



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/001/2021

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 11.01.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.01.2021		öffentlich

Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Sachverhalt:

Zum 01. Februar 2021 wird eine Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft treten.

Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Änderung des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H, bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs von 0,5 H auf neu 0,4 H. In Gewerbe- und Industriegebieten reduziert sich die Abstandsflächentiefe von 0,25 H auf 0,2 H (H = Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks). Es bleibt jedoch in jedem Fall bei einem Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze von 3 Metern. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten unabhängig von der Wandlänge gilt, entfällt zukünftig auch das Schmalseitenprivileg. Das neue Abstandsflächenrecht führt bei Gebäuden mit mehr als 6 Metern Wandhöhe in den meisten Fällen zur Möglichkeit, die Baukörper enger anzuordnen als bisher (Nachverdichtung) und hat damit Auswirkung auf die zukünftige Ortsentwicklung.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht den Städten und Gemeinden aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H erteilt für den Fall, dass dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität oder des Ortsbildes für erforderlich gehalten wird. Diese Satzungsermächtigung ist bereits zum 15.01.2021 in Kraft getreten.

Bei der Bayerischen Bauordnung handelt es sich um Bauordnungsrecht. Die hier getroffenen Vorschriften dürfen nicht für siedlungsstrukturelle Planungen der Gemeinde herangezogen werden, da hierfür das Bauplanungsrecht in der Kompetenz der Bundesregierung vorgesehen ist. Die Satzungsermächtigung in der Bayerischen Bauordnung darf also nicht zur Steuerung der baulichen Dichte von Siedlungsflächen sondern nur zur Sicherstellung der von der Gemeinde angestrebten Nutzungsqualität von Gebäuden oder zur Erhaltung eines typischen Ortsbildes ausgeübt werden.

Eine eingehende Untersuchung der tatsächlichen Auswirkungen der neuen Abstandsflächenvorschrift auf die Aufenthaltsqualität in Gebäuden oder das Ortsbild war in der Kürze der Frist keiner Kommune möglich. Insofern bleibt nur die Möglichkeit, sich als Kommune der von Bayerischen Städte- und Gemeindetag erarbeiteten Mustersatzung zu bedienen, wenn

ein zwischenzeitliches Wirksamwerden der neuen Abstandsflächenvorschrift vermieden werden soll. Darauf beruht auch der vorgelegte Satzungsentwurf.

Zur Erhaltung der Wohnqualität in der Gemeinde Neufahrn wird also von der Verwaltung die als Anlage 1 angefügte „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vorgeschlagen, wonach in etwa die „alte“ Abstandsflächenregelung nach der BayBO beibehalten werden soll.

Dabei ist zu beachten, dass nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend geregelt werden kann. Es kann nicht von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H, beispielsweise der Anrechnung von Dach und Giebelflächen abgewichen werden. Da bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs / 16 m Privilegs) nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe im Einzelfall auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen, wird im Satzungsentwurf eine von der bisherigen Regelung abgeänderte Abstandsflächentiefe vorgesehen.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass es derzeit keine Rechtssicherheit zum Erlass einer solchen Satzung sowie zu entschädigungsrechtlichen Fragen infolge möglicher Baurechtseinschränkungen gibt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 angefügte Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 25.01.2021 und beauftragt die Verwaltung, diese ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)