



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2021/0014	19. Januar 2021		
Gegenstand			
Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.01.2021	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

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

Vorschlagsbegründung

Im letzten Jahr wurde eine in Teilbereichen weitreichende Novellierung der Bayerischen Bauordnung beschlossen, die zum 01.02.2021 in Kraft treten wird. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Novelle ist eine Neuregelung des Abstandsflächenrechts. Dabei werden die für Gebäude einzuhaltenden Abstandsflächen erheblich verkürzt. Sehr vereinfacht ausgedrückt, wird die Abstandfläche von derzeit 1 H (H entspricht aktuell grundsätzlich der Wandhöhe + auf der Giebelseite zusätzlich ein Drittel der Dachhöhe) auf 0,4 H verkürzt, wobei auch der Berechnungsmodus geändert wird.

Für das neue „H“ werden nunmehr auf der Traufseite des Gebäudes zu der Wandhöhe auch 1/3 der Dachhöhe (ab 70° Dachneigung die Höhe des gesamten Daches) hinzugerechnet und auf der Giebelseite die gesamte Wandfläche einschließlich Giebelfläche abgebildet. Trotzdem ist mit der Verkürzung auf 0,4 H meist eine erhebliche Verringerung der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden untereinander verbunden. Lediglich die Mindestabstandsfläche von 3 Metern bleibt unverändert bestehen. Insbesondere können auch sehr lange Gebäude (bis E+1+D, abhängig von den Wand- und Dachhöhen) auf einen Mindestabstand von 3 Metern an die Grenze bzw. mit einem Abstand von 6 Metern untereinander angeordnet werden (bisher nur auf zwei Gebäudeseiten mit max. 16 m langen Außenwänden möglich).

Gegenüberstellung der Grundregeln

	bisherige BayBO	BayBO neu
H Traufseite	Wandhöhe bei Dachneigung <45° keine Anrechnung Dachhöhe <i>bei Dachneigung 45°> bis 70° + 1/3 Dachhöhe</i> <i>bei Dachneigung über 70° + Dach gesamt</i>	Wandhöhe + 1/3 Dachhöhe x 0,4 bei allen Dächern mit Dachneigung unter 70° <i>bei Dächern über 70° + Dach gesamt x 0,4</i>
H Giebelseite	Wandhöhe + 1/3 Höhe der Giebelfläche <i>bei Dächern über 70° + Dach gesamt</i>	gesamte Wand einschl. Giebelfläche x 0,4
Ausnahme- regelung	16-Meter-Privileg vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge → 0,5 H ausreichend	-
mindestens	3 m	3 m
Abstands- flächen- form	rechteckig	entsprechend der Dachform

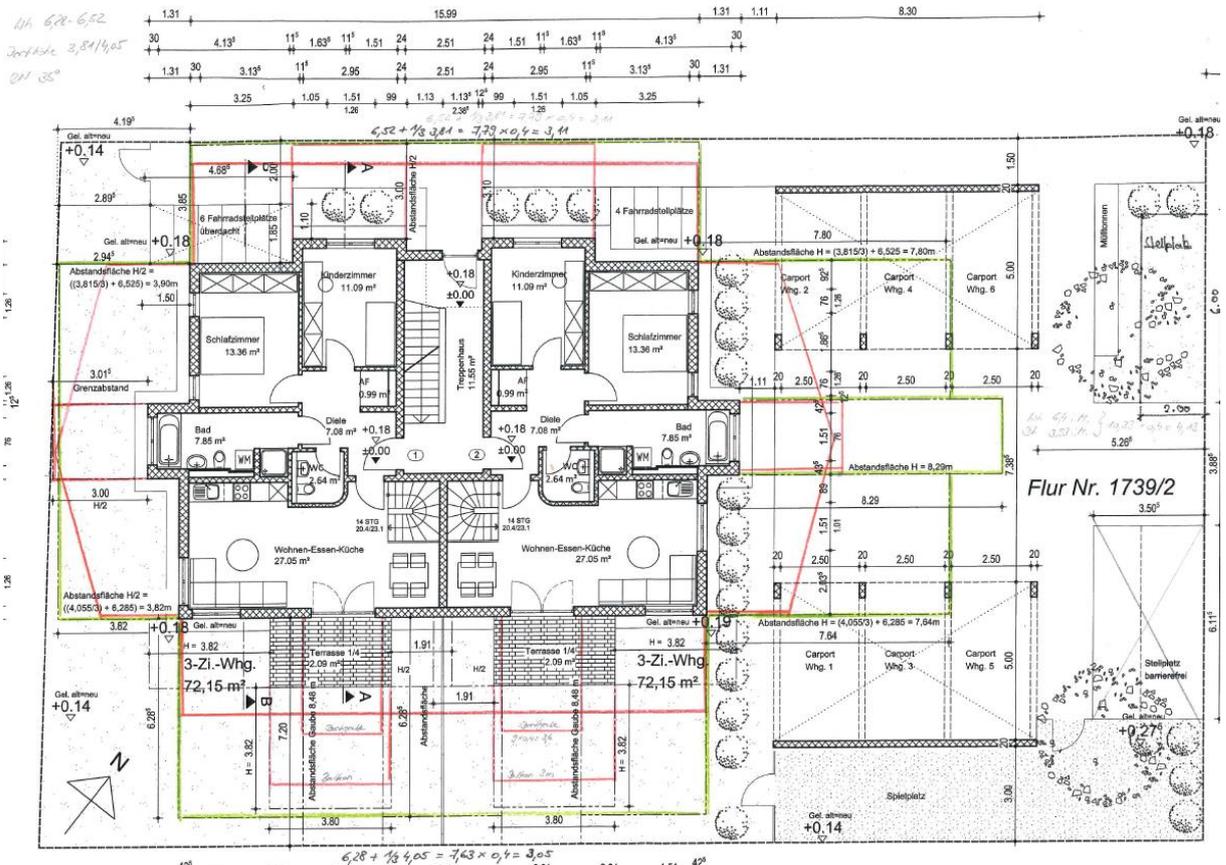
Dies bedeutet am Beispiel eines E+1+D-Gebäudes mit 6 m Wandhöhe und einer Dachhöhe von 3 m folgende Abstandsflächen:

	bisherige BayBO	BayBO neu
Traufseite	6 m	2,80 m ((6 m + 1/3 von 3 m) x 0,4) → 3 m
<i>DN über 45°:</i>	<i>7 m (6 m + 1/3 von 3 m)</i>	
<i>DN über 70°:</i>	<i>9 m</i>	<i>3,6 m (9 m x 0,4)</i>
Giebelseite	7 m (6 m + 1/3 von 3 m) <i>9 m</i>	2,4 m bis 3,6 m (Höhe am jeweiligen Punkt x 0,4) → 3 m bis 3,6 m
Wandlänge max. 16 m	3 m bzw. 3,5 m an zwei Gebäudeseiten	

Auf die anschaulichen Beispiele aus der Präsentation zur Veranstaltung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zusammen mit Rechtsanwalt Dr. Gerhard Spieß (Döring Spieß Rechtsanwälte) am 03.12.2020 wird verwiesen.

Ein Puchheimer Beispiel mit einem Vergleich der alten und neuen Regelung:

- grün: derzeitige Regelung, rot: neue Abstandsflächen
- Gebäude E+1+D, Wandhöhe 6,52 m, Giebelhöhe 3,81 m
- beim Bestand wurde die nördliche und westliche Abstandsfläche um die Hälfte verkürzt (16-Meter-Privileg)



Hinweis: Nach künftiger BayBO-Regelung könnte das Gebäude auch z.B. mit 20 m Länge in einem Abstand von 3,11 m zur nördlichen Grenze angeordnet werden, während dieses nach aktueller Regelung nicht mehr, wie im Beispiel, die halbe (weil Gebäudelänge 15,99 m) sondern die volle Abstandsfläche von 6,52 m einhalten müsste.

Diese nach der novellierten BayBO verkürzten Abstandsflächen gelten nicht für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern (ausgenommen für Gewerbe-, Kern, Industrie- und urbane Gebiete). Dort gilt die bisherige 1-H-Regelung weiter einschließlich der Möglichkeit, die Abstandsfläche auf zwei Gebäudeseiten mit Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge um die Hälfte zu verkürzen. Dies wird u.a. damit begründet, dass in den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg traditionell nicht überplante Baugebiete vorhanden sind, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.

Dies trifft aber auch für viele Bereiche in Puchheim zu, da für viele Altbaugelände kein Bebauungsplan vorhanden ist. Auch wenn in Teilbereichen eine Nachverdichtung durchaus gewünscht sein kann, ist eine rein auf verkürzte Abstandsflächen ungesteuerte Nachverdichtung problematisch. Die Wohnqualität in Puchheim ist durch die bestehenden größeren Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Die umliegenden Freianlagen und deren Nutzung als Aufenthaltsbereich und Spielfläche für Kinder sind ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität. Aber auch Flächen für das Unterbringen von Nebenanlagen, Kfz-Stellplätzen und einer künftig ggf. größeren Anzahl von Fahrradabstellplätzen werden benötigt, wofür die Möglichkeiten mit den neuen Abstandsflächen verringert werden.

Der Gesetzgeber hat in der Novelle zur BayBO eine Ermächtigung zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gegeben (Art 6 Abs. 5 Satz 2 i.V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO neu). Dementsprechend kann in der Satzung geregelt werden:

eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, insbesondere, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient.

Diese Ermächtigung tritt bereits am 15.01.2021 in Kraft. Wesentliche Informationen zum Erlass einer solchen Abstandsflächensatzung haben der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag im gemeinsamen Rundschreiben vom 08.12.2020 zusammengetragen und auch eine Mustersatzung erarbeitet. Darin wird empfohlen, eine entsprechende Satzung vor Inkrafttreten der neuen Abstandsflächenvorschriften zu beschließen, um evtl. mögliche Entschädigungsansprüche zu vermeiden.

Es wird vorgeschlagen, eine entsprechende Satzung für eine Puchheimer Regelung der Abstandsflächen zu erlassen.

Geltungsbereich

Hier ist zu entscheiden, ob sich die Satzung auf das gesamte Stadtgebiet oder nur auf Teilbereiche erstrecken soll. Für Puchheim wird eine unterschiedliche Behandlung der Stadtteile als nicht angezeigt angesehen. Hauptziel der Satzung wäre die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität, was für alle Stadtteile gleichermaßen angestrebt werden soll. Die künftigen Bebauungen in Puchheim-Ort, Puchheim-Bahnhof Süd und Puchheim-Bahnhof Nord sollen gleichbehandelt werden. Davon ausgenommen werden können die Gewerbegebiete (hier Reduzierung der Abstandsflächentiefe von 0,25 auf 0,2 H) sowie Kerngebiete und urbane Gebiete. Kerngebiete und urbane Gebiete gibt es in den unbeplanten Gebieten in Puchheim nicht. Wenn entsprechende Gebiete über einen Bebauungsplan ausgewiesen werden sollen, kann in diesem ggf. bei Bedarf eine abweichende Abstandsflächenregelung getroffen werden.

Regelungen

Mit der in der Mustersatzung vorgeschlagenen Erhöhung der Abstandsflächen von 0,4 auf 1,0 H wird die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage vollständig ausgenutzt. Damit kommt es zu keiner Verkürzung der Abstandsflächen gegenüber der derzeitigen Regelung und die Wohnqualität kann erhalten bzw. verbessert werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit der Festsetzung von 1,0 H die erforderlichen Abstandsflächen nicht 1 : 1 mit ihren bisher geltenden Maßen vorgegeben werden. Dies hat seine Ursache darin, dass die aktuelle Berechnungsweise der Abstandsflächen in der Satzung nicht wieder zur Regel gemacht werden kann. Das bedeutet, dass die Abstandsflächen auch bei Erlass einer Satzung nach der ab dem 01.02.2021 geltenden Regelung ermittelt werden müssen. Allerdings wird das Festsetzen des sog. 16-Meter-Privileges, d. h. das Verkürzen der ermittelten Abstandsflächen auf zwei Gebäudeseiten mit einer Länge von nicht mehr als 16 m, für möglich angesehen und vorgeschlagen.

Durch die notwendige Anrechnung der Dachhöhe auf der Traufseite mit $\frac{1}{3}$ (neu bei Dächern bis 45° Neigung) und der vollständigen Höhe der Giebelwand auf die Abstandsfläche ergibt es sich, dass sich die Abstandsfläche unter Anwendung einer 1H-Regelung bei vielen Gebäuden künftig vergrößern wird. Wie in der Begründung angegeben, wird die Wohnqualität damit nicht nur gegenüber dem heutigen Standard erhalten sondern erhöht. Dies ist aber von der Ermächtigungsgrundlage abgedeckt. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Satzungsregelung mit 1 H den bisher geltenden Abstandsflächen.

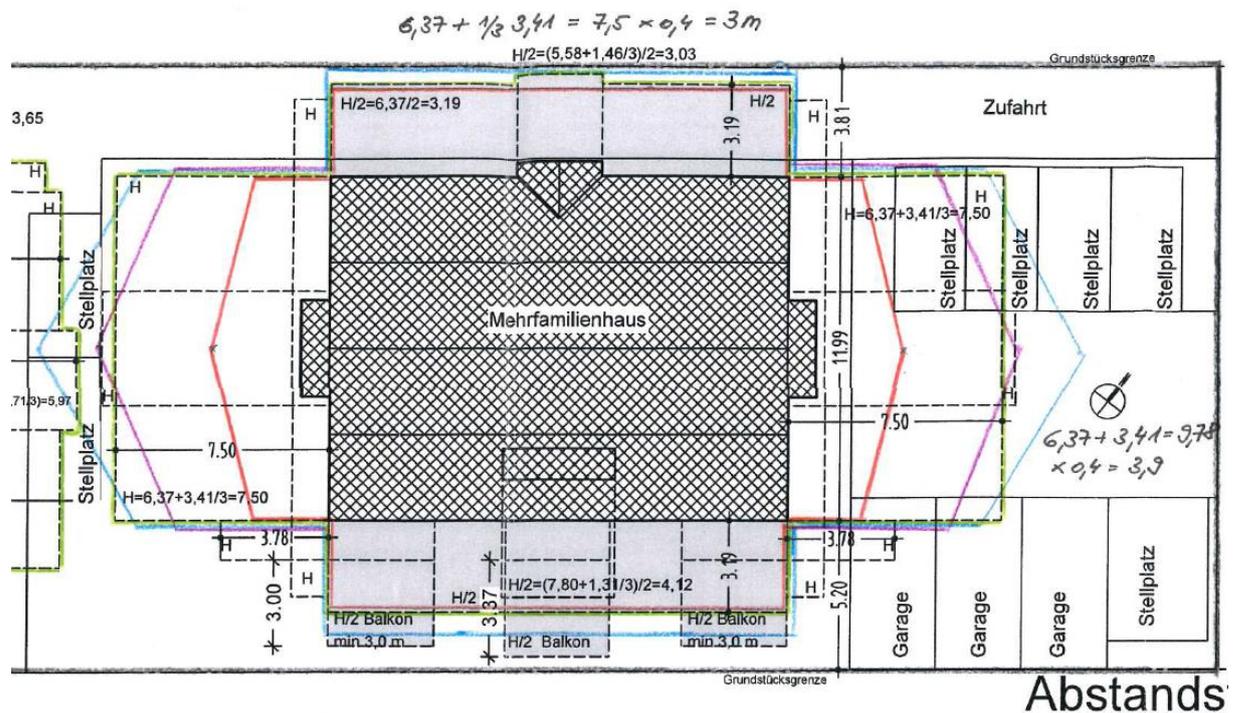
Es besteht auch die Option, die Abstandsfläche auf ein anderes Maß als 1 H zu erhöhen. Mit einem Maß von 0,8 H wird z. B. die Abstandsfläche auf der Traufseite gegenüber den heute einzuhaltenden Abständen meist verkürzt, während auf der Giebelseite eine deutlich größere Abstandsfläche anfällt. Bei Gebäuden mit Flachdach würde sich immer eine geringere Abstandsfläche ergeben.

Diese die möglichen Satzungsregelungen bedeuten wiederum am Beispiel eines E+1+D-Gebäudes mit 6 m Wandhöhe und einer Dachhöhe von 3 m folgende Abstandsflächen:

	Satzung 1 H	Satzung 0,8 H
Traufseite	7 m (6 m + $\frac{1}{3}$ von 3 m)	5,6 m ((6 m + $\frac{1}{3}$ von 3 m) x 0,8)
<i>DN über 70°</i>	9 m	7,2 m (9 m x 0,8)
Giebelseite	6 bis 9 m (Höhe am jeweiligen Punkt)	4,8 bis 7,2 m (Höhe am jeweiligen Punkt x 0,8)
Wandlänge max. 16 m	3,5 m bzw. 3 bis 4,5 m an zwei Gebäudeseiten (0,5 H)	3,5 m bzw. 3 bis 4,5 m an zwei Gebäudeseiten (0,5 H)

Ein weiteres Beispiel aus Puchheim mit Abstandsflächen 1 H und 0,8 H:

- grün: derzeitige Regelung, rot: neue Abstandsflächen
blau: 1 H, lila: 0,8 H
- Gebäude E+1+D, Wandhöhe 6,37 m, Giebelhöhe 3,41 m
- beim Bestand wurde die nördliche und westliche Abstandsfläche auf die Hälfte verkürzt (16-Meter-Privileg), die Verkürzung nach Satzung auf 0,5 H erfolgt auf den gleichen Seiten



Zudem soll in der Satzung geregelt werden, dass in Bebauungsplänen festgesetzte abweichende Abstandsflächen unberührt bleiben. Dies betrifft insbesondere bestehende Bebauungspläne ab 1990, in denen durch Baugrenzen Abstandsflächen festgesetzt werden konnten, wenn die Anwendung der BayBO nicht vorgegeben wurde (ist aber in Puchheim meist der Fall). Für neu aufzustellende Bebauungspläne kann jeweils die für das geplante Gebiet geeignete Regelung getroffen werden. Für alle Bebauungspläne gilt, dass das Maß „H“ für Abstandsflächen künftiger Neu- und Umbauten nach der neuen Berechnungsmethode zu ermitteln ist.

Es wird vorgeschlagen, für die städtische Satzung die Mustersatzung mit 1 H als Grundlage zu nehmen. Sollte es sich im Laufe der Zeit als notwendig erweisen, könnte über eine Anpassung der Satzung beraten werden.

Anlagen:

Gemeinsames Rundschreiben Bayer. Städtetag/Gemeindetag
 PV-München-20201203_Vortrag_Spiess_Prells_Aenderung_BayBO
 Abstandsflächensatzung Puchheim

Bearbeitungsvermerke

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