STADT GERMERING

Bauordnung
Datum 02.01.2021

Beschluss-Vorlage 2021/0003 zur Sitzung am 19.01.2021
des STADTRATES

TOP 4 öffentlich

Betreff: Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Anlass: Änderung der Bayerischen Bauordnung, BayBO, zum 01.02.2021)

Sachverhalt:

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verabschiedet (Anlage 7).
Die Änderung sieht unter anderem die Neuregelung des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H, mindestens jedoch 3 Meter vor.
Da die Verkürzung der Abstandsflächentiefen für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte (vgl. Anlage 1 (BayBO 2021) und Anlage 2 (derzeit noch gültige BayBO).
Diese Verkürzung der Abstandsflächen führt zu einem Zusammenrücken der Baukörper und damit zu einer deutlichen Nachverdichtungsmöglichkeit.

Diese politisch beabsichtigte Nachverdichtung mit dem Ziel der Wohnraumschaffung führt einerseits zu einer Flächenschonung, andererseits jedoch auch zu einer Veränderung des Ortsbildes. Auch die stadtklimatisch notwendige Stärkung der grünen Infrastruktur wird negativ beeinflusst werden.

Die Novelle der Bayerischen Bauordnung tritt bereits zum 01.02.2021 in Kraft.
Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen <u>bis zu</u> 1,0 H für die Kommunen, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität erforderlich halten, verabschiedet. Die Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass wird bereits zum 15.01.2021 in Kraft treten (Anlage 7).
Aus diesem Grund ist es möglich, eine entsprechende Satzung bereits vor Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen.
Um einer möglichen Regresspflicht durch eine nach dem Inkrafttreten der neuen BayBO erlassenen Satzung und einer damit ggf. einhergehenden Baurechtsbeschränkung entgegen zu wirken, empfiehlt es sich, die Satzung zum 01.02.2021 zeitgleich, mit dem Inkrafttreten der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen.

Neben einer ausreichenden Begründung ist auch der Geltungsbereich festzulegen.

Der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag haben sich in den vergangenen Wochen in

Abstimmung mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Bayerischen Landtag mit diesen Fragen auseinandergesetzt und ein unverbindliches Muster einer entsprechenden Satzung entworfen.

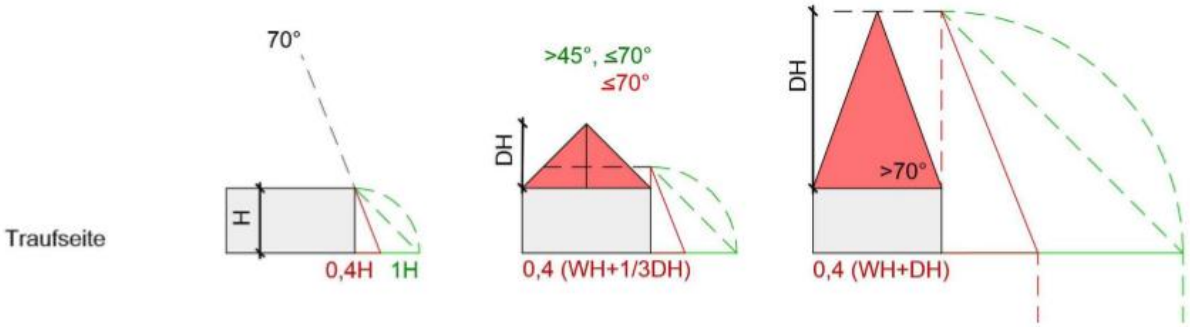
Diese Mustersatzung sieht eine Abstandsflächentiefe von 1 H vor. Für zwei Gebäudeseiten (jeweils nicht länger als 16 m) kann dabei die Abstandsflächentiefe auf 0,5 H, bezogen auf die neue Berechnungsmethode der BayBO 2021 reduziert werden.
Nachdem bei der neuen Berechnungsmethode auf den Traufseiten des Gebäudes die Dachfläche jedoch zu 1/3 hinzuzurechnen ist (bisher erst ab 45° Dachneigung) und auf den Giebelseiten der Giebel komplett hinzuzurechnen ist, würden sich im Vergleich zum aktuell noch gültigen Abstandsflächenrecht (vgl. Anlage 2), teilweise größere notwendige Abstandsflächen ergeben (vgl. Anlage 3).

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Kanzlei Döring/Spieß haben hierzu Beispiele erarbeitet, wie sich das Abstandsflächenrecht BayBO 2021 (rote Flächen) im Vergleich zum derzeit gültigen Recht (grüne Flächen) verhält:

Neuregelung der Abstandsflächen – Art. 6 Abs. 4 Satz 3

70°-Schwelle:

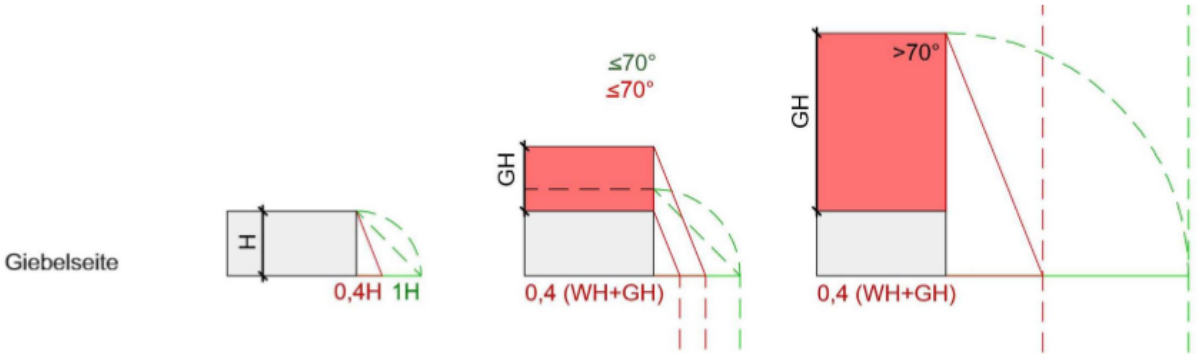
- Höhe von Dächern ≤ 70°: der Wandhöhe zu 1/3 zugerechnet,
- Höhe von Dächern > 70°: der Wandhöhe voll zugerechnet.



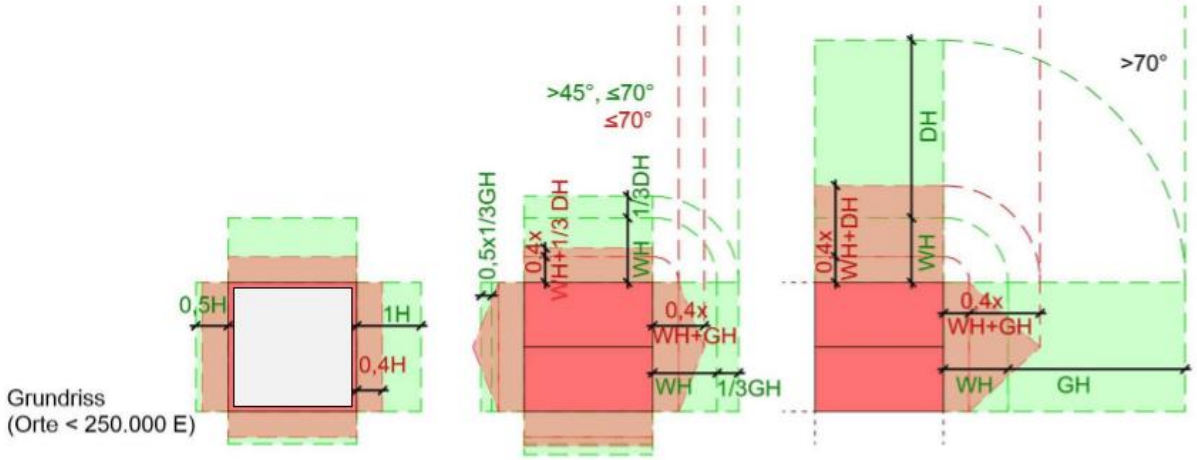
Neuregelung der Abstandsflächen – Art. 6 Abs. 4 Satz 4

Giebelseite: gesamte Wand, einschließlich der Giebelfläche in ihrer tatsächlichen Abmessung zu berücksichtigen;

Abstandsfläche ist nicht mehr zwingend rechteckig;



Neuregelung der Abstandsflächen – Art. 6 Abs. 4 Satz 3 und 4



Alternativ könnte die Satzung der Stadt Germering statt 1H auch 0,8 H als Abstandsflächentiefe festsetzen. Dies käme dann in etwa den aktuell geltenden Abstandsflächenregelungen gleich (siehe Anlage 4).

Der Gesetzgeber hat in seiner Durchführungsverordnung zur BayBO 2021 von vorneherein klargestellt, dass die Kommunen zwar abweichende Abstandsflächentiefen per Satzung regeln können, dass aber die Berechnungsmethode der BayBO 2021 für die Abstandsflächentiefe nicht per Satzung abgeändert werden können.

Satzungen auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung dürfen keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, die ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Dies gilt beispielsweise für klimatische oder siedlungsstrukturelle Zielsetzungen. Auch wenn Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO neu das Ortsbild als Grund für eine Abstandsflächenverlängerung benennt, wird aufgrund der dazu bestehenden Rechtsprechung von den Verbänden (Bayerischer Städtetag und Bayerische Gemeindetag) davon abgeraten, diesen Gesichtspunkt heranzuziehen. Es ist möglicherweise mit weniger rechtlichen Risiken verbunden, sich auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität zu beziehen.
Auf dieser Grundlage wurde auch der Vorschlag für eine Begründung der Abstandsflächensatzung formuliert.

Eine bauliche Nachverdichtung wird grundsätzlich auch seitens der Verwaltung als positiv und notwendig angesehen und kann auch Zielvorstellung in neuen Bebauungsplänen sein. Allerdings muss gerade in bestehenden Baugebieten dem Aspekt der gesunden Wohnverhältnisse und dem Wohnumfeld Rechnung getragen werden und dies kann, nach Auffassung der Verwaltung nur gelingen, wenn ein vernünftiger Einklang zwischen Bau- und Grünflächen herrscht.

Im Stadtgebiet sind viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wonach ein Gebäude zulässig ist, wenn es sich aus der vorhandenen Umgebung ableiten lässt. Darüber hinaus sind in vielen Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich auch die Wohnqualität im Stadtgebiet ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Verwaltung auch negative Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Derzeit ist die Wohnqualität in vielen Bereichen des Stadtgebietes durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Die Freibereiche um die Gebäude stellen einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Mit einer Satzung kann diese Wohnqualität erhalten und ggf. auch bei der Neubebauung von Grundstücken beibehalten werden.
Außerdem werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Begrünung oder Nebenanlagen, wie beispielsweise Fahrradabstellplätze, Spielgeräte für Kinder usw. gesichert.

Durch die Änderung des Art. 6 BayBO ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Abstandsfläche und damit ein deutliches Zusammenrücken der Baukörper (vgl. Anlage 1).

Der Erlass einer Abstandsflächensatzung verhindert nicht die Nachverdichtung in Germering, sondern ermöglicht eine geregelte und kontrollierte Nachverdichtung unter Wahrung der Wohnqualität, also der Abstände zu den Grundstücksgrenzen und damit auch zwischen den Gebäuden.

Sicherlich wird es Einzelfälle geben, in denen eine Abweichung von den Abstandsflächen notwendig und sinnvoll ist. Dies kann durch einen entsprechenden Passus in der Satzung auch gewährleistet werden. Wichtig ist, dass eine solche Abweichung nicht die Regel ist, sondern tatsächlich im Einzelfall kritisch zu hinterfragen ist.

Bei einer Abwägung der vom Gesetzgeber beabsichtigen Innenraumverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen mit der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität im Stadtgebiet, ist aus Sicht der Verwaltung der Wohnfrieden und die Wohnqualität vorrangig zu beurteilen.

Entsprechend der Mustersatzung sollte, nach Auffassung der Verwaltung, der Geltungsbereich der Satzung im gesamten Stadtgebiet gelten. Es gibt zwar im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, allerdings sollten die vorstehend genannten Ziele generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein.

Für Gebiete, in denen abweichende Abstandsflächen durch Bebauungsplan festgesetzt sind, sowie in Gewerbe-, Kern- und Urbanen Gebieten findet die Satzung, analog der Mustersatzung, keine Anwendung.

Die Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs 1 BayBO regelt die Erhöhung der Abstandsflächentiefe **auf bis zu 1,0 H** (Anlage 7).

Die Verwaltung schlägt deshalb aufgrund der o.g. Ausführungen den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vor (Anlage 7) in zwei Alternativen vor.

Die von den Verbänden ausgearbeitete Mustersatzung entspricht dem Vorschlag 1 der Verwaltung von 1,0 H

.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen von 1,0 H entsprechend dem vorliegenden Entwurf (Anlage 5).

Oder alternativ:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen von 0,8 H entsprechend dem vorliegenden Entwurf (Anlage 6).
(Ar.t 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)

Ernst Astrid	Jürgen Thum	
Sachbearbeiterin	Stadtbaumeister	genehmigt OB

Abstandsfläche Anlage 1
Abstandsfläche Anlage 2
Abstandsfläche Anlage 3
Abstandsfläche Anlage 4
Abstandsfläche Anlage 5
Abstandsfläche Anlage 6
Abstandsfläche Anlage 7