

Begründung

A. Allgemeines

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) Bayerische Bauordnung (BayBO) eröffnet den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Abstandsflächentiefen abweichend von der gesetzlichen Regelung als örtliche Bauvorschriften zu erlassen, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder Teilen davon bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Allerdings dürfen Satzungen auf der Grundlage der BayBO keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, die ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Die Ziele der Abstandsflächenvorschriften einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie eines Sozialabstands definieren den möglichen Regelungsrahmen.

Daher dient die vorliegende Abstandsflächensatzung (AFS) maßgeblich der Verbesserung und dem Erhalt der Wohnqualität, verbunden mit dem Erhalt der typischen Struktur Ingolstadts.

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 Bodenpreinsniveau 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. Die vorliegende Abstandsflächensatzung bedarf auch keines Nachsteuerens hinsichtlich sich ändernder Grundstückszuschnitte. Sie stellt schließlich ein angemessenes Mittel zur Sicherung der Wohnqualität dieser Quartiere dar.

Flächensparendes Bauen und Innenentwicklung sind seit langem Ziel der Stadtentwicklungspolitik Ingolstadts. Dies lässt sich jedoch nur im Rahmen von Bebauungsplänen unter Ausnutzung der gemeindlichen Planungshoheit verwirklichen. Hier hat

und wird die Stadt Ingolstadt Wohnquartiere höherer Baudichte mit kürzeren Abstandsflächentiefen von bis zu 0,4 H festsetzen oder zulassen.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 Geltungsbereich

Eine Differenzierung des Geltungsbereichs der AFS innerhalb des Stadtgebiets Ingolstadts erscheint nicht geboten.

Die oben beschriebene aufgelockerte Siedlungsstruktur prägt weite Teile des Stadtgebiets, sowohl die Kernstadt als auch die teilweise noch dörflichen Stadtteile.

Die Ausnahme einzelner Gebietskategorien (GE, GI, MK und MU) erfolgt in § 2 um einerseits damit neben festgesetzten auch faktische Gebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB zu erfassen und andererseits auch künftige Gebiete ohne Änderung des Geltungsbereichs der AFS mit einzubeziehen.

Städtischer geprägte Wohn- und Mischgebiete höherer Baudichten sind weitestgehend über Bebauungspläne geregelt. Den Vorrang diesbezüglicher Festsetzungen sichert § 3.

Zu § 2 Abweichende Abstandsflächentiefe

Die abweichende Abstandsflächentiefe beträgt 0,8 H. Durch die Reduzierung gegenüber einem Maß von 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. Verursacht wird dies durch die künftig traufseitige Anrechnung der Dachhöhen bereits bei Dächern mit einer Neigung bis zu 45°, der formgerechten Abbildung der Giebelseiten als Abstandsfläche und dem Entfall der bislang bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigten untergeordneten Dachaufbauten. 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.

Das bereits bekannte 16-m-Privileg ist inzwischen unerlässlicher Begleiter einer Abstandsflächentiefe dieser Größenordnung. Es sichert einerseits sinnvoll nutzbare Freiflächen durch die flexiblere Situierung der Gebäude, andererseits ermöglicht es auch die Bebauung ungünstig zugeschnittener oder schmaler Grundstücke. Die Halbierung der Abstandsflächentiefe an zwei Gebäudeseiten von weniger als 16 m Länge führt zur gesetzlich generell geltenden Abstandsflächentiefe von 0,4 H.

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 (MK und MU) bzw. 0,2 H (GE und GI), 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.

Zu § 3 Vorrang von Bebauungsplänen

Im Stadtgebiet Ingolstadts existieren sowohl Bebauungspläne mit von der BayBO abweichenden Abstandsflächenfestsetzungen – die von der AFS 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 AFS in Wohn- und Mischgebieten geregelten Abstandsflächentiefen entsprechen damit noch eher den gesetzlichen Abstandsflächen zum Zeitpunkt der jeweiligen Bebauungsplanerlasse.

Zu § 4 Abweichungen

§ 4 AFS verweist auf die materiellen Anforderungen und die Verfahrensvorschriften des Art. 63 BayBO zur Erteilung von Abweichungen.

Zu § 5 Inkrafttreten

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Ingolstadt tritt zeitgleich mit der durch Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.12.2020 (GVBl S. 663) geänderten BayBO am 01.02.2021 in Kraft. Hiermit wird eine Kontinuität im örtlich wirksamen Abstandsflächenrecht ohne Interimsphase der gesetzlich geltenden Abstandsflächentiefen von generell 0,4 H angestrebt.