

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Freising (Abstandsflächensatzung)

Die Stadt Freising erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 20.01.2021 aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2020 (GVBl. 2020 S. 663) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet Freising.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Auf Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind und auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen angeordnet haben, ist die Satzung ebenfalls anzuwenden.

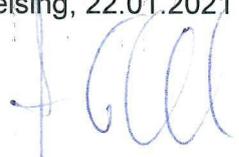
§ 4 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung können gem. Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 1.2.2021 in Kraft.

Freising, 22.01.2021


Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister



Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Freising (Abstandsflächensatzung)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO (2020) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Stadtgebiet sind nach wie vor Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet sowie in den noch ländlich geprägten Ortsteilen in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden gekennzeichnet. Hier werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Stadt möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, wo sie noch durch einen größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Stadtgebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist auch im Verdichtungsraum gegeben. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt Freising erachtet die Innenentwicklung aufgrund knapper Flächenreserven für ausgesprochen notwendig. Aus diesem Grunde wurde das Entwicklungspotential im Rahmen einer Nachverdichtungsstudie auf der Grundlage des bisherigen

Abstandsflächenrechts ermittelt. Dabei hat sich gezeigt, dass für die nächsten beiden Jahrzehnte ausreichend Potentiale der Innenentwicklung vorliegen. Die Stadt hält die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Stadtgebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung, wie die Nachverdichtungsstudie aufzeigt, entsprochen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

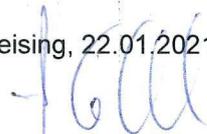
Die Stadt ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

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 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 dieser Stelle wird an der bisherigen Rechtslage festgehalten.

Die Regelungen sind geeignet und erforderlich, um die Wohnqualität im Stadtgebiet 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 zukunftsichernd zu steuern. Bei Auswirkungen auf bestandsgeschützte Gebäude, die nach vorliegender Abstandsflächensatzung die Abstandsflächen nicht mehr einhalten, kann über Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO reagiert werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Ziele, die bereits im STEP 2030 formuliert wurden durch diese Satzung unterstützt werden. Im einstimmig beschlossenen STEP2030 wird aufgeführt, dass Flächen effizient, das heißt dicht bebaut werden sollen. Gleichzeitig soll eine hohe Wohnqualität gewachsener Stadtviertel bewahrt und wertvolles Grün geschützt werden.

Freising, 22.01.2021


Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister