

Vorlage Nr.: 2-BV/193/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 05.01.2021
Verfasser:

Beschluss über die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr.6 lit. a BayBO

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
19.01.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
28.01.2021	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Ergänzung des Sachvortrages für die Stadtratssitzung am 28.01.2021:

Der Satzungsentwurf mit Begründung und Geltungsbereichen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Der Bebauungsplanübersicht kann entnommen werden, dass in den meisten Bebauungsplänen überbaubare Grundstücksflächen (i.d.R. Baugrenzen) festgesetzt sind. Für diese Gebiete soll daher keine Satzung erlassen werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Satzung auf die Wohngebiete anzuwenden, die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen. Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ aufgenommen werden, da dieser keine überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Damit ist das städtebauliche Ziel klar definiert und abgrenzbar. Eine Satzung über das gesamte Stadtgebiet ist ggf. juristisch angreifbarer, da in der Abwägung die öffentlichen Belange mit den privatrechtlichen Belangen nicht abgewogen worden sind. Weiterhin besteht auch kein städtebauliches Erfordernis über das gesamte Stadtgebiet die Satzung zu erlassen.

Sollte es zu einer nicht gewünschten Verdichtung in Gebieten, die nicht im Geltungsbereich der Satzung liegen, kommen, so kann die Stadt Garching jederzeit auch in Zukunft mithilfe von Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden Festsetzungen Maßnahmen zur Sicherung ihrer städtebaulichen Entwicklung ergreifen.

Als Maß wurden grundsätzlich 0,8H (mindestens 3 m), sowie bei einer Bebauung von bis zu 16 m Länge an zwei Seiten 0,4H (mindestens 3 m) festgelegt. Bei einer beispielhaften Berechnung der Abstandsfläche für ein Gebäude von 32°-38° ergeben sich aufgrund der Veränderung der Wandhöhenberechnung in etwa die Abstandsflächenmaße nach derzeit gültigen Recht. Lediglich an den Giebelseiten könnte es durch Anrechnung der vollen Giebelhöhe zu einer höheren Abstandsfläche kommen. Bei einer Festlegung auf 0,7H würde sich jedoch der Spielraum zu weit erhöhen. Daher hält die Verwaltung die Festlegung auf 0,8H und des 16 m Privilegs mit 0,4H für sinnvoll.

Sachvortrag Bau-, Planungs- und Umweltausschuss:

Die Kommunen sind Mitte Dezember über die Novelle der Bayerischen Bauordnung in Kenntnis gesetzt worden. In diesem Kontext ist den Kommunen die Möglichkeit kommuniziert worden, dass der Landesgesetzgeber mit dem neuen Abstandsflächenrecht erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden eröffnet hat, wenn die Kommunen dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität erforderlich halten.

Die Rechtsgrundlage für den Satzungserlass tritt am 15.01.2021 in Kraft. Die BayBO-Novelle tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Sofern die Kommunen eine Abstandsflächensatzung erlassen möchten, so muss diese vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sein.

Sollte die Satzung nach dem 01.02.2021 in Kraft treten, ist derzeit nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird.

Analog zur Stellplatzsatzung darf die Abstandsflächensatzung keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, da diese ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Dies gilt bspw. für klimatische oder siedlungsstrukturelle Zielsetzungen. Die Abstandsflächensatzung darf weiterhin nur für Wohngebiete angewandt werden.

Als Begründung kann auf die Erhaltung und Verbesserung und / oder Erhalt der Wohnqualität sowie das Ortsbild als Argument herangezogen werden. Sollte die Argumentation begründet vorliegen, so kann für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile dieses Gebietes eine Satzung erlassen werden.

Weiterhin kann als Argumentation dienen, dass in größeren Abstandsflächen auch der Platz für die notwendigen Flächen für Nebenanlagen gesichert werden kann. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und von Kfz steht damit zur Verfügung.

In den Bebauungsplänen der Stadt Garching sind überwiegend Baugrenzen festgesetzt worden.

Definition Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO:

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend (Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden).

Eine Übersicht über alle Bebauungspläne mit ihren Regelungen ist als Anlage beigefügt. Offen und bis zur Stadtratssitzung wird auch geprüft, ob Regelungsbedarf für die Fälle nach § 34 BauGB besteht.

In den neueren Bebauungsplänen ist teilweise folgende Festsetzung getroffen worden: "Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten". Damit gilt weiterhin das Abstandsflächenrecht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Eine Übersicht über die Änderungen durch die BayBO-Novelle ist den Stadträten mit E-Mail vom

13.01.2021 übermittelt worden.

Mit dem Inkrafttreten der Novelle entfällt das 16-m-Privileg. Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung für das Maß der Tiefe der Abstandsflächen maßgeblichen Wandhöhe. Die Anrechnung von Dachflächen auf der Traufseite von Gebäuden erfolgt nach einem vereinfachten Modell. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 ° wird der Wandhöhe künftig zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70 ° wird voll hinzugerechnet.

Die Giebelwand fließt künftig als normale Wand in die Berechnung ein. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die Abstandsfläche ist nicht mehr rechteckig, sondern entspricht künftig der Giebelwand. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen nur eine sehr kurze Bearbeitungszeit für den Erlass der Abstandsflächensatzung eingeräumt. Daher dient die vorberatende Beschlussvorlage insbesondere zur Information über den Sachverhalt.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt den Erlass der Abstandsflächensatzung (Anlage 1) im vorgeschlagenen Geltungsbereich (Anlage 2-4).

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|----------------------------------|
| Anlage 1 | Satzungsentwurf mit Begründung |
| Anlage 2 | Geltungsbereich nördlicher Teil |
| Anlage 3 | Geltungsbereich südlicher Teil |
| Anlage 4 | Geltungsbereich Autobahnsiedlung |

SATZUNG

DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN ÜBER ABWEICHENDE MASSE DER ABSTANDSFLÄCHENTIEFE (ABSTANDSFLÄCHENSATZUNG)

Die Stadt Garching b. München erlässt aufgrund Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 633) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die in den beiliegenden Lageplänen (Lageplan 1 - Geltungsbereich nördlicher Teil, Lageplan 2 - Geltungsbereich südlicher Teil und Lageplan 3 – Geltungsbereich Autobahnsiedlung) jeweils rot dargestellten Flächen, sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“.

§ 2 Regelung abweichender Abstandsflächentiefen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im räumlichen Geltungsbereich der Satzung 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt die gesetzliche Abstandsflächentiefe des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO von 0,4 H und mindestens 3 m, wenn das Gebäude an den anderen Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 1. Februar 2021 in Kraft.

Garching b. München den 29. Januar 2021

Stadt Garching b. München
Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister

Dienstsiegel

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN ÜBER ABWEICHENDE MASSE DER ABSTANDSFLÄCHENTIEFE (ABSTANDSFLÄCHENSATZUNG)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Als Begründung dienen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO die Erhaltung und Verbesserung sowie der Erhalt der Wohnqualität und das Ortsbild.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt Garching möchte für ihr Stadtgebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen. Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Dem siedlungsstrukturellen Wandeln – auch durch die Anbindung an das Münchner U-Bahnnetz - wird bei Neugebietsausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung durch verdichtetes Bauen Rechnung getragen. In den gewachsenen eher kleinstädtisch oder auch teilweise eher dörflich geprägten Siedlungsbereichen soll die Baustruktur in ihrem Erscheinungsbild und mit ihrer Funktion beibehalten und geschützt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen Grundstücke, für die entweder kein Bebauungsplan besteht und sich daher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt oder es besteht ein einfacher Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“), der keine Regelung zu überbaubaren Grundstücksflächen aufweist und sich somit die Lage der Gebäude auf dem Baugrundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich somit auf unterschiedliche, nicht zusammenhängende Teilbereiche. Die Teilbereiche sind in den als Anhang beigefügten Lageplänen (Lageplan 1 - Geltungsbereich nördlicher Teil, Lageplan 2 - Geltungsbereich südlicher Teil und Lageplan 3 – Geltungsbereich Autobahnsiedlung) jeweils rot dargestellt. Sämtliche Teilbereiche des Geltungsbereichs der Satzung sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Auf die Einbeziehung der übrigen Bebauungsplanbereiche in den Geltungsbereich der Satzung wurde verzichtet, da die Bebauungspläne die überbaubaren Grundstücksflächen regeln, womit eine für das Gebiet jeweils spezifische Baustruktur vorgegeben ist, in die durch diese Satzung nicht eingegriffen werden soll.

Im Geltungsbereich der Satzung wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Gebäudestruktur ist bereits jetzt durch die Einhaltung der bis zum 31.01.2021 geltenden Mindestabstände geprägt. Die verbliebenen Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, erhalten und sicherstellen, dass die verbliebenen Freiräume erhalten bleiben. Ziel ist es auch, durch die Satzung die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sicherzustellen. Weiterhin soll im Rahmen eines

nachbarschaftlichen Miteinanders durch die Satzung die Privatsphäre des Wohnens erhalten und geschützt werden.

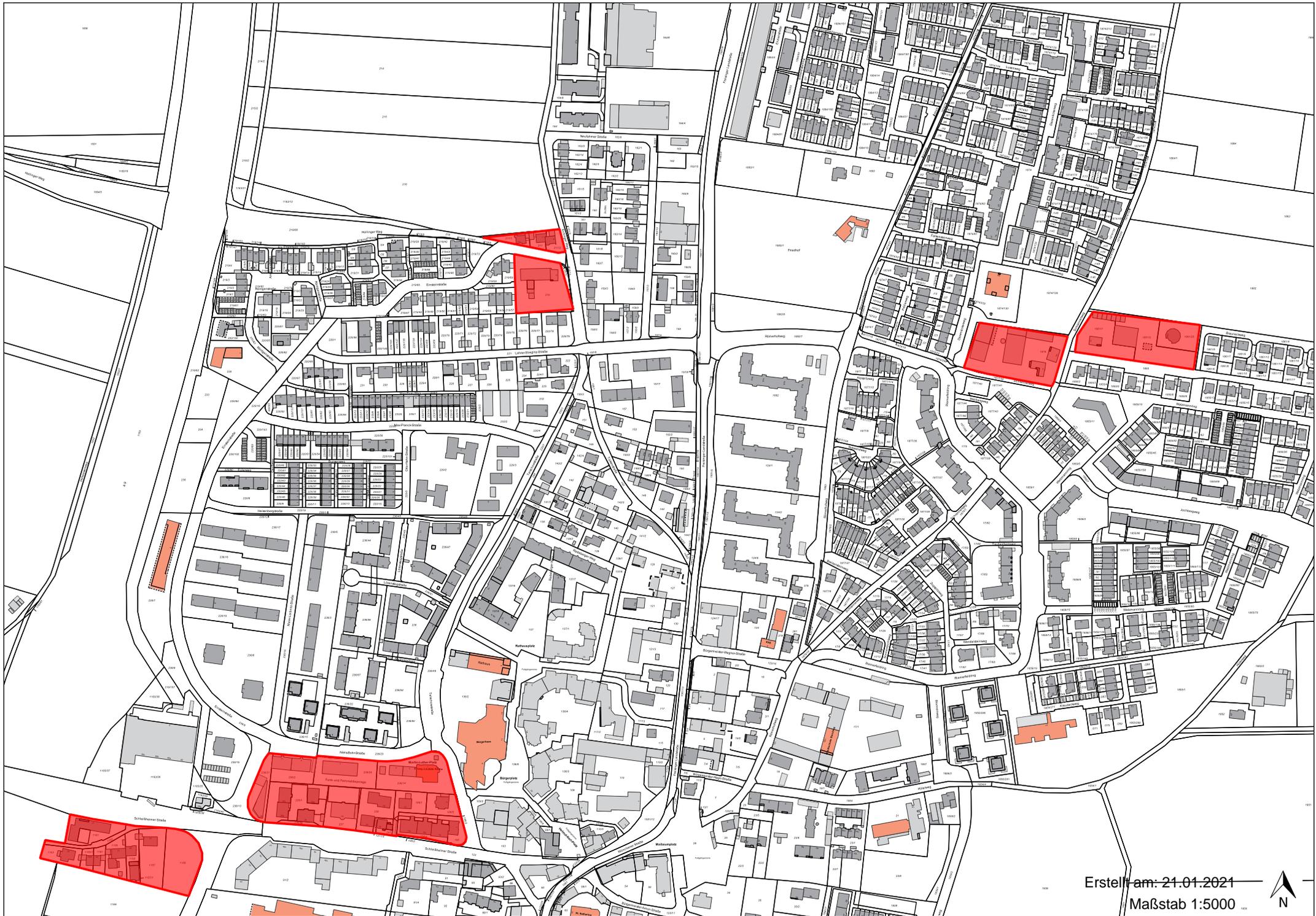
Weiterhin wird durch die Abstandsflächensatzung auf den Grundstücken ausreichend Platz für Nebenanlagen wie bspw. zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, sowie von Fahrrädern und Kfz gesichert.

Die Stadt Garching ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachhaltig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Geltungsbereich der Satzung rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Garching b. München, den 29. Januar 2021

Dienstsiegel

Stadt Garching b. München
Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



Erstellt am: 21.01.2021

Maßstab 1:5000





Erstellt am: 21.01.2021
Maßstab 1:2500