

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0004/21</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Referat für Stadtentwicklung und Baurecht
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Frau Preßlein-Lehle
	Telefon	3 05-21 01
	Telefax	3 05-21 09
E-Mail		
Datum	22.12.2020	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Stadtrat	19.01.2021	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AFS)

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AFS) wird gemäß der in Anlage 1 beigefügten Fassung nebst Begründung (Anlage 2) beschlossen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller  
Berufsm. Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:****Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:****Kurzvortrag:****1. Anlass der Satzung**

Der Bayerische Landtag hat die Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) am 02.12. 2020 beschlossen. Sie tritt zum 01.02.2021 in Kraft. Abweichend hiervon tritt Art. 81 Abs.1 Nr. 6a) BayBO bereits am 15.01.2021 in Kraft. Hiernach können die Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, und zwar eine Erhöhung auf bis zu 1,0 H, mindestens 3m, insbesondere wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die kommunalen Spitzenverbände haben den Städten und Gemeinden zur Abwehr möglicher Schadensersatzansprüche dringend empfohlen, abweichende Abstandsflächentiefen nicht erst nach dem Inkrafttreten der Novelle zu beschließen. Damit soll vermieden werden, dass nach einer Interimsphase deutlich verkürzter Abstandsflächen gemeindliche Abstandsflächensatzungen als Bauhindernis verstanden werden.

## 2. Ausführungen zur Abstandsflächenthematik

Abstandsflächen dienen einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude und einem Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden (die Einsehbarkeit des Nachbargrundstücks ist dabei jedoch kein Kriterium). Sie sind vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhalten. Ihre Tiefe, gemessen senkrecht zur jeweiligen Außenwand, bemisst sich nach der Wandhöhe. Dies ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Mit entsprechender Anrechnung der Dachhöhen ergibt sich daraus das erforderliche Maß der Abstandsfläche „H“.

Die Bauordnungsnovelle 2021 ändert das Maß H von bislang 1,0 H in künftig 0,4 H.

Darüber hinaus ändert sich auch die Berechnungsregel und die traufseitige Anrechnung von Dachhöhen. Bislang wurden die Abstandsflächen grundsätzlich als Rechteck mit wandparalleler Begrenzung im Abstand von H abgebildet. An den Giebelseiten der Gebäude wurde zum traufhohen Rechteck eines für die Giebelfläche addiert, und zwar bei Dächern von bis zu 70° Neigung eines mit einem Drittel der Giebelhöhe.

Künftig wird die Giebelfläche formgerecht abgebildet: die Giebelfläche also gedanklich „umgeklappt“ und dieses Abbild anschließend in seiner Tiefe entsprechend der geltenden Abstandsflächentiefe ggf. gestaucht (bei 0,4 H also auf 40% seiner Tiefe). Traufseitige Wandhöhen blieben bei Dächern bis zu einer Neigung von 45° bislang ohne Zuschlag für die Dachhöhe. Künftig wird hier bereits bei allen Dächern bis zu einer Neigung von 70° ein Drittel der Dachhöhe, also dem Unterschied zwischen First- und Traufhöhe, zur Wandhöhe addiert.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen blieben im Übrigen bislang untergeordnete Dachgauben bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils 4 m<sup>2</sup> außer Betracht. Diese Regelung entfällt künftig mit der Folge, dass dann alle Dachaufbauten abstandsflächenpflichtig sind.

In der Summe dieser Änderungen vergrößern sich die Abstandsflächen und deren Tiefen eines Gebäudes mit geneigtem Dach bis 45° um ca. 20%. Durch das neue gesetzliche Tiefenmaß von 0,4 H entstehen damit Abstandsflächentiefen, die in etwa den bisherigen halbierten Abstandsflächentiefen des 16-m-Privilegs entsprechen. Hiernach war es seit Beginn der 1980er Jahre möglich, vor bis zu zwei Außenwänden eines Gebäudes mit Längen von jeweils bis zu 16 m die Abstandsflächentiefe auf die Hälfte zu reduzieren. Diese Regelung hat es in der Vergangenheit besonders bei ungünstigem Grundstückszuschnitt und schmalen Parzellen erlaubt, sinnvolle Bebauungen zu realisieren. Mit der Bauordnungsnovelle 2021 entfällt diese Ausnahme, es gilt künftig rundum 0,4 H.

Dies würde aber das Ortsbild Ingolstadts und damit die Wohnqualität nachhaltig verändern. Im Stadtgebiet Ingolstadts sind traditionell zahlreiche unbeplante Wohnquartiere (§ 34 BauGB) vorhanden, deren zum Teil heterogene Parzellen- und Baustruktur dazu führen kann, dass auf relativ kleinen wie auch sehr großen Grundstücken Anspruch auf Genehmigung hoher Baumassen besteht. Daneben existieren vor allem ältere Bebauungsplangebiete mit großzügig festgesetzten Bauräumen. In beiden Fällen regeln nicht selten die erforderlichen Abstandsflächen die Gebäudeabstände untereinander städtebaulich zufriedenstellend. Vor dem Hintergrund des Stadtwachstums Ingolstadts, seinem angespannten Wohnungsmarkt und dem daraus resultierenden Bodenpreisniveau besteht zunehmend die Tendenz, die Mindestmaße der Abstandsflächen auch zu Lasten der unbebauten Grundstücksflächen auszunutzen.

Die Freibereiche um die Gebäude stellen in den Wohnquartieren wichtige, unverzichtbare Aufenthaltsbereiche dar und nehmen unterschiedlichste Nebenanlagen auf. Außerdem kann auf eine Durchgrünung nicht verzichtet werden. Daher hat die Stadt Ingolstadt bereits 2018 eine Freiflächengestaltungssatzung erlassen.

Diese weitestgehend bebauten Quartiere aber zu überplanen, zum Beispiel mit parzellenscharfen Bauräumen, scheidet letztlich an der langen Verfahrensdauer, am unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand und eventuellen Entschädigungsansprüchen bei Reduzierung existierender Baurechte und stellt somit keine Alternative dar.

### **3. Neuregelungen der Abstandsflächen für Ingolstadt**

Aus den dargestellten Gründen schlägt die Verwaltung vor,  
**im Rahmen der Satzungsermächtigung ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe von 0,8 H festzusetzen.**

Durch die Reduzierung gegenüber einem Maß von bislang 1 H wird dem Ziel einer Innenentwicklung und eines reduzierten Flächenverbrauchs ebenso Rechnung getragen wie der neuen Berechnungsregel, die bei geneigten Dächern regelmäßig zu einem größeren Maß H führt. Das geneigte Dach ist in Ingolstadt nach wie vor die gebräuchlichste Dachform. Sie prägt das gesamte Stadtbild und soll künftig hinsichtlich erforderlicher Abstandsflächen nicht ungünstiger bewertet werden als bislang.

**Ausgenommen vom Tiefenmaß von 0,8 H sind zwei Gebäudeseiten unter den Voraussetzungen des bekannten 16-m-Privilegs. Hier gelten künftig die 0,4 H der neuen gesetzlichen Regelung.**

Gewerbe-, Industrie- und Kerngebiete sowie Urbane Gebiete sind von dieser Regelung auszunehmen, da hier die Voraussetzungen einer aufgelockerten Siedlungsstruktur nicht gegeben sind. Hier gelten die gesetzlichen Abstandsflächentiefen von 0,4 H (Kerngebiete und Urbane Gebiete) bzw. 0,2 H (Gewerbe- und Industriegebiete), jeweils jedoch mindestens 3 m. Die Ausnahme der genannten Gebietskategorien (GE, GI, MK und MU) betrifft auch faktische Gebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB, also Gebiete, die nicht in Bebauungsplänen festgesetzt sind, deren Eigenart der näheren Umgebung aber einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebiete entspricht. Ansonsten erscheint eine Differenzierung des Geltungsbereichs der Abstandsflächensatzung innerhalb des Stadtgebiets Ingolstadts nicht geboten. Die oben beschriebene aufgelockerte Siedlungsstruktur prägt weite Teile des Stadtgebiets, sowohl die Kernstadt als auch die teilweise noch dörflichen Stadtteile.

Im Stadtgebiet Ingolstadts existieren sowohl Bebauungspläne mit von der BayBO abweichenden Abstandsflächenfestsetzungen – die von der Abstandsflächensatzung unberührt bleiben - als auch solche mit Verweis auf die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen. Aufgrund der auf abweichende Abstandsflächen begrenzten gemeindlichen Regelungsermächtigung verweisen diese Bebauungspläne stets dynamisch auf die jeweils aktuellen Abstandsflächenanforderungen. Die durch die Abstandsflächensatzung in Wohn- und Mischgebieten geregelten Abstandsflächentiefen entsprechen damit noch eher den gesetzlichen Abstandsflächen zum Zeitpunkt der jeweiligen Bebauungsplanerlasse.

Flächensparendes Bauen und Innenentwicklung sind seit langem Ziel der Stadtentwicklungspolitik Ingolstadts. Dies lässt sich jedoch sinnvoll nur im Rahmen von Bebauungsplänen unter Ausnutzung der gemeindlichen Planungshoheit verwirklichen. Hier hat und wird die Stadt Ingolstadt Wohnquartiere höherer Baudichte auch mit kürzeren Abstandsflächentiefen von bis zu 0,4 H festsetzen oder zulassen.

Im Zusammenspiel hiermit wird die vorgeschlagene Abstandsflächensatzung maßgeblich der Verbesserung und dem Erhalt der Wohnqualität dienen, verbunden mit dem Erhalt der typischen Struktur Ingolstadts.

