

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3046/2023

48. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag Nr. 076/2020-2026 – Dachgaubensatzung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG42-WF	Erstelldatum	13.06.2023	
Verfasser	Wiedemann, Franziska	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	28.11.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 1 – Entwurf der Dachgestaltungssatzung Anlage 2 – Begründung zur Satzung Anlage 3 – Synopse
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der als Anlage 1 beigefügte Entwurf der Satzung samt der Begründung (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Referent/in	Britzelmair / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			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 Sachantrag Nr. 076/2020-2026 wurde durch Herrn Stadtrat Markus Droth beantragt, die derzeitige Dachgaubensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck abzuschaffen.

Als Begründung wurde angeführt, dass die jetzige Dachgaubensatzung aus dem Jahr 1997 die Planung einenge. Außerdem sei eine Abschaffung notwendig, um die Möglichkeiten zu nutzen, die durch die Änderung der bayerischen Bauordnung ab 01.02.2021 entstanden sind, insbesondere bzgl. der Genehmigungsfreistellung in Art. 58 Abs. 2 BayBO.

Im Folgenden wird nun erläutert, weshalb eine Überarbeitung der derzeitigen Satzung empfohlen und gleichzeitig dazu geraten wird, im Zuge dessen eine neue Satzung zu erlassen.

Der Sachantrag, die Entwicklungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung und insbesondere der Vollzug der Satzung geben Anlass, die derzeit gültige Dachgaubensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 1997 zu überarbeiten und zeitgemäß neu zu erlassen. Der in Anlage 1 beigefügte Satzungsentwurf vergrößert den Gestaltungsspielraum erheblich, da einige Absätze entnommen und andere aufgelockert wurden.

Der Neuerlass der Satzung verhindert nicht die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen, sondern schafft weitere Wege um dies zu ermöglichen. Nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO können Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten (jedoch nicht Zwerchgiebel, und Dacheinschnitte - Busse/Kraus/Lechner/Busse, 150. EL Februar 2023, BayBO Art. 57 Rn. 395) verfahrensfrei sein, allerdings nur dann, wenn sie sich im Geltungsbereich einer Satzung nach Art. 81 BayBO befinden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Satzung Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält und die Festsetzungen der Satzung eingehalten werden. Demnach hätte die komplette Abschaffung der Dachgaubensatzung zur Folge, dass bzgl. Dachgauben keine Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO mehr möglich wäre.

Außerdem wird die Genehmigungsfreistellung in Art. 58 Abs. 2 BayBO nicht durch eine solche Satzung eingeschränkt. Falls Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO nicht anwendbar ist, da die geforderte Dachgaube die Festsetzungen der Satzung nicht einhält, erfolgt trotzdem die Anwendung des Art. 58 Abs. 2 BayBO im nicht überplanten Innenbereich. Einziger Unterschied ist, dass zusätzlich eine Abweichung von der Dachgaubensatzung nach Art. 63 BayBO erforderlich ist. Allerdings entstehen keine zeitlichen Verzögerungen, da dies parallel zur Bearbeitung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO erfolgt.

Des Weiteren trägt die Satzung dazu bei, das örtliche Gesamterscheinungsbild zu erhalten, gemäß der Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Die Gestaltung des Daches verändert die Ansicht eines Gebäudes. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte können zudem eine geschossige Wirkung erzielen, die sich auf das örtliche Gesamterscheinungsbild auswirkt.

Der Titel der in Anlage 1 beigefügten „Dachgestaltungssatzung“ weicht von der vorherigen „Dachgaubensatzung“ ab. Grund für die Umbenennung ist, dass die Satzung nicht nur die Gestaltung von Dachgauben regelt, sondern auch Zwerchgiebel und Dacheinschnitte betroffen sind.

Im Ergebnis wird empfohlen, den in Anlage 1 beigefügten Entwurf als Satzung zu beschließen. Eine entsprechende Begründung der Satzung liegt als Anlage 2 bei. In Anlage 3 wird der Entwurf der Satzung der derzeit gültigen Dachgaubensatzung aus dem Jahr 1997 gegenübergestellt.