfordernis, bezahlbaren, erschwinglichen Wohnraum für die sozial schwächeren Schichten, aber mittlerweile auch für die breite Mittelschicht zu schaffen, natürlich dann nicht funktioniert, wenn in einer Gartenstadt, wo noch ein kleiner oder zumindest ausreichend großer Garten vorhanden ist, das Einfamilienhaus rauskommt, der Dreispänner reinkommt und links und rechts noch ein Meter Grünstreifen überbleibt – das ist dann der private Garten. Diese Quadratmeter, die dann neu an Wohnraum entstehen, werden dann für 12.000 Euro und mehr verkauft. Das kann sich kaum noch ein Mensch leisten.

Wohnungsbau in Ballungszentren, dort, wo der Druck besonders groß ist, funktioniert über Bebauungspläne, weil man dann über Bebauungspläne dem Bauwerber und den Bauträgern auferlegen kann – so macht das die Stadt München seit dem Jahr 1993 –, einen gewissen Anteil an Wohnungen sozial gefördert zu erstellen, sodass der Mittelstand und auch die wirtschaftlich schwächeren Schichten damit auch erst die Chance haben, zu Wohnungseigentum zu kommen oder zu einer Mietwohnung. Da spielt die

Musik. Die Musik spielt bei den Bebauungsplänen in München-Freiham: Wohnraum für 30.000 Menschen, im Kirschgelände 1.200 Wohnungen, im Eggarten 1.800 Wohnungen usw.

Dort, wo Bebauungspläne sind – nur, dass das für alle, die zuhören, klar ist –, konnte man immer schon, damals wie heute, die Abstandsflächen festsetzen, wie man will. Dort könnte man sogar auf 0,2 H gehen. Das muss alles nur im Rahmen des Bebauungsplans gerechtfertigt sein. Also, es ist doch so, dass dieses Thema 0,4 H dann eben vor allem in den Gartenstädten wirkt. In den Gartenstädten kommen die privaten Gärten weg, die für Flora und Fauna in der Großstadt nachweislich extrem wichtig sind.

Und warum die Grenze bei 250.000 Einwohnern? – Ich habe es gerade gesagt. Man könnte die Grenze sowieso als unbeachtlich bezeichnen, weil ja jede Stadt ihre eigene Abstandsfläche mit einer eigenen Abstandsflächensatzung festlegen kann. Man hat sie aber halt mal reingenommen, im Grunde, damit ein Fingerzeig im Gesetz steht. Auch das sei vielen, die in kleineren Gemeinden wohnen, gesagt: In Ballungsräumen ist das Thema Grünfläche enorm wichtig. Nicht ohne guten Grund hat gerade das Bürgerbegehren "Grünflächen-erhalten.de" in München einen solchen Zulauf erhalten, dass dann die Fraktionen von CSU und GRÜNEN übrigens dafür gestimmt haben, das Bürgerbegehren zu übernehmen, um es nicht zur Abstimmung kommen lassen zu müssen. Es haben eben ganz viele Bürgerinnen und Bürger zum Ausdruck gebracht, dass gerade in Ballungszentren, in großen Städten, in sehr großen Städten – also in Städten mit über 250.000 Einwohnern – das Bedürfnis besteht, auch weiterhin wohnortnahe Grünflächen zu haben, nicht nur die zentralen Parks, nicht nur den Englischen Garten als größten zusammenhängenden Stadtpark der Welt, sondern eben auch die privaten Gärten in den Gartenstädten.

Also, so schaut's aus. Und weil Sie sagen, das verstehe niemand: Es versteht jeder. Das Schöne ist ja, dass ich Ihnen nur sagen kann: Ich habe am Anfang gedacht, jetzt muss ich wieder zu dem Thema reden, das ist schon das fünfte oder sechste Mal. Ei-

gentlich freue ich mich aber, weil wir in einer Phase der intensivierten Information der Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf ein Ereignis am 8. Oktober sind. Da dürfen die Bürgerinnen und Bürger nämlich selber entscheiden, wie sie es gerne hätten, wie die Richtungsentwicklung weitergehen soll.

Ich werde bei mir, in den Gartenstädten in meinem Stimmkreis, allen Bürgerinnen und Bürgern erzählen, dass die FDP dafür ist, dass hier, wenn das nächste Bauvorhaben kommt, eine geringere Abstandsfläche gilt. Das erzähle ich allen Bürgerinnen und Bürgern gerne. Ich werde die Wahl wahrscheinlich krachend verlieren, weil Sie ja sagen, das verstehe niemand.

Also, lieber Kollege, das mit dem Bebauungsplan aufstellen – –

(Zuruf des Abgeordneten Jürgen Mistol (GRÜNE))

– Ja, genau. Das haben wir in München vor ungefähr 10 oder 15 Jahren gehabt, als diese Thematik losging und als sich 20 Bürgerinitiativen zum Erhalt der Gartenstädte gebildet haben. Das Planungsreferat in München hat sich außerstande gesehen, Gartenstädte dadurch zu sichern, dass man in Gartenstädten Bebauungspläne macht. In München müssen Bebauungspläne gemacht werden, um den geförderten Wohnungsbau hinzubringen. Da sind die Mitarbeiter mehr als überlastet. Es gibt auch zu wenig Mitarbeiter. München könnte noch mehr Bebauungspläne machen, wenn es nur Mitarbeiter gäbe.

Wenn aber der Fall wäre, was Sie sagen, dass quartierweise, überall da, wo Gartenstädte sind, Bebauungspläne gemacht werden müssen, dann würde die Verwaltung vollends zusammenbrechen. Die Verwaltung hat klar erklärt, dass sie das nicht machen kann.

Deswegen ist dieser generelle Fingerzeig wichtig. Es ist wichtig, das in solchen Ballungszentren zu sagen, in denen die Menschen das Gefühl haben, dass ihnen die Luft wegbleibt, in denen sie auch im Verkehr nicht mehr vorankommen, ganz egal, in wel-

chen Verkehrsmitteln. München hat vier Stauzeiten beim Auto. München hat entsprechende Überfüllungszeiten bei der U-Bahn. Fahren Sie mal mit der U3 oder der U6. Das mit der Stammstrecke weiß eh jeder, weil das ja immer in den Nachrichten steht, wenn es nicht funktioniert. Das ist das Gefühl da.

Da sagen Sie, wir wollen die letzten Gartenstädte vernichten. Da sollen dann teure Luxuswohnungen reinkommen, die das Wohnungsproblem nicht lösen. Bei der FDP wundert es mich sowieso, dass die da mit dabei sind. Die SPD sollte da anders denken, aber egal. So ist es.

Ich freue mich, dass das heute noch mal hier im Plenum zur Sprache kam. Wir werden Ihren Gesetzentwurf mit der genannten Begründung ablehnen.

(Beifall bei der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Bleiben Sie bitte noch am Rednerpult, Herr Schmid. – Der Herr Körber hat sich zu einer Zwischenbemerkung gemeldet. Herr Körber, bitte.

**Sebastian Körber (FDP):** Ich glaube, wir kommen zum Verkehr und dem damit verbundenen Milliarden Schaden für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler gleich noch an anderer Stelle. Die Bürger werden auch zur Kenntnis nehmen, dass zum Beispiel der ehemalige Verkehrsminister alleine 243 Millionen Euro für dieses Mautprestigeprojekt versemelt hat; das ist aber eine andere Diskussion.

Kollege Schmid weiß sicherlich ganz genau, dass insbesondere Gartenstädte Bebauungspläne haben, sodass man da immer Abweichungen braucht, dann auch in ein entsprechendes Gremium muss und das dann subsidiär vor Ort entschieden wird. Damit ist Ihr Argument ja schon entkräftet.

Ich möchte Ihnen aber noch einmal die Gelegenheit geben, mir zu erklären, warum denn die Grenze – sicherlich wissenschaftlich belegt, sonst würde man es ja nicht machen – eben bei 250.000 Einwohnern liegt. Damit ist die Stadt Augsburg ausgenom-

men, nicht aber die Stadt Regensburg, die nur einige zehntausend Einwohner kleiner ist. Warum ist denn die Grenze bei 250.000 Einwohnern gezogen?

**Josef Schmid (CSU):** Also, zum einen kann ich Ihnen nur sagen, dass es grottenfalsch ist zu behaupten, Gartenstädte seien meistens in Bebauungsplänen geregelt. Vielleicht ist das in Forchheim so, nicht aber in München; es gibt ja die Zahlen, die sind in der Presse längst veröffentlicht worden. In München haben Sie in den Gartenstädten überhaupt keine Bebauungspläne. Da zählt § 34. Genau darüber reden wir ja. Sie sind da schlichtweg komplett fehlinformiert. Wie gesagt, was vielleicht in Forchheim der Fall sein mag, ist nicht der Fall in München.

Zu der Grenze sage ich noch mal: Erstens ist die Grenze nicht beachtlich, weil eben jede Kommune, jede Stadt eine eigene Abstandsflächensatzung machen kann. Die Stadt Nürnberg zum Beispiel – über 250.000 Einwohner – hat das gemacht, weil sie es für richtig hält. Augsburg hat es meines Wissens nicht gemacht. München macht es ganz bewusst nicht. Die Grenze ist bei 250.000, weil man gesagt hat, das ist eine Größenordnung, wo es in Anbetracht der Topografie – es geht um die Frage, wie viele Freiflächen noch in der Stadt sind – so dicht wird, dass wir wenigstens die privaten Gärten schützen müssen.

(Beifall bei der CSU – Sebastian Körber (FDP): Das ist doch Quatsch!)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Danke schön. – Das Wort hat nun die Kollegin Ursula Sowa von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

**Ursula Sowa (GRÜNE):** Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir diskutieren zum x-ten Mal das Gleiche, aber es tut not. Zur Rede meines Vorgängers gerade: Es wäre doch schön, wenn Sie ein bisschen lernfähig werden könnten; denn das Abstandsflächenrecht ist eine Musterbauordnung für ganz Deutschland. Tatsächlich orientieren sich andere Bundesländer statt an 1,0 an 0,4.



Jetzt gibt es in Bayern diese merkwürdigen, nicht nachvollziehbaren Ausnahmen. Sie haben es ja gesagt: Am 08.10. ist ein Ereignis. Sie selber stehen wirklich nicht als Vertreter der Groß- und Landeshauptstadt München, sondern speziell als Vertreter dieser Gartenstädte da. Es wird ja suggeriert, ganz München sei eine Gartenstadt. – Ist es ja nicht. Ich weiß jetzt nicht, welcher Bruchteil der Fläche Münchens Gartenstadt ist. Dass Sie sich hier aber als Lobbyist einer ganz engmaschigen Fläche zeigen, ist jetzt doch wirklich traurig; andere müssen drunter leiden.

Herr Nüsslein ist heute nicht da. Es geht heute eigentlich um Entbürokratisierung. Würde nämlich die 0,4 für alle – –

(Tanja Schorer-Dremel (CSU): Er heißt Nussel! Nach fünf Jahren, mein Gott!)

– Ach, Nussel, ja; na sehen Sie, sorry. Also, der Herr Nussel; aber er ist nicht da. Wenn er da gewesen wäre, wäre mir der Name eingefallen.

Jetzt wird es natürlich kompliziert. Ich finde noch ganz bemerkenswert, was Herr Schmid gesagt hat. Er hat ja ein Herz für grüne Städte. Das habe ich auch, das teilen wir.

(Tobias Reiß (CSU): Offensichtlich nicht!)

Sie können da ganz brav unserem Vorschlag folgen, den wir bei der Novelle der Bayerischen Bauordnung eingebracht haben. Man beachte, das war im Februar 2021. Wir hätten, wenn es nach uns ginge, nämlich eine Bauordnung, die immer einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit vorschreibt. Das ist einerseits eine Idee von uns GRÜNEN, andererseits wird sie aber auch immer wieder von der Bayerischen Architektenkammer propagiert: die sogenannte doppelte Innenentwicklung. Da, wo Sie verdichten, muss das Grün, das ersetzt werden muss, mitgedacht werden. Das ist eine großartige Sache, die wir in der Bayerischen Bauordnung sehr vermissen. Dann wären Ihnen Ihre Ängste, dass eine Gartenstadt zugepflastert wird, genommen, und wir hätten zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen.

Deswegen kurzum: Wir stimmen diesem Vorschlag der FDP heute zu. Wir hätten ihn gerne noch mit unserer doppelten Innenentwicklung garniert. Der 08.10. wird aber kommen; ich denke, es wird in der neuen Legislatur gelingen, dass wir eine grüne, gescheite Baunovelle hinkriegen. Ich freue mich da auf Ihre Zustimmung. – Danke schön.

(Beifall bei den GRÜNEN – Lachen bei Abgeordneten der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Nächster Redner ist der Kollege Hans Friedl von der Fraktion FREIE WÄHLER.

**Hans Friedl (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Der 8. Oktober wird kommen – und für den einen oder anderen, hoffentlich auch bei den GRÜNEN, das böse Erwachen.

Am 18. April dieses Jahres hatten wir den vorliegenden Gesetzentwurf zur Ersten Lesung auf der Tagesordnung hier im Plenum. Nun ist heute die Zweite Lesung in der Vollversammlung.

Die Begründung für diesen Gesetzentwurf wurde damals nicht vom zuständigen Fachsprecher der FDP vorgetragen; er hat sich erst später im Laufe der Debatte eingeschaltet. Mir hat sich bis heute nicht erschlossen, welchen Erkenntnisgewinn in diesem Zusammenhang ein Hinweis auf die BayernHeim hat. Die Ausführungen zu Gartenstädten lassen tief blicken, ebenso, wenn plötzlich argumentiert wird, dass nun das Wohl der eigenen Klientel auf der Strecke bleiben muss, um in einem Umfeld hoher Baukosten, steigender Zinsen und Rekordinflation bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Oder wollen Sie einen anderen Teil Ihrer Klientel befriedigen, indem in der Nachverdichtung statt eines Dreispänners ein Fünfspanner errichtet werden kann, und damit unmittelbar eine höhere Flächenversiegelung zulassen? Sind Ihnen Frischluftschneisen und Mikroklima dabei vollkommen egal?

Der Kollege Schmid sprach vom Gefühl 25. Vorstoß, die vermeintliche Privilegierung der Städte wie München, Nürnberg und Augsburg anzugehen. Ja, man kann einen solchen Eindruck bekommen. Wenn man Wohnraum in einer Menge schaffen will, die sich auf den angespannten Markt auswirkt, muss es so oder so einen Bebauungsplan geben – auch in den großen Städten. Dort werden in der Regel andere Abstandsflächen gesetzt.

Wer in der Kommune tätig ist, der kennt sich dort aus und weiß, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen abläuft. Ich bin immer noch der Überzeugung, dass die gewählten Vertreter in den Kommunalparlamenten vor Ort wissen, was sie regeln und wie sie es regeln wollen. – Liebe Natascha Kohnen, hat Ihre Heimatgemeinde mit Gartensstadtcharakter nicht eine Abstandsflächensatzung erlassen, um den Status quo zu erhalten? – Es ist also möglich, aber sei es drum. Zum heutigen Zeitpunkt sind die Argumente quasi ausgetauscht. Dass die unterschiedlichen Abstandsflächen die Zeit bis zum Bauen hemmen, glaube ich nicht. Vielleicht muss man sich als Planer mehr Gedanken machen, aber ist die Zeit des Gedankenmachens wirklich ein solch großes Hemmnis?

Nun, wir werden schauen, was nach dem 8. Oktober kommt. Wenn es dann Signale aus den Städten und Kommunalparlamenten mit über 250.000 Einwohnern gibt, werden wir unsere Antennen fein ausrichten und schauen, wie wir die Signale dann verarbeiten können oder ob wir den Vorschlag der Kollegin Sowa aufgreifen und auf die doppelte Innenentwicklung hinarbeiten. Das werden wir sehen. Die Planer werden auch hier wieder aufschreien, wenn sie dann obligatorisch weiter Pläne vorlegen müssen. Sie müssen dann auch in der Verwaltung wieder geprüft werden; das wird spannend. – Deshalb werden wir als FREIE WÄHLER heute gegen den Gesetzentwurf stimmen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Das Wort hat nun der Abgeordnete Franz Bergmüller von der AfD-Fraktion.

(Beifall bei der AfD)

**Franz Bergmüller (AfD):** Sehr geehrter Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Die AfD hat sich bereits seit ihrem Einzug in den Bayerischen Landtag für die Verringerung der Abstandsflächen eingesetzt. Ich erinnere an die Debatte vom 02.12.2020, als wir hier auch zum wiederholten Mal – wie es die Kolleginnen und Kollegen schon gesagt haben – über dieses Thema debattiert haben.

Wir brauchen dringend Nachverdichtung, um den Wohnungsnotstand zu bekämpfen. Darum haben wir eine dementsprechende Änderung der Bayerischen Bauordnung begrüßt. Seither hat sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wesentlich verschärft. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen warnt, dass in Bayern etwa 200.000 Wohnungen fehlen. Gleichzeitig rechnen die Experten mit weiter rückläufigen Fertigstellungszahlen. Der Landesverband Bayerischer Bauinnungen warnt außerdem vor einer sich abkühlenden Baukonjunktur. Ungefähr jedes zweite im Hoch- und Wohnungsbau tätige Unternehmen klagt über schlechte Geschäfte. Angesichts der katastrophalen Lage auf dem Wohnungsmarkt brauchen wir also dringend Lösungen. Eine Aufstockung von Gebäuden und eine generelle Nachverdichtung sind hier ein zielführender Ansatz. Das Potenzial wurde schon 2020 und erstmals 2019 vom damaligen Bauminister auf 1,1 Millionen Wohnungen beziffert.

Darum haben wir bereits bei der Änderung der Bayerischen Bauordnung die Sonderregelung für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern heftig kritisiert. Sachliche und nachvollziehbare Gründe für diese Sonderregelung gibt es nicht, und gerade in München ist die Wohnungsnot besonders groß. Man muss aber berücksichtigen, dass die Gemeinden durch Satzungen im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen können. Laut Artikel 81 Absatz 1 Ziffer 6b der Bayerischen Bauordnung können Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern eine Verkürzung auf bis zu 0,4 H, min-

destens 3 m vornehmen, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Wir hätten es lieber gesehen, wenn die Sonderregelung in der BayBO von Anfang an nicht gekommen wäre. Jetzt existiert sie aber leider.

Als AfD waren wir schon immer der Meinung, dass Dinge entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip am besten vor Ort geregelt werden sollen. Die Städte können eigenständig handeln, wenn sie das denn wollen. – Deswegen lehnen wir den Gesetzentwurf ab.

(Beifall bei der AfD)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Nun hat die Kollegin Natascha Kohnen von der SPD-Fraktion das Wort.

**Natascha Kohnen (SPD):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! – Lieber Herr Schmid, ich wohne auch in einer Gartenstadt; sie heißt Neubiberg und liegt im Landkreis München. Wenn ich bei mir auf der Straße stehe, dann sehe ich in circa 100 m Entfernung das Stadtschild Münchens. München hat jetzt eine eigene Abstandsflächenregel bekommen, eine Sonderregel in der Bauordnung, die wir novelliert haben. Wir waren alle sehr überrascht, dass plötzlich willkürlich Städte mit über 250.000 Einwohnern automatisch einen höheren Abstand bekommen als andere, die weniger Einwohner haben.

Wie Herr Friedl richtig gesagt hat, kann man in Neubiberg eine Satzung erstellen; das machen wir auch, weil man es natürlich ungerecht findet, dass München mehr Abstand lassen darf und wir als Gartenstadt Neubiberg das nicht dürfen. Also machen wir eine eigene Satzung mit 1,0 H Abstandsflächentiefe. Die nächsten 28 Gemeinden im Landkreis München verkürzen die Abstandsflächentiefe auf bis zu 0,7 H, 0,8 H oder 0,9 H, wie es ihnen gerade passt.

Was entsteht dadurch? – Dadurch entsteht nicht nur im Landkreis München, sondern in ganz Bayern ein Flickenteppich. Es stimmt, Herr Friedl; die Kommunalpolitiker

haben kein Problem damit, diese eigene Abstandsflächensatzung zu machen, aber wir als Landtagsabgeordnete haben doch die Aufgabe, nicht nur für München, sondern für ganz Bayern schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wenn in ganz Bayern verschiedene Abstandsflächensatzungen existieren, dann haben nicht die Kommunalpolitiker, sondern die Praktiker und diejenigen ein Problem, die das Ziel des Landtags, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfüllen müssen. Diese Praktiker haben das Problem mit dem Flickenteppich der Abstandsflächensatzungen. Das ist der Punkt.

Auf jeder Podiumsdiskussion begegnen uns diese Praktiker und sagen: Um Gottes willen, was macht ihr da! Ihr macht es uns schwierig. – Der Staat hat keinen oder nur bedingten Einfluss auf Baupreisentwicklungen. Der Staat hat bedingt Einfluss auf die Zinsentwicklung, aber der Freistaat hat ganz konkreten Einfluss auf seine Bauordnung. Das ist, was die FDP vorschlägt, die sagt: Lasst uns das Komplizierte der jetzigen Bauordnung, diesen Flickenteppich der Abstandsregeln abschaffen! – Das ist richtig und unterstützenswert.

Diejenigen, die das gewünschte Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Bayern und Deutschland zu schaffen – und es ist verdammt schwierig –, praktisch umsetzen, finden es kompliziert und sagen, wir machten es ihnen schwierig. Wenn wir das jetzt durch den Gesetzentwurf vereinheitlichen und lösen können, dann lassen Sie es uns doch machen. Das ist – ich sage einmal – der x-te Vorschlag, den wir als Opposition machen. – Deswegen werden wir dem Ganzen zustimmen.

(Beifall bei der SPD)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Es gibt noch eine Meldung zu einer Zwischenbemerkung des Kollegen Josef Schmid.

**Josef Schmid (CSU):** Liebe Frau Kollegin Kohnen, ich kenne das Argument, das Sie vorgetragen haben: Es würde ein Flickenteppich örtlichen Baurechts entstehen, wenn dann überall und in jedem Ort eine andere Abstandsfläche gelten würde. Das habe ich

auch einmal von der Architektenkammer in einer Diskussion entgegengehalten bekommen. Dann habe ich die Architekten gefragt: In wie vielen Gemeinden ist es denn so, dass es bisher kein örtliches Baurecht gibt? – Da kam keine Antwort. Ich habe gefragt: Müsst ihr nicht sowieso immer von Gemeinde zu Gemeinde nachschauen, was es an örtlichem Baurecht gibt, wenn ihr eure Kunden berätet, der Bauwerber selbst oder der Jurist, der berät, was es an Vorschriften über Dachneigungen, Dachgiebel gibt und welche Ortsbildgestaltungssatzungen.

Ich halte fest: Es gibt meines Wissens in fast jeder Gemeinde längst örtliches Baurecht. Jetzt kommt eine Abstandsfläche hinzu. Das heißt, es ist null Komma null Mehraufwand. Man muss sowieso reinschauen, um die Baugenehmigung entsprechend auszuarbeiten.

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Frau Kohnen, bitte schön.

**Natascha Kohnen (SPD):** Lieber Herr Schmid, diese Argumentation finde ich immer schwierig, wenn man sagt: Ihr müsst doch sowieso schon Aufwand betreiben. Dann setzen wir euch noch eins obendrauf. Ist doch kein Problem. – Dann setzen wir am Ende vielleicht noch eins drauf. Wir haben nämlich noch ein Problem: Das ist die digitale Bauakte. Der Freistaat sagt den Kommunen nicht: Ich will, dass ihr eine digitale Bauakte habt. – Das würde das bezahlbare Wohnen übrigens beschleunigen. Aber der Freistaat sagt nicht: Ich bezahle euch das. Jetzt entwickelt jede Kommune ein eigenes Programm. Jede entwickelt ihre eigene digitale Bauakte. Dabei muss es doch der Anspruch des Staates sein zu sagen: Wir wollen schnell sein. – Zum Schnellsein gehört manchmal Synergie und Vereinfachen, sprich ein Programm für eine digitale Bauordnung. Genau dasselbe ist es beim Abstandsflächenrecht: Lasst uns eine machen, damit es synergetisch und effizient wird.

Ich wollte es eigentlich gar nicht machen, mache es jetzt aber trotzdem. Lieber Herr Präsident, nach 15 Jahren Bayerischer Landtag ist das mein letzter Redebeitrag hier. Ich bedanke mich ganz herzlich für diese 15 Jahre bei den Kolleginnen und Kollegen,

die mich begleitet haben. Es war eine Wahnsinnszeit für mich mit Höhen und Tiefen, mit Erleben von Demokratie.

An dieser Stelle möchte ich mich ganz besonders bedanken bei den Kollegen des Bauausschusses. Die letzten fünf Jahre waren eine tolle Erfahrung. Ich habe etwas erlebt, was man in diesem Hause nicht so häufig erlebt: Ich habe überparteiliche Zusammenarbeit erlebt. Wir haben eine Menge gerissen. Lieber Sebastian Körber, das lag durchaus auch an deiner Sitzungsleitung, aber eben auch an den wohnungspolitischen Sprechern der Regierungsfaktionen Jürgen Baumgärtner, Thorsten, an dir auch – Thorsten Schwab –, und auch noch an dir, Hans Friedl, und dem Herrn Eibl. Vielen Dank dafür. Das war gelebte Demokratie. Das war auch eine neue Sachlichkeit. Diese neue Sachlichkeit wünsche ich dem Haus für die Zukunft. Das tut der Demokratie gut – ganz anders als Populismus. – Vielen Dank.

(Beifall bei der SPD, den GRÜNEN und der FDP sowie bei Abgeordneten der CSU und der FREIEN WÄHLER)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Danke schön. – Die Aussprache ist geschlossen. Wir kommen zur Abstimmung. Der federführende Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr empfiehlt den Gesetzentwurf zur Ablehnung.

Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Gesetzentwurf der FDP-Fraktion auf Drucksache 18/28125 zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der FDP, der SPD und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Herr Busch (fraktionslos). Gegenstimmen bitte anzeigen! – Das sind die Fraktionen der FREIEN WÄHLER, der CSU und der AfD sowie der Abgeordnete Klingen (fraktionslos). Stimmenthaltungen? – Sehe ich keine. Damit ist dieser Gesetzentwurf abgelehnt.