

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

**Tagesordnung**

- 1) Bekanntgaben
- 2) Novellierung der Bayerischen Bauordnung  
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- 3) Berichte und Anfragen

**TOP 1 Bekanntgaben**

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

**TOP 2 Novellierung der Bayerischen Bauordnung**

**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Anwesend: 34

**I. Sachbericht des Fachamtes**

**Novellierung der Bayerischen Bauordnung – Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Beschluss

Anlagen:

Anlage 1: Satzungsentwurf mit Begründung

Anlage 2: Auszug aus der BayBO 2020, Art 6 und 81 mit zeichnerischer Erläuterung

**I Ausgangslage:**

Der Ministerrat hat im Juni 2020 eine Novelle der Bayerischen Bauordnung beschlossen. Erklärtes Ziel der Novelle ist es, das Bauen einfacher, schneller, flächensparender, kostengünstiger und nachhaltiger zu gestalten.

Erreicht werden soll das u.a. durch ein beschleunigtes Baugenehmigungsverfahren, ein vereinfachtes Abstandsflächenrecht sowie nachhaltiges Bauen mit Holz. Vorgesehen ist die Möglichkeit für Kommunen die Stellplatzpflicht durch alternative Mobilitätskonzepte flexibler regeln zu können. Der Ausbau von Dachgeschossen wird künftig dem Freistellungsverfahren zugewiesen sein.

Der Gesetzesentwurf des Bayerischen Landtags benennt Wohnen als ein elementares Bedürfnis aller, in Stadt und Land. Das zügige Schaffen von Wohnraum setzt voraus, dass einerseits Verfahren nur da stattfinden, wo eine präventive Kontrolle notwendig ist, erforderliche Verfahren sich aber auf das Wesentliche konzentrieren und zügig durchgeführt werden können. Wohnungsbau setzt auch voraus, dass dichter gebaut werden kann und materiell-rechtliche Anforderungen, die Ortsbezug haben, in der Verantwortung der Gemeinde stehen. Mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung soll eine Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und eine Beschleunigung des Wohnungsbaus durch Anpassung an die aktuellen Begebenheiten und Herausforderungen erreicht werden.

Am 02.12.2020 wurde das Gesetzesvorhaben mit einem wesentlichen Detail verabschiedet: Das neue Abstandsflächenrecht wird nicht erst in einem Jahr, sondern mit der Novelle bereits zum

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

01.02.2021 in Kraft treten. Bis Ende November ging man davon aus, dass das neue Abstandsflächenrecht erst nach einer Übergangsfrist von einem Jahr in Kraft treten wird.

Das bedeutet, dass bereits zum 01.02.2020 die Abstandsflächen in Gemeinden unter 250.000 Einwohnern auf 40 Prozent der Wandhöhe reduziert werden, in Gewerbe- und Industriegebieten sogar noch weiter.

Damit würde – so die Gesetzesbegründung- der Flächenverbrauch stark zurückgehen. Lediglich ein Mindestmaß von drei Metern soll künftig noch gewährleistet sein, damit es verträglich bleibt. Gemeinden können aber, wie bisher auch, größere Abstandsflächen in einer Satzung festlegen.

Die Notwendigkeit des Flächensparens und die Notwendigkeit der Anpassung bebauter Siedlungsbereiche an den Klimawandel stehen außer Frage. Eine pauschale Verkürzung der Abstandsflächen mag die Nachverdichtung fördern. Sie wird sich aber auf die Wohnqualität und auf das historische Bild der Städte und Gemeinden auswirken. Und sie wird sich in dichter besiedelten Bereichen mit unerwünschten Nebeneffekten stadtklimatisch bemerkbar machen. Ein Zusammenrücken von Gebäuden geht letztlich zulasten von wertvollem Grün.

Im Grunde obliegt es der Planungshoheit jeder Gemeinde zu entscheiden, wo und wie Nachverdichtung vor Ort stattfinden kann.

Der Städte- und Gemeindetag betont, er habe immer wieder auf die rechtlichen Risiken und tatsächlichen Schwierigkeiten einer verträglichen Steuerung der Nachverdichtung hingewiesen. Darauf gäbe es bis heute keine Antworten, es wurde lediglich auf eine auskömmliche Übergangsfrist von einem Jahr verwiesen. Diese Übergangsfrist wurde nun nicht geschaffen.

## **II. Abstandsflächenrelevante Regelungen der neuen Bayerischen Bauordnung mit Satzungsermächtigung**

Das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus wurde am 23.12.2020 bekanntgemacht und tritt am 01.02.2021 in Kraft. Abweichend dazu tritt die Ermächtigungsgrundlage für örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO bereits zum 15.01.2021 in Kraft.

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung erfolgt eine Anpassung der Abstandsflächen an das Modell der Musterbauordnung – dies bedeutet eine erhebliche Vereinfachung gegenüber der bisherigen Rechtslage zum 01.02.2021

Die wesentlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht werden in beiliegender Anlage 2 dargestellt und nachfolgend entsprechend der Vollzugshinweise des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr beschrieben:

- Zur Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen, Art 6 Abs. 4 BayBO (neu):

Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung der für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe. Die Anrechnung von Dachflächen auf der Traufseite von Gebäuden erfolgt nach einem vereinfachten Modell: Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70° wird der Wandhöhe künftig zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70° wird voll hinzugerechnet. Die bisherige Anrechnungsschwelle 45° (Art. 6 Abs. 4 Satz 3 alt) entfällt. Der neue Art. 6 Abs. 4 trifft zur Anrechnung von Giebelflächen keine Aussage mehr. Das bedeutet, dass die Giebelwand eine „normale“ Wand ist. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die entstehende Abstandsfläche ist auch nicht mehr, wie nach der bisherigen Regelung, rechteckig. Sie entspricht in der Form der Giebelwand.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

Bisherige Streitfragen, etwa die, wie sich die maßgebliche Wandhöhe bei besonderen Dachformen auf der Giebelseite berechnet, stellen sich nicht mehr. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet.

➤ Zur Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 5 BayBO (neu)

Der neue Art. 6 Abs. 5 verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf allen Gebäudeteilen auf 0,4 H. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Die bisher in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 enthaltene Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und festgesetzten urbanen Gebieten entfällt, da die Verkürzung auf 0,5 H bei einer Regeltiefe von 0,4 H entbehrlich ist. Für Gewerbe- und Industriegebiete verkürzt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf nunmehr neu 0,2 H. Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6.

➤ Abstandsflächensatzung

Der neue Art 80 Abs. 1 Nr. 6 vollzieht die Änderungen im Abstandsflächenrecht im gemeindlichen Satzungsrecht nach. Die Möglichkeit der Gemeinde, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vom gesetzlichen Maß im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zu regeln, bleibt erhalten. Er tritt, um denjenigen Gemeinden, die den Erlass von Satzungen erwägen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen, zwei Wochen vor den anderen Bestimmungen des Änderungsgesetzes in Kraft. Der Erlass von Satzungen auf Grundlage von Art. 81– auch Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 – ist gemeindliche Aufgabe im eigenen Wirkungskreis. Tatbestandliche Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung sind alternativ, dass die Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche der Erhaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Wohnqualität oder der Erhaltung der Wohnqualität dient. Bei Vorliegen einer der drei Tatbestandalternativen kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche für das ganze Gemeindegebiet oder Teile dieses Gebiets durch Satzung angeordnet werden. Ob und für welche besonderen Verhältnisse die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlässt, steht bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen in ihrem Ermessen. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist unter Beachtung des Satzungszwecks insbesondere die örtliche Situation zu berücksichtigen.

Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung für München, Nürnberg, Augsburg; in diesen Städten bleibt es beim bisherigen Abstandsflächenrecht; dies regelt Art. 6 Abs. 5a BayBO.

Entgegen der ursprünglich kommunizierten Verfahrensweise tritt bereits zum 01.02.2021 das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist von einem Jahr in Kraft. Allerdings wurde den Gemeinden die Möglichkeit für einen Satzungserlass nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eingeräumt, da die Rechtsgrundlage dafür bereits zum 15.01.2021 in Kraft tritt.

Nach Recherche des Stadtplanungsamtes machen u.a. die Stadt Unterschleißheim und die Große Kreisstadt Dachau von der Satzungsermächtigung Gebrauch.

Was bleibt, ist also die Ermächtigung zum Satzungserlass nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit a BayBO über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, um die Nachverdichtung verträglich, also im Sinne der Erhaltung und Sicherung der Wohnqualität zu gestalten. Als Nebeneffekt wirkt sich die Satzung durch größere Abstände zwischen den Gebäuden auch positiv auf Belange des Klimaschutzes/Klimawandels in den Stadtquartieren aus und wirkt unterstützend für andere stadtklimatische Maßnahmen.

Der Gemeinde- und Städtetag hat für die Gemeinden eine Mustersatzung und eine Begründung erarbeitet. Beiliegender Entwurf orientiert sich an dieser Handreichung, beachtet aber die Besonderheiten der Stadt Freising und ihrer Ortsteile.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

### **III. Wirkung des neuen Abstandsflächenrechts/Situation in Freising**

#### Folgen für 34-er Gebiete

Rund die Hälfte der Wohnbauflächen sind in Freising mit Einfamilienhäusern bebaut. Erben verkaufen – oft aus steuerlichen Gründen – die Grundstücke, die dann mit Wohnanlagen bebaut werden. So wird aus einer Wohneinheit ein Vielfaches an Wohneinheiten. Diese Tendenz ist bereits jetzt ablesbar – die meisten Einfamilienhäuser, die verkauft werden, gehen nicht an Freisinger - und diese Tendenz wird sich durch das neue Recht verschärfen.

Ein weiterer Aspekt: Die SoBon gilt nicht in den 34-er Gebieten. Die Folgelasten einer ungeordneten Nachverdichtung bleiben bei der Kommune (die Gewinne werden privatisiert, die Lasten sozialisiert).

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung erstrebenswert, wenn diese qualitativ unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Kompensation von Infrastrukturlasten erfolgt.

Die Bevölkerungsentwicklung hat das prognostizierte Wachstum aus dem Step 2030 bereits jetzt übertroffen.

#### Folgen für bestehende Bebauungspläne

Ist die Geltung der Abstandflächenvorschriften im Bebauungsplan angeordnet, so hat dies nach wohl herrschender Auffassung zur Folge, dass in diesen Bebauungsplänen auch die neuen Abstandsflächen anzuwenden sind. Die Stadt hat in den Fällen vom Vorrang der gemeindlichen Planungsentscheidung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) keinen Gebrauch gemacht. Eigene festgesetzte Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB bleiben von der Regelung unberührt. Allerdings bleibt es bei der gesetzlichen Regelung zur Berechnung der Wandhöhe einschließlich der Einrechnung von Dach- und Giebelflächen.

Die Stadt Freising hat in der überwiegenden Zahl der rechtsgültigen Bebauungspläne die Abstandsflächen der BayBO angeordnet. Sofern abweichende Regelungen getroffen wurden, führte das tendenziell zu einer Verkürzung der Abstandflächen nach BayBO. Das neue Abstandsflächenrecht mit einer Verkürzung auf 0,4 H wirkt insofern auch in bestehende Bebauungspläne. Anders wenn Baufenster, Höhenentwicklung, Geschosshöhe festgesetzt wurden, allerdings ist dann aufgrund der neuen Berechnungsmodalitäten davon auszugehen, dass tendenziell mehr Flachdächer geplant werden.

#### Begründung für eine Abstandsflächensatzung mit einem abweichenden Maß der Abstandsflächentiefe von 0,8 H/0,5 H:

Das Abstandsflächenrecht dient rein sicherheitsrechtlichen Aspekten (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz); städtebauliche, bodenrechtliche Erwägungen bleiben dem Planungsrecht vorbehalten. Größere Abstände zwischen den Gebäuden befördern in jedem Fall die Belichtung und tragen so zu einer höheren Wohnqualität bei. Die sich durch das Abstandsflächenrecht ergebenden Zwischenräume können für die Anordnung von Stellplätzen, die Situierung den Nebengebäuden und nicht zuletzt für die Gestaltung ansprechender Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und /oder Baumstandorten genutzt werden. Unstrittig ergeben sich dabei auch positive Nebeneffekte auf andere, z. B. stadtklimatische Zielsetzungen der Stadt Freising.

Die Ermächtigungsgrundlage zum Satzungserlass über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erstreckt sich auf eine Erhöhung bis zu 1,0 H, mindestens 3 m. Bei einer Erhöhung der Abstandsfläche auf 1,0 H unter Einbezug der neuen Berechnungsregeln für Giebel- und Dachflächen, die nicht abänderbar ist, wäre eine größere Abstandsfläche einzuhalten, als sie über viele Jahrzehnte gegolten hat. Aus diesem Grunde wird als abweichendes Maß der

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

Abstandsflächentiefe 0,8 H angeordnet. Damit wird sichergestellt, dass es zu keiner Verschärfung der bisherigen Rechtslage im Einzelfall kommt. Außerdem wird an der bisherigen Möglichkeit, dass vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge 0,5 H, mindestens jedoch 3 m genügen, festgehalten. An der Stelle wird an der bisherigen Rechtslage festgehalten.

Die Regelungen sind geeignet und erforderlich, um die Wohnqualität im Stadtgebiet, aber auch in den Ortsteilen, die ebenso einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt sind, langfristig zu sichern. Eine Vergrößerung der gesetzlichen Abstandflächen führt in jedem Fall zu einer Verbesserung der Belichtungsverhältnisse und damit zu einer Verbesserung der Wohnqualität. Die Regelungen sind aber auch angemessen, um Nachverdichtung geordnet und unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange zu ermöglichen und über weitere rechtliche Mechanismen langfristig und zukunftssichernd zu steuern. Die Nachverdichtungsstudie hat gezeigt, dass auch mit dem bisherigen Abstandflächenrecht Potentiale zur Nachverdichtung gegeben sind.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Ziele, die bereits im STEP 2030 formuliert wurden durch diese Satzung unterstützt werden. Im einstimmig beschlossenen STEP wird aufgeführt, dass Flächen effizient, das heißt dicht bebaut werden sollen. Gleichzeitig soll eine hohe Wohnqualität gewachsener Stadtviertel bewahrt und wertvolles Grün geschützt werden.

**IV. Abhängigkeit zu aktuelle Planungen und Zielsetzungen der Stadt Freising:**

Nachverdichtungsstudie

Bereits im STEP 2030 wurden Ziele hinsichtlich des Bevölkerungswachstums formuliert. Darin heißt es u.a. dass das Bevölkerungswachstum der Stadt weiterhin moderat erfolgen und auf vorhandene und künftig leistbare Infrastruktur abgestimmt werden soll. Als Maßnahme 4 wurde deshalb die Erfassung von Flächenpotentialen im bereits bebauten Innenbereich im Rahmen einer Nachverdichtungsstudie verankert.

Um eine geordnete Nachverdichtung in Freising zu ermöglichen, wurde am 11.12.2019 die Nachverdichtungsstudie als Grundlage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom Ausschuss PBU zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Studie wurde bestätigt, dass die Nachverdichtungspotentiale in Freising begrenzt sind und dass aufgrund der begrenzten Stadterweiterungsflächen ein sparsamer Umgang mit Fläche erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund sollen flächensparende, verdichtete Bauformen (Geschosswohnungsbau, kompakte Siedlungen mit Tiefgaragen, etc.) realisiert werden. Die Studie hat aber ebenfalls aufgezeigt, daß in nicht unerheblichem Maße Nachverdichtungspotential im Innenbereich besteht und genutzt werden könne. Bei der Realisierung von verdichteten Bauformen ist dabei in besonderem Maße auf den Erhalt der hohen Wohn- und Lebensqualität in den Vierteln zu achten. Nachverdichtung findet laufend und teils ungeordnet statt, größtenteils in Einfamilienhausgebieten, welche ungefähr die Hälfte der Siedlungsstruktur von Freising ausmachen. Gerade bei diesen Gebieten besteht die Gefahr, dass sie bei einer ungeplanten Verdichtung ihren wohnlichen Gartenstadtcharakter verlieren, da durch die Nachverdichtung durch Wohnanlagen oftmals ein hoher Versiegelungsgrad und eine geringe Wohn- und Freiraumqualität einhergeht. Insbesondere in Anbetracht der Verkürzung der gesetzlichen Abstandflächen besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der Lebensqualität in den Quartieren.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Gebiete die bereits im STEP 2030 vordringlich für die Siedlungsentwicklung dargestellt wurden, sowie Gebiete mit hohem Nachverdichtungsdruck, in denen keine steuernden Regelungen (z. B. Bebauungspläne, etc.) existieren und in denen Fehlentwicklungen drohen, im Rahmen der laufenden Projekte (Strukturkonzept Bahnhof, Stadtteilentwicklungskonzepte, etc.) vertieft zu betrachten. Zielsetzungen sind hierbei eine verträgliche Nachverdichtung sowie der Erhalt bzw. die Steigerung der Wohn- und

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

Freiraumqualität in den Gebieten. Die wichtigsten Instrumente, um die Nachverdichtung zu ermöglichen bzw. zu steuern sind:

- Neuaufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen
- Aufstellen von Ortsgestaltungssatzungen oder Freiflächengestaltungssatzungen
- Ausweisung von Sanierungsgebieten nach BauGB (Baugesetzbuch)
- Ausweisung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (z.B. Bahnhofsbereich)
- Ausweisung von Gebieten der sozialen Stadt nach BauGB
- Instrumenten der Qualitätssicherung (städtebauliche Verträge, Freiflächengestaltungspläne, etc.) bei Genehmigung nach § 34 BauGB
- Bauberatung durch einen Sanierungsarchitekten (z. B. Altstadt)
- Städtebauliche Wettbewerbe, Realisierungswettbewerbe

Modellvorhaben Klimaanpassung im Städtebau „Klaps 50“

Durch den immensen Wachstumsdruck innerhalb der Metropolregion München besteht die Gefahr, durch die voranschreitende Versiegelung, wertvolle stadtklimatisch bedeutsame Strukturen zu verwerfen. Das Klimaanpassungskonzept Freising 2050 „Klaps 50“, welches vom bayerischen Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr gefördert wird, soll bis Anfang 2022 einen fundierten Anwendungskatalog liefern, der konkrete Handlungsempfehlung und Umsetzungshilfen für Politik und Verwaltung formuliert, um die beschlossenen Klimaschutzziele im Zuge zukünftiger Bauleitplanungen sowie Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Landschaftsplanungen zielgerichteter und schneller umsetzen zu können. Auf der Agenda stehen dabei die Schaffung bzw. der Erhalt von durchgrüntem gut nutzbarem Stadtraum, welche der Frischluftversorgung und Kühlung der Quartiere dienen, sowie Maßnahmen zur Begegnung von Überschwemmungen ausgelöst durch immer häufiger auftretende Starkregenereignisse.

Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Freising ist anzupassen. Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung wird der Gestaltungsspielraum der Gemeinden zur Regelung des weiterhin bestehenden Stellplatzrechts durch Satzung erweitert und flexibilisiert. Es besteht die Möglichkeit aufgrund von geeigneten Mobilitätskonzepten die Stellplatzpflicht auf die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Rechtsgrundlage dafür bietet Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Eine Ausdehnung der Satzungsermächtigung auf die Bepflanzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke wird mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO geschaffen. Aufgrund dieser Vorschrift kann mit einer Freiflächengestaltungssatzung wertvoller Freiraum in stark versiegelten Gebieten geschützt, aber auch der Anlage von sog. Schottergärten entgegengewirkt werden.

Gemeindliche Regelungen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes ermöglicht Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Die Ermächtigung wird auf die Begrünung von Gebäuden insgesamt (bisher nur Dächer) ausgedehnt und fördert damit Klimaschutzaspekte.

**Fazit**

Die Stadt Freising nimmt das Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung ernst. Ihr ist aber an einer geordneten und qualitätsvollen Wohnbauentwicklung gelegen. Der Erlass einer Abstandsflächensatzung gibt der Stadt den Handlungsspielraum die oben dargestellten Steuerungsinstrumente zu entwickeln und den Geltungsbereich sodann Zug um Zug anzupassen.

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des**  
**Stadtrates (2021/StR/007) vom 20.01.2021**

---

**Verfahrensrechtliche Aspekte**

Satzung im eigenen Wirkungskreis, Gesetz im materiellen Sinn

Die Abstandsflächensatzung als örtliche Bauvorschrift im eigenen Wirkungskreis ist wie alle Satzungen ein Gesetz im materiellen Sinn. Das Recht, eigene Angelegenheiten mittels Satzungen zu regeln, ist im verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrecht begründet und das wichtigste Steuerungsinstrument der Kommunen.

Soweit die Satzung in Grundrechte (hier: Eigentum, allgemeine Handlungsfreiheit) eingreift, bedarf es einer ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung. Die Ermächtigungsgrundlage ist in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO verankert.

Erlass steht im pflichtgemäßen Ermessen

Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften steht grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Satzung ist geeignet, um die Erhaltung der Wohnqualität zu sichern und über andere geeignete Steuerungsinstrumente eine geordnete und qualitätsvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, einschließlich der Sicherung von Flächen für Nebenanlagen und Freiflächen.

Beschlussfassung

Laut Geschäftsordnung für den Stadtrat Freising (Stand: 13.05.2020) ist für den Erlass von Satzungen der Stadtrat zuständig, Von der Möglichkeit, den Erlass von örtlichen Bauvorschriften entsprechend der Gemeindeordnung auf beschließende Ausschüsse zu übertragen, wurde kein Gebrauch gemacht. Insofern ist die Abstandsflächensatzung nach Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Für den Erlass örtlicher Bauvorschriften wird regelmäßig eine persönliche Beteiligung i.S.v. Art 49 Abs. 1 GO nicht anzunehmen sein. Das einzelne Stadtratsmitglied ist als Grundstückseigentümer regelmäßig nur Teil einer größeren Gruppe und folglich nicht individuell betroffen.

Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte

Für selbstständige örtliche Bauvorschriften gibt es keine Genehmigungs-, Vorlage-, oder Anzeigepflichten. Das Landratsamt Freising, Kommunalaufsicht, erhält eine Ausfertigung der Abstandsflächensatzung zur Kenntnis.

Ausfertigung durch den Oberbürgermeister

Mit Unterschrift des Oberbürgermeisters wird die Originalurkunde hergestellt; mit der Unterschrift wird dokumentiert, dass die Satzung dem Willen des Beschlussorgans entspricht und das Verfahren eingehalten wurde.

Bekanntmachung

Satzungen werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freising amtlich bekanntgemacht. Damit die Abstandsflächensatzung zeitgleich mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung rechtsverbindlich wird, muss die Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.01.2021 erfolgen. Zusätzlich erfolgt ein Aushang an den Amtstafeln der Stadt Freising für einen Monat; im selben Zeitraum wird die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Freising eingestellt.

