



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2021/0098	10. Mai 2021		
Gegenstand			
<b>Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2021	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der vorgeschlagenen Form. Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

### Vorschlagsbegründung

Aufgrund der Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.02.2021 hat der Stadtrat am 26.01.2021 den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beschlossen. Diese Satzung ist am 01.02.2021 in Kraft getreten. Hauptziel der Satzung ist die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität. Auf die Beschlussvorlage Nr. 2021/0014 wird verwiesen.

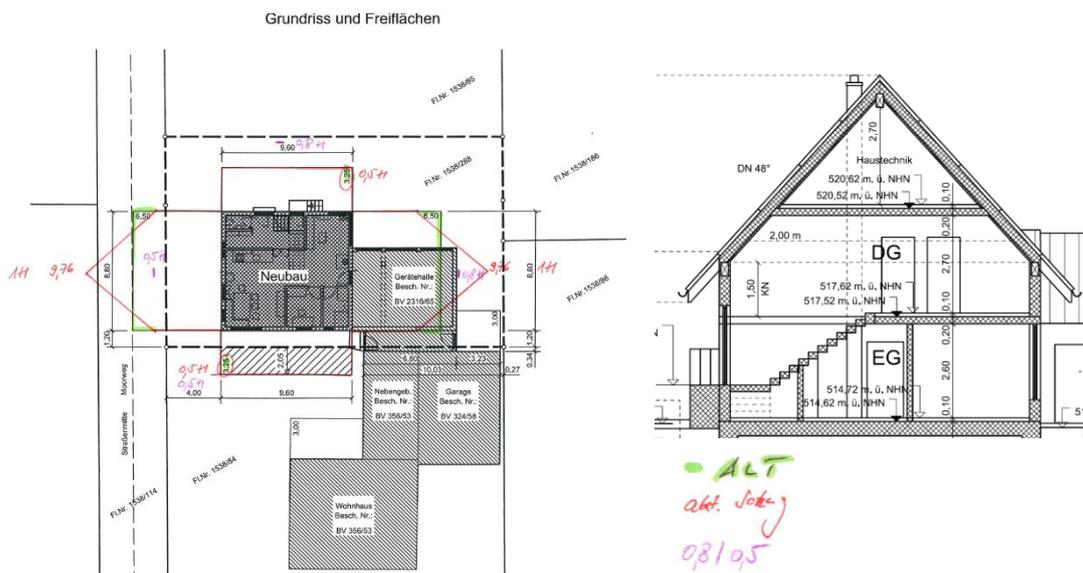
Da bis zum Erlass der Satzung nur ein kurzes Zeitfenster zur Verfügung stand und es die Geltung der neuen 0,4-H-Regel für Puchheim zum 01.02.2021 zu vermeiden galt, wurde die Satzung zunächst auf der Grundlage der empfohlenen Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages und des Bayerischen Städtetages mit 1 H beschlossen. Bereits beim Erlass hat man sich darauf verständigt, die Wirkung dieser Regelung zu beobachten und bei Bedarf über eine Anpassung der Satzung zu beraten.

Bereits in den ersten drei Monaten der Geltungsdauer hat es sich – wie erwartet - gezeigt, dass die Neuregelung mit einer Abstandsfläche von 1 H aufgrund der nunmehr anzurechnenden Dachflächen (mindestens 1/3) und der Berücksichtigung der vollständigen Giebelseite dazu führt, dass bisher zulässige Planungen die Abstandsflächen teilweise nicht mehr einhalten können.

Dies ist besonders für die Fälle problematisch, in denen die Planung schon viele Monate vor Inkrafttreten der neuen Regelung begonnen wurde. Für die Fälle, in denen der Bauantrag bereits im letzten

Jahr eingereicht und das gemeindliche Einvernehmen für eine Planung unter Einhaltung der damals erforderlichen Abstandsflächen erteilt wurde, wurde eine Befreiung durch das Landratsamt Fürstentfeldbruck erteilt.

Darüber hinaus gibt es Vorhaben mit einem langen Planungsvorlauf, die an dem geänderten Abstandsflächenanfordernis scheitern würden. Hier ein Beispiel aus den Bürgermeisterstraßen:



Bereits bei Gebäuden mit E+D und steileren Dächern, aber auch bei höheren Gebäuden führt die 1-H-Regel auf Grundlage der neuen Berechnungsmodalitäten teilweise zu einer deutlichen Vergrößerung der Abstandsfläche. Daher wird vorgeschlagen, die Abstandsflächenanforderung – auch aus Gründen der Gleichbehandlung – zeitnah anzupassen.

Auf die mögliche Änderung von 1 H auf 0,8 H wurde bereits bei der Erstberatung hingewiesen. Mit dieser Änderung kann das Hauptziel der Satzung auch noch erreicht werden. Es wird allerdings insbesondere bei Flachdächern zu einer Verringerung der einzuhaltenden Abstandsflächen kommen. Diese befinden sich aber im Wesentlichen in bestehenden (oder künftigen) Bebauungsplangebietern mit flankierenden Festsetzungen zu Baugrenzen und Höhenentwicklung. Aber auch bei Gebäuden mit geneigten Dächern, kann es teilweise je nach Baukörpergestaltung mit Wandhöhe und Dachneigung zu einer geringeren Abstandsfläche (aber auch größeren) als nach der Rechtslage bis Januar 2021 kommen. Dies liegt aber in einem vertretbaren Rahmen zur Sicherung eines ausreichenden Gebäudeabstandes. Dies gilt vor allem dann, wenn bei Anwendung des 16-Meter-Privileges (Verkürzung der Abstandsfläche für max. zwei Außenwände mit nicht mehr als 16 m Länge) die Vorgabe von 0,5 H beibehalten wird.

Dementsprechend wurde eine Änderungssatzung zur Anpassung der Abstandsflächentiefe von 1 H auf 0,8 H ausgearbeitet.

Einer weiteren Problematik könnte mit einer Ergänzung der Satzung begegnet werden:

Wenn in bestehenden – vor Eintritt der neuen Rechtslage in Kraft getretenen - Bebauungsplänen allgemein auf die Anwendbarkeit des Art. 6 BayBO (bzw. einer früheren Fassung) verwiesen wird, kann es sein, dass dann nicht die zum Erlass der Satzung gültige sondern die Anwendbarkeit der jeweils aktuell gültigen BayBO-Fassung vorgegeben ist (somit jetzt 0,4 H statt 1 H). Dies entspricht aber nicht dem Sinn der Bebauungsplanfestsetzung, die aus Nachbarnschutzgründen auch bei Festsetzung grenznaher Bauräume die nach Gebäudehöhe erforderliche Abstandsfläche sichern wollte. Aus diesem Grund wird eine Ergänzung von § 3 der Satzung vorgeschlagen, mit der die Geltung der Satzung auch für vor dem 01.02.2021 in Kraft getretenen Bebauungspläne angeordnet wird, soweit der entsprechende Verweis auf die Einhaltung der Abstandsregelungen nach BayBO enthalten ist.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

StRS 26.01.2021 – Erlass der Satzung

### **Anlagen:**

Abstandsflächensatzung Puchheim - Änderung 0,8 H

Abstandsflächensatzung 27.01.2021

2021/0014-Beschlussvorlage StRS 26.01.2021

### **Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	