

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2314/2020

### 9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

|                         |                            |                                                                                          |                                            |                |          |
|-------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|----------|
| Betreff/Sach-antragsnr. |                            | Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO |                                            |                |          |
| TOP - Nr.               |                            | 5                                                                                        | Vorlagenstatus                             | öffentlich     |          |
| AZ:                     |                            |                                                                                          | Erstelldatum                               | 09.12.2020     |          |
| Verfasser               |                            | Schott, Carina                                                                           | Zuständiges Amt                            | Amt 4<br>Amt 3 |          |
| Sachgebiet              |                            | 42 Bauverwaltung                                                                         | Abzeichnung OB:<br>Abzeichnung 2./ 3. Bgm: |                |          |
| Beratungsfolge          |                            |                                                                                          | Zuständigkeit                              | Datum          | Ö-Status |
| 1                       | Planungs- und Bauausschuss |                                                                                          | Vorberatung                                | 20.01.2021     | Ö        |
| 2                       | Stadtrat                   |                                                                                          | Entscheidung                               | 26.01.2021     | Ö        |

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| Anlagen: | 1a) Entwurf Satzung<br>1b) Entwurf Begründung<br>2) Skizzen |
|----------|-------------------------------------------------------------|

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Der in der Anlage 1 a und 1b beigefügte Entwurf wird als Satzung beschlossen. Die Satzung soll zum 01.02.2021 in Kraft treten.

| Referent/in                           | Götz / BBV | Planungs- u.<br>Baureferent | Ja/Nein/Kenntnis |  | Kenntnis |   |
|---------------------------------------|------------|-----------------------------|------------------|--|----------|---|
| Referent/in                           |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
| Referent/in                           |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
| Referent/in                           |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
| Beirat                                |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
| Beirat                                |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
| Beirat                                |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
| Beirat                                |            |                             | Ja/Nein/Kenntnis |  |          |   |
|                                       |            |                             |                  |  |          |   |
| Klimarelevanz                         |            |                             |                  |  |          |   |
| Umweltauswirkungen                    |            |                             |                  |  |          |   |
| Finanzielle Auswirkungen              |            |                             |                  |  | Nein     |   |
| Haushaltsmittel stehen zur Verfügung  |            |                             |                  |  |          | € |
| Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag |            |                             |                  |  |          | € |
| Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme     |            |                             |                  |  | €        |   |
| Folgekosten                           |            |                             |                  |  | €        |   |

## Sachvortrag:

Mit gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 08.12.2020 wurde über das neue Abstandsflächenrecht in Bayern informiert. Die nachfolgenden Inhalte sowie der Entwurf der Satzung entsprechen im Wesentlichen dem Rundschreiben.

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung 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. Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist **bereits zum 01.02.2021** in Kraft treten.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Im Zusammenhang mit einem solchen Satzungserlass stellen sich jedoch zahlreiche Fragen, u.a. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses, zur notwendigen Begründung, zur Frage des Geltungsbereichs einer solchen Satzung sowie zu entschädigungsrechtlichen Fragen infolge möglicher Baurechtseinschränkungen. Um ein Mehr an Rechtssicherheit zu schaffen, sind sowohl der Bayerische Gemeindetag als auch der Bayerische Städtetag in intensiven Dialog mit dem zuständigen Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (STMB) getreten, wobei einige, aber nicht alle Fragen zu einem Satzungserlass beantwortet werden konnten. Um den Gemeinden beim Satzungserlass bestmöglich zu helfen, haben der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag ein unverbindliches Muster einer entsprechenden Satzung entworfen. Folgende Punkte wurden im Weiteren geklärt:

1. Die Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass tritt **bereits zum 15.01.2021** in Kraft. Aus diesem Grunde wird es möglich sein, eine entsprechende Satzung bereits vor dem Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen. Zur Begrenzung möglicher Baurechtseinschränkungen durch eine entsprechende Satzung empfiehlt sich, die gemeindliche Satzung zum 01.02.2021 zeitgleich mit dem Inkrafttreten der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen.
2. Eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefen mit Blick auf das neue Abstandsflächenrecht kann wohl auch nur durch die neu geschaffene Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und 81 Abs. 6a BayBO neu) erfolgen. 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. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen.
3. 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. Wenngleich Art. 81

Abs. 1 Nr. 6 a BayBO neu das Ortsbild als Grund für eine Abstandsflächenverlängerung benennt, wird aufgrund der dazu bestehenden Rechtsprechung davon abgeraten, diesen Gesichtspunkt heranzuziehen. Möglicherweise mit weniger rechtlichen Risiken ist es verbunden, sich auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität zu beziehen. Auf dieser Grundlage wurde auch der Vorschlag für eine Begründung der Abstandsflächen-satzung formuliert.

4. Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf der vertieften Prüfung des Geltungsbereichs im jeweiligen Gemeindegebiet, auch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Ortsteile, sowie der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 81. Abs. 6a (neu) BayBO. Zumindest dann, wenn nur Teile des Gemeindegebietes umfasst sein sollen, bedarf es einer exakten Definition des Geltungsbereichs durch einen Umgriffsplan. Dieser ist zum Bestandteil der Satzung zu machen. Hierfür ist es erforderlich die konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch das Verhältnis der neu zu erlassenden Satzung zu rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die die Geltung des Abstandsflächenrechts nach Bayerischer Bauordnung angeordnet haben (auf das Ergebnis und den Beschlussvorschlag der Verwaltung wird verwiesen).
5. Mit Blick auf einen Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, ist gegenwärtig nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird. Deswegen ist insbesondere bei einem Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 01.02.2021 liegt, auf eine besonders sorgfältige Satzungs-begründung zu achten.

Zur Veranschaulichung hat die Verwaltung verschiedene Skizzen mit unterschiedlichen Varianten entworfen, die dem Sachvortrag als Anlage 2 beiliegen und in der Sitzung näher erläutert werden.

Im Ergebnis wird empfohlen, zunächst den in der Anlage 1 a und 1 b beigefügten Entwurf (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) als Satzung zu beschließen und diese zum 01.02.2021 in Kraft zu setzen. In einem weiteren Schritt ist allerdings geplant, das Stadtgebiet näher zu untersuchen und die Abstandsflächen für die verschiedenen Stadtteile, sofern notwendig, individueller zu regeln.

Abschließend kommt das Bauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag