Markt Dietenhofen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS-, BAU-, UMWELT- UND ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 08.02.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:22 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang
Auerochs, Peter
Bräuer, Jürgen
Burgis, Wolfgang
Scheiderer, Klaus
Ziegler, Christoph

Schriftführer/in

Hummel, Birgit

Weitere Anwesende

Koschek, Norbert 2. Bgm.

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen	
1.1	Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 692/26 und 692/46 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 4)	**BA/151/2020-2026**
1.2	Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Wohnhausneubau mit Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr.692/49, 692/29 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 39)	**BA/171/2020-2026**
1.3	Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Ausbau des Dachgeschosses per Schleppgaube auf dem Grundstück FlNr. 72/6 Gemarkung Leonrod (Leonrod 8)	**BA/172/2020-2026**
1.4	Errichtung eines Heizraumes für Hackschnitzel auf dem Grundstück FlNr. 51 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 24a)	**BA/163/2020-2026**
1.5	Errichtung von Dachgauben und Einbau einer Dachgeschosswohnung auf dem Grundstück FlNr. 5 Gemarkung Kehlmünz (Kehlmünz 6)	**BA/164/2020-2026**
1.6	Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlage um ein Gärrestelager 3 auf dem Grundstück FlNr. 306 Gemarkung Neudorf (Dietenholz)	**BA/176/2020-2026**
1.7	Antrag nach BImSchG für Erweiterung einer Biogasanlage um ein Gärrestelager mit Einbindung in die bestehende Rückhalteeinrichtung für den Havariefall und Anbau an das Fahrsilo 8 auf dem Grundstück FlNr. 612, 612/1, 635 Gemarkung Seubersdorf	**BA/167/2020-2026**
1.8	Bauantrag zum Neubau eines Milchviehstalles auf dem Grundstück FlNr. 95 Gemarkung Herpersdorf (Lentersdorf 10)	**BA/179/2020-2026**
1.9	Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten mit Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 5); nochmalige Beratung	**BA/174/2020-2026**
1.10	Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 2)	**BA/184/2020-2026**
2	Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Änderung des Abstandsflächenrechts in Bayern samt Satzungsermächtigung für die Städte und Gemeinden; Erlass einer Abstandsflächensatzung	**BA/183/2020-2026**

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	**Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

TOP 1.1	**Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 692/26 und 692/46 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 4)**

Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 692/26 und 692/46 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 4) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Nördlich der Rüderner Straße BA 1.

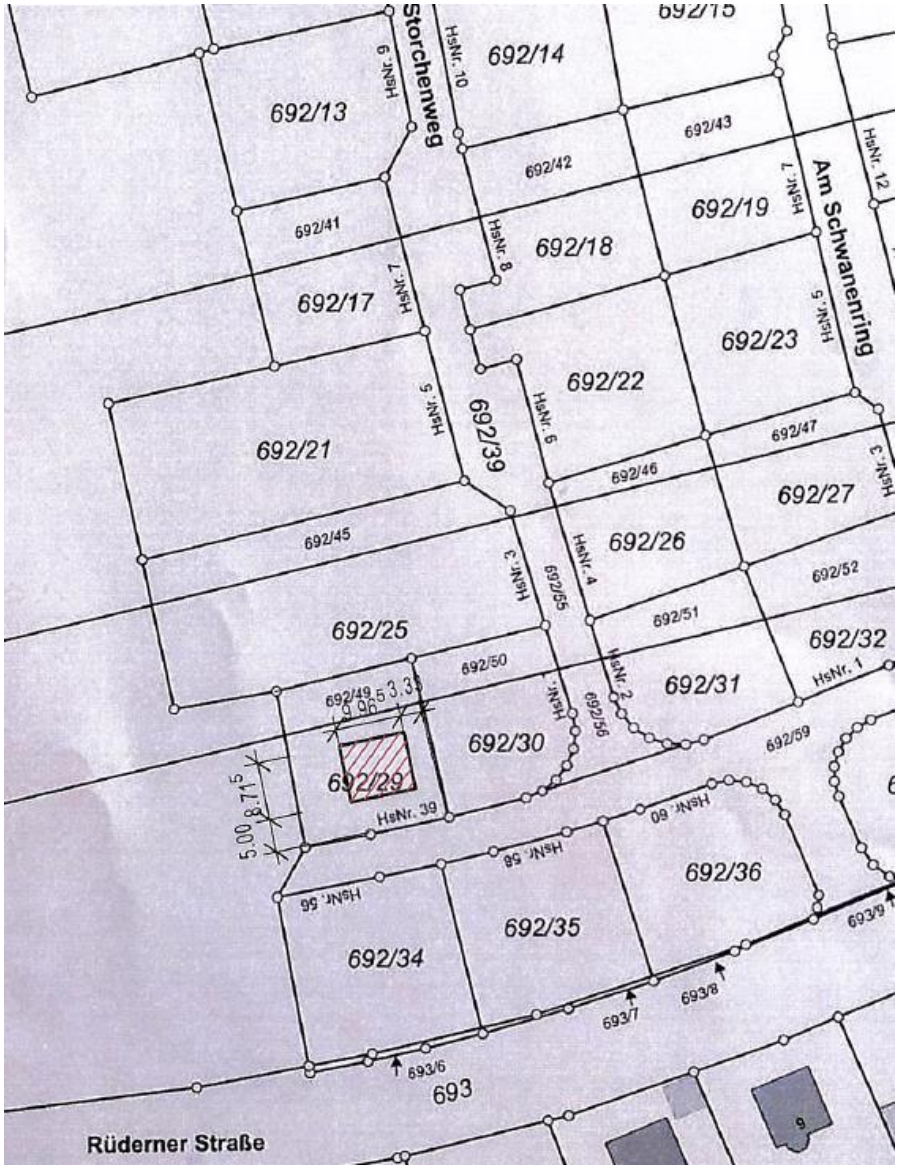
Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

Beschlussvorschlag:
Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.2	**Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Wohnhausneubau mit Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr.692/49, 692/29 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 39)**

Für den Wohnhausneubau mit Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 692/49, 692/29 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 39) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.



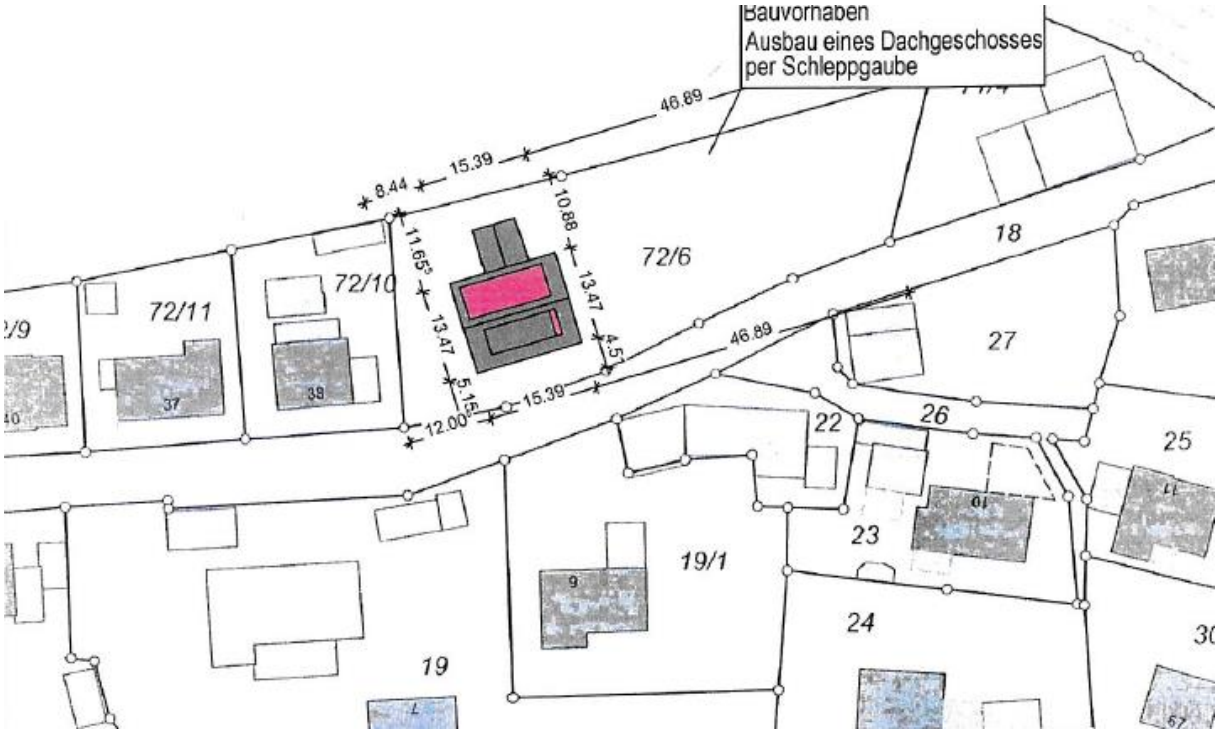
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Nördlich der Rüderner Straße BA 1.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.3	**Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Ausbau des Dachgeschosses per Schleppgaube auf dem Grundstück FlNr. 72/6 Gemarkung Leonrod (Leonrod 8)**

Zum Ausbau des Dachgeschosses per Schleppgaube auf dem Grundstück FlNr. 72/6 Gemarkung Leonrod (Leonrod 8) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

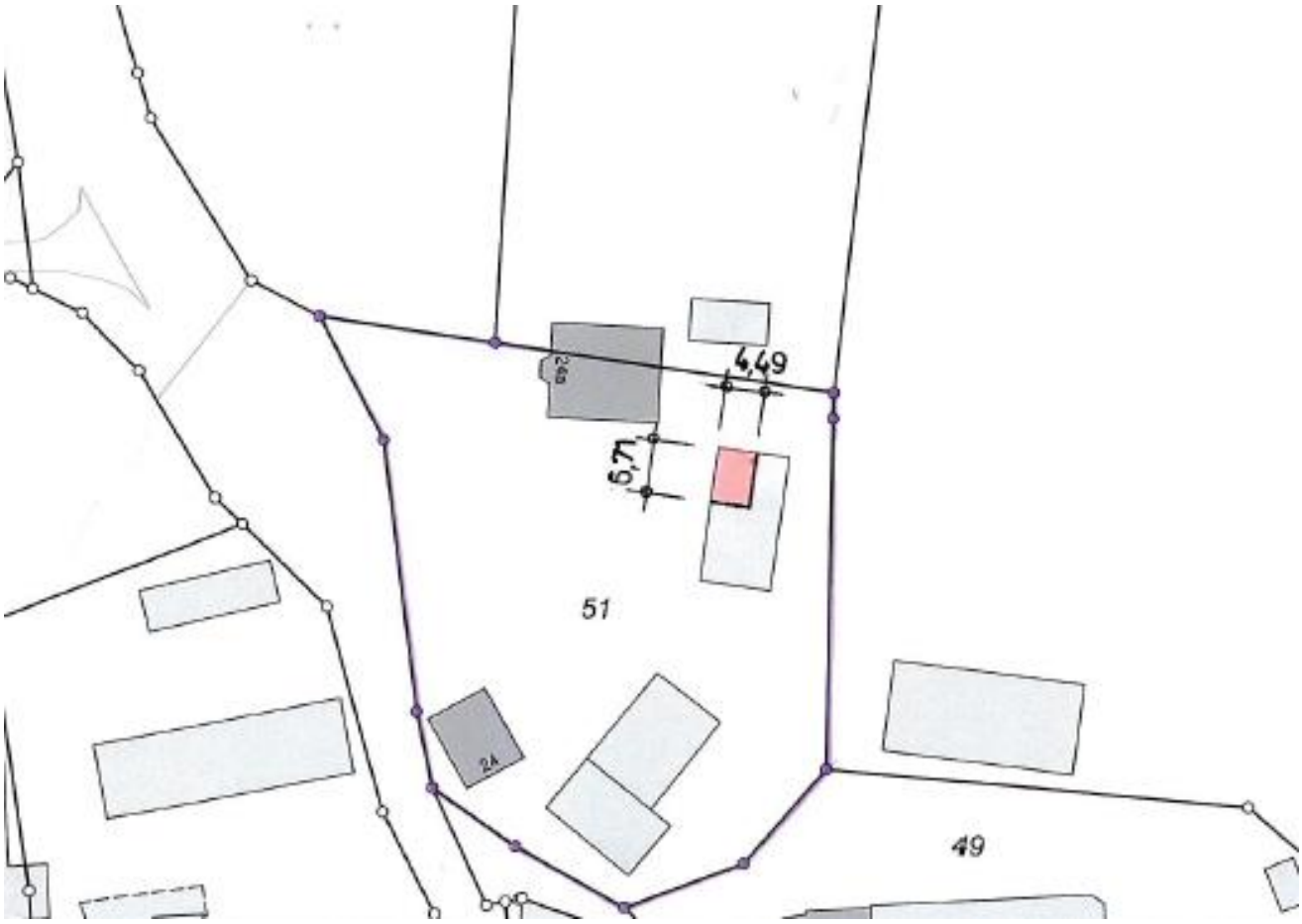
Das Bauvorhaben ist gemäß Art. 58 Abs. 2 i. V. m. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 5 BayBO 2021 (Änderung der BayBO zum 01.02.2021) von der Genehmigung freigestellt, da es sich um die Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt.

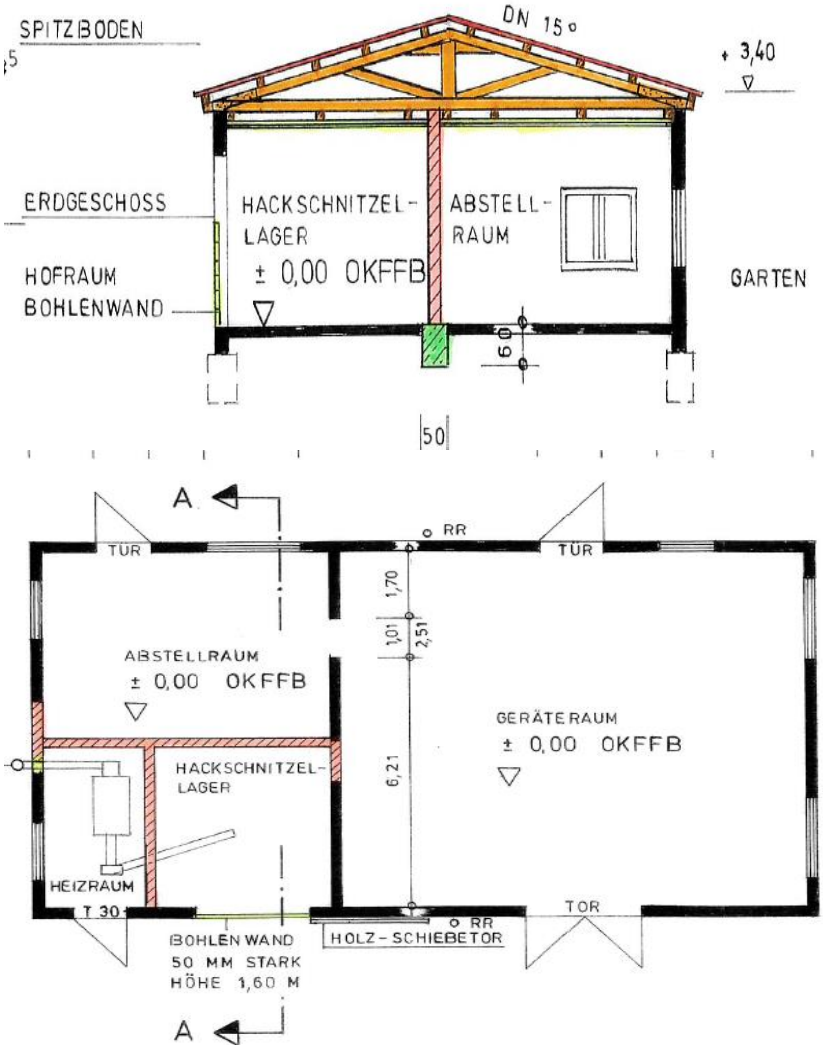
Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.4	Errichtung eines Heizraumes für Hackschnitzel auf dem Grundstück FlNr. 51 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 24a)

Zur Errichtung eines Heizraumes für Hackschnitzel auf dem Grundstück FlNr. 51 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 24a) wurde ein Bauantrag eingereicht.





Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

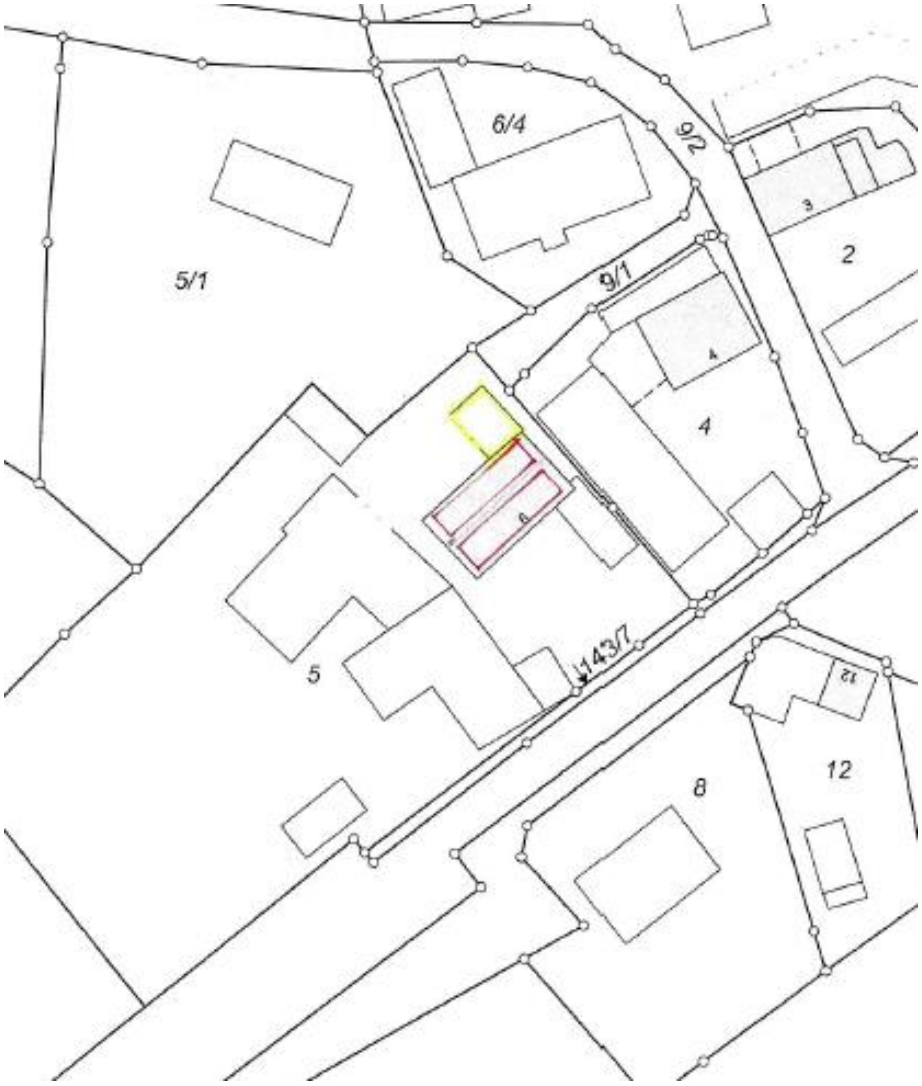
Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Heizraumen für Hackschnitzel auf dem Grundstück FlNr. 51 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 24a) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.5	**Errichtung von Dachgauben und Einbau einer Dachgeschosswohnung auf dem Grundstück FlNr. 5 Gemarkung Kehlmünz (Kehlmünz 6)**

Zur Errichtung von Dachgauben und Einbau einer Dachgeschosswohnung auf dem Grundstück FlNr. 5 Gemarkung Kehlmünz (Kehlmünz 6) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

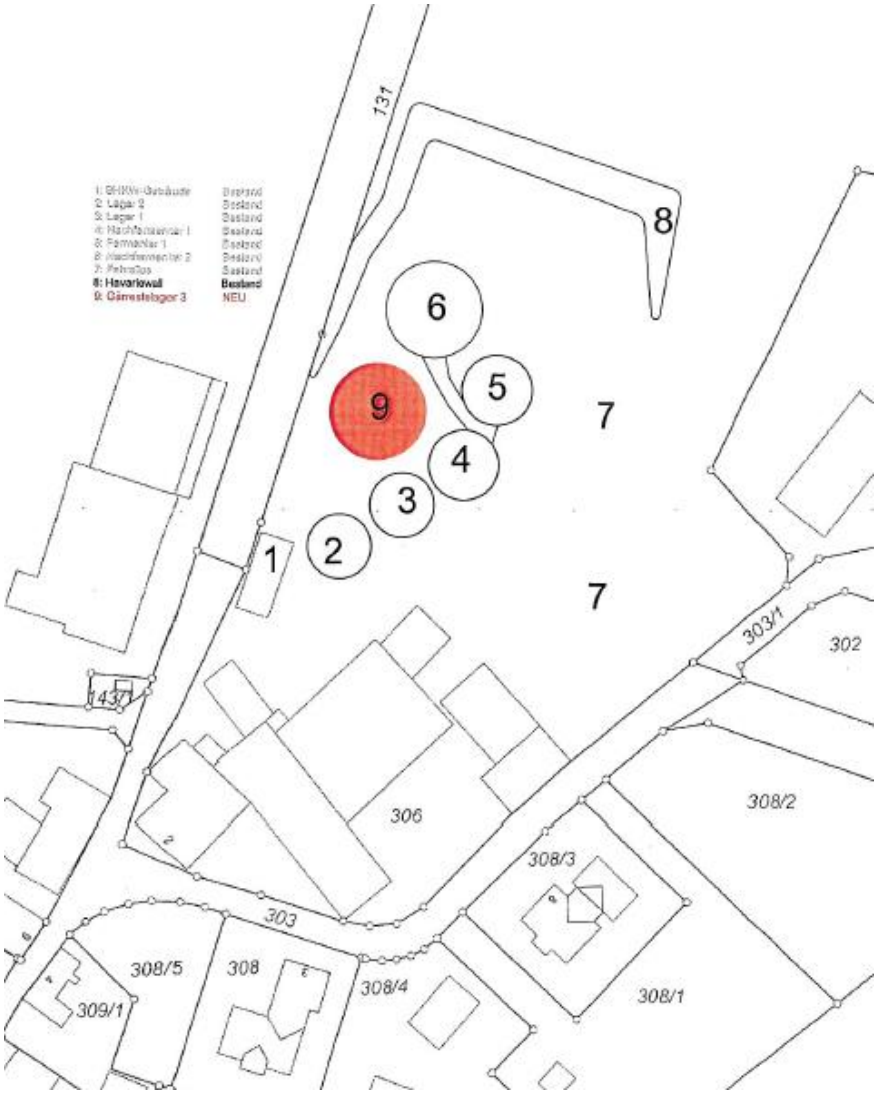
Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung von Dachgauben und Einbau einer Dachgeschosswohnung auf dem Grundstück FlNr. 5 Gemarkung Kehlmünz (Kehlmünz 6) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.6	**Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlage um ein Gärrestelager 3 auf dem Grundstück FlNr. 306 Gemarkung Neudorf (Dietenholz)**

Zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlage um ein Gärrestelager 3 auf dem Grundstück FlNr. 306 Gemarkung Neudorf (Dietenholz) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauBG. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig ist. Das Vorhaben dient der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz unter den folgenden Voraussetzungen:

a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben
c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
d) die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt.

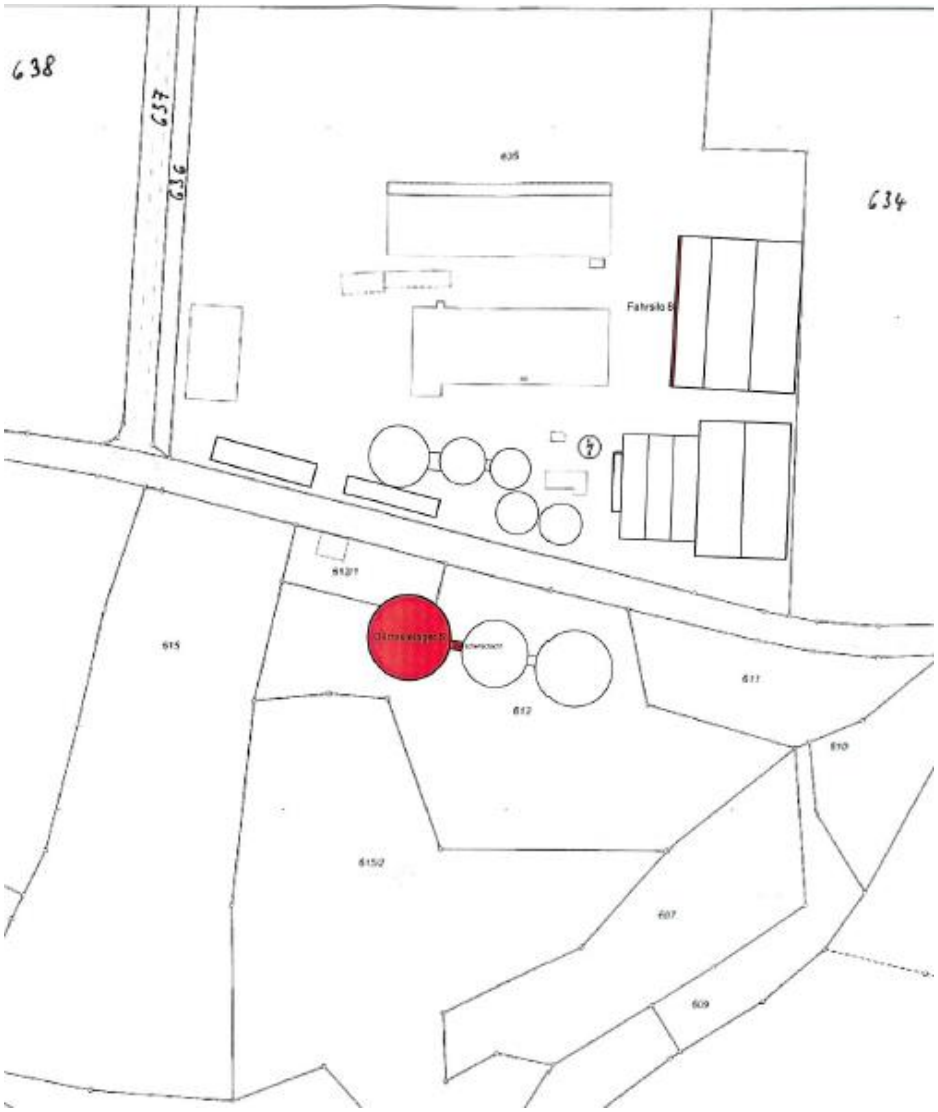
Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlage um ein Gärrestelager 3 auf dem Grundstück FlNr. 306 Gemarkung Neudorf (Dietenholz) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.7	**Antrag nach BImSchG für Erweiterung einer Biogasanlage um ein Gärrestelager mit Einbindung in die bestehende Rückhalteeinrichtung für den Havariefall und Anbau an das Fahrsilo 8 auf dem Grundstück FlNr. 612, 612/1, 635 Gemarkung Seubersdorf**

Für die Erweiterung der Biogasanlage um ein Gärrestelager mit Einbindung in die bestehende Rückhalteeinrichtung für den Havariefall und den Anbau an das Fahrsilo 8 auf dem Grundstück FlNr. 612, 612/1, 635 Gemarkung Seubersdorf (Schutzholz) wurde ein immissionsschutzrechtlicher Änderungsantrag gemäß § 16 BImSchG eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Bau GB. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig ist. Das Vorhaben dient der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz unter den folgenden Voraussetzungen

a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben
c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und

d) die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Erschließung ist gesichert.

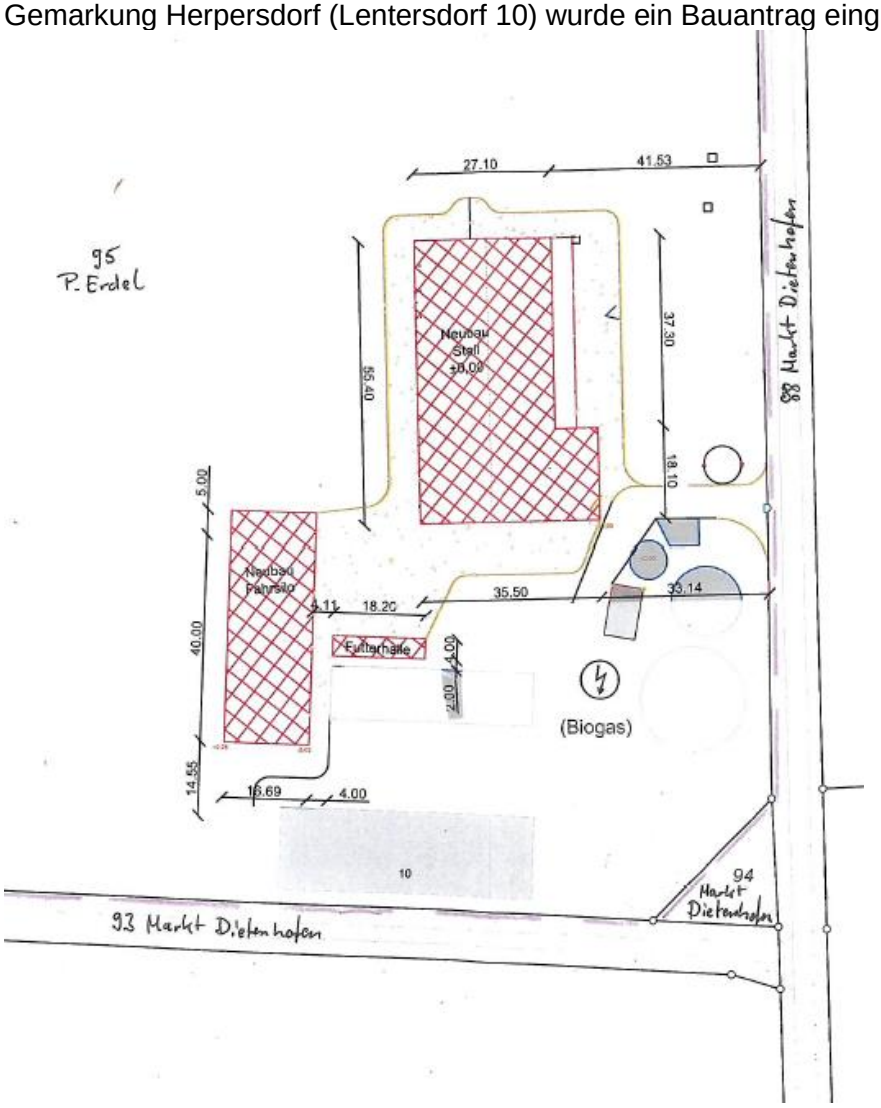
Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für die Erweiterung der Biogasanlage um ein Gärrestelager mit Einbindung in die bestehende Rückhalteeinrichtung für den Havariefall und den Anbau an das Fahrsilo 8 auf dem Grundstück FlNr. 612, 612/1, 635 Gemarkung Seubersdorf (Schutzholz) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.8	**Bauantrag zum Neubau eines Milchviehstalles auf dem Grundstück FlNr. 95 Gemarkung Herpersdorf (Lentersdorf 10)**

Herr 2. Bürgermeister Norbert Koschek übernimmt die Sitzungsleitung.

Zum Neubau eines Milchviehstalles mit Futterhalle und Fahrsilo auf dem Grundstück FlNr. 95 Gemarkung Herpersdorf (Lentersdorf 10) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB.
Eine Privilegierung liegt vor, da der Milchviehstall mit Futterhalle und Fahrsilo einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Erschließung ist gesichert. Eine Zufahrt ist in angemessener Breite vorhanden. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist erfolgt durch Versickerung oder durch Ableitung in die Biogasanlage.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Milchviehstalles mit Futterhalle und Fahrsilo auf dem Grundstück FlNr. 95 Gemarkung Herpersdorf (Lentersdorf 10) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

Herr 1. Bgm. Erdel übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

TOP 1.9	**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten mit Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 5); nochmalige Beratung**

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Einheiten mit Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen wird erteilt.

Desweiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Schulweg hinsichtlich der
- Dachform
- Dachneigung
- Dacheindeckung
- Garagenstandort
- UG-Höhe
- Anzahl Vollgeschosse
- Baugrenze

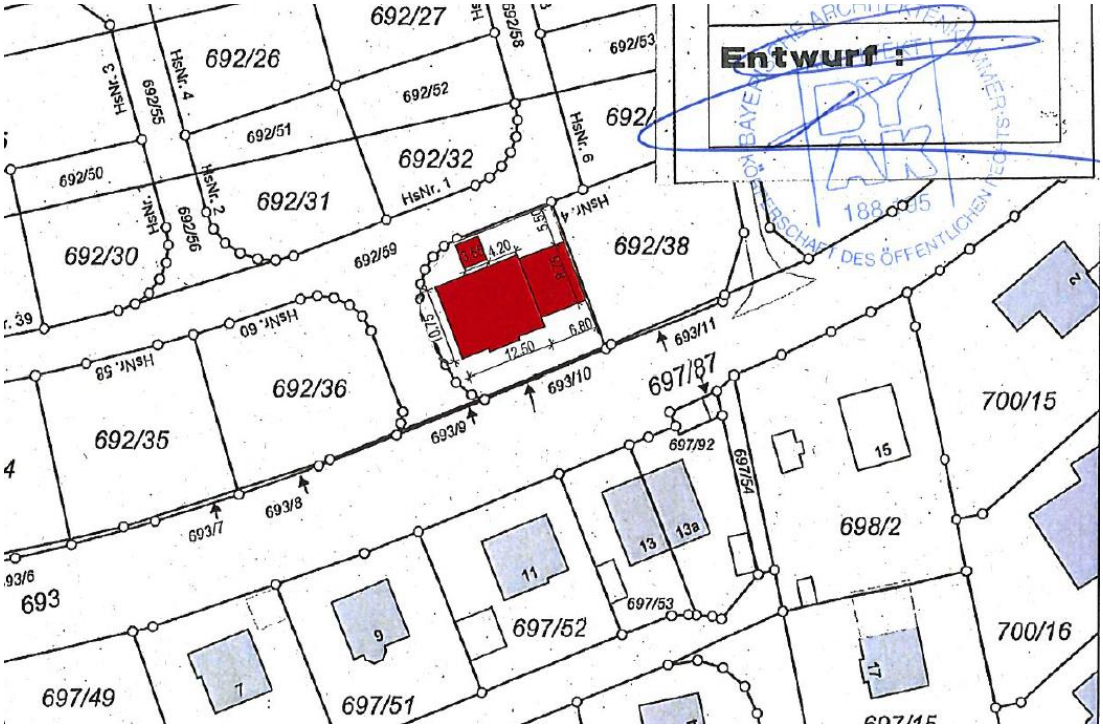
erteilt.

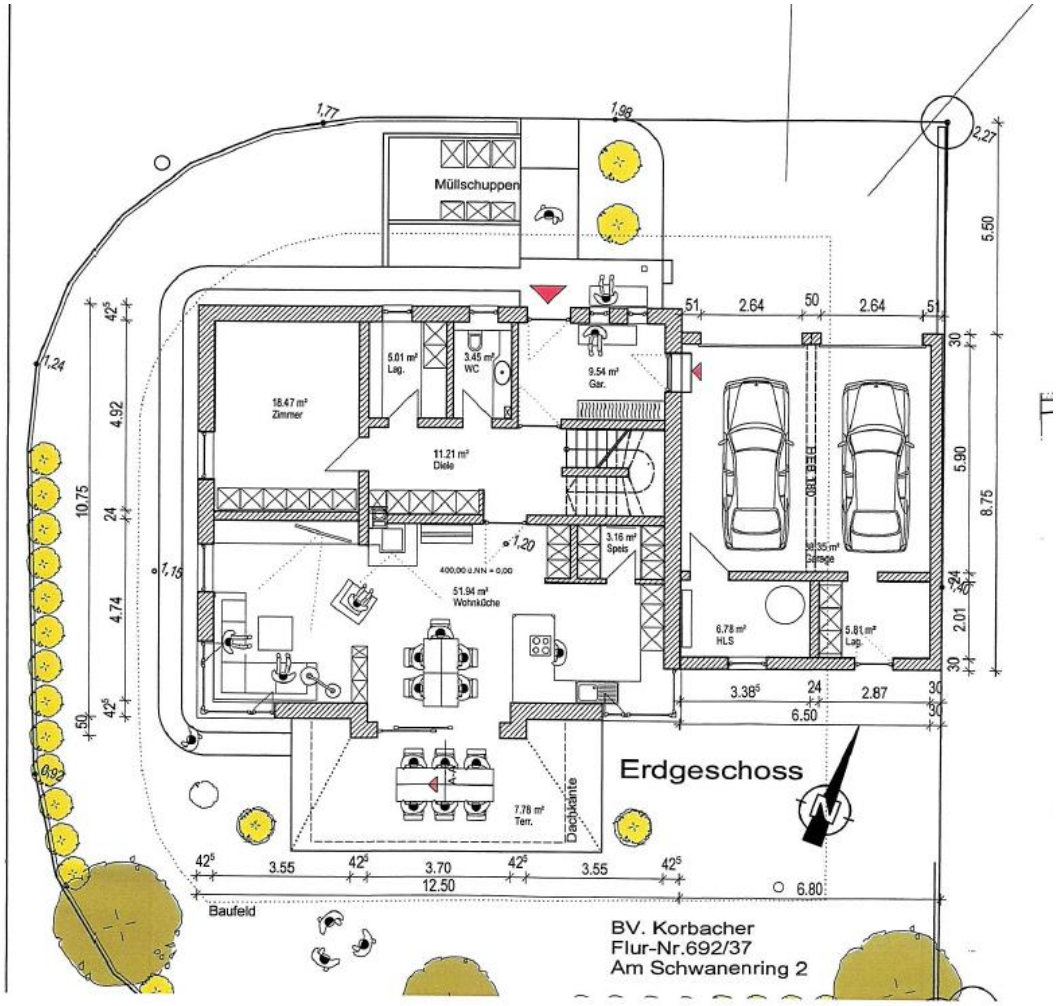
zurückgestellt

TOP 1.10	**Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 2)**

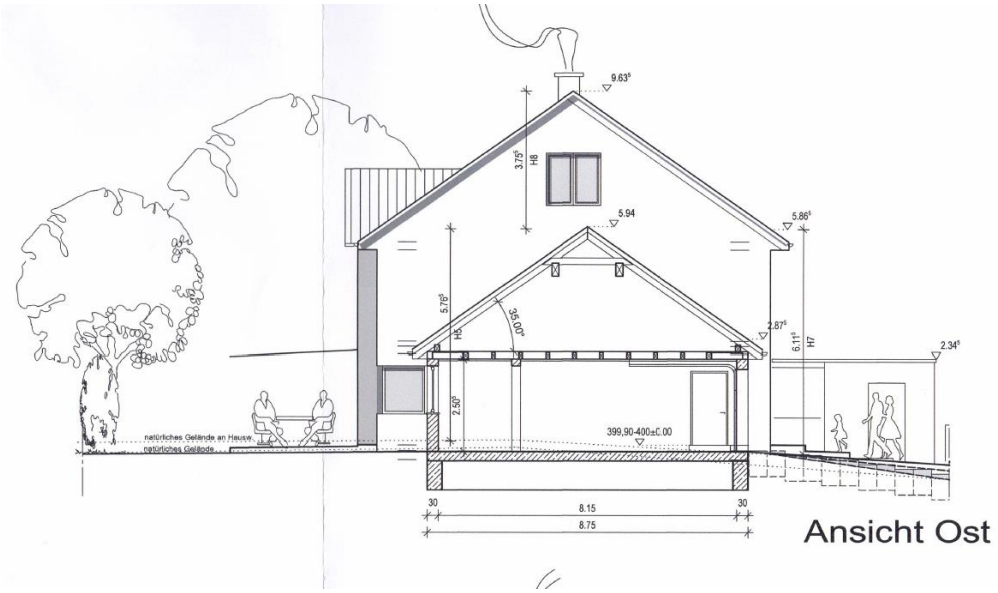
Dieser Freistellungsantrag war nicht auf der Tagesordnung der heutigen Sitzung. Aufgrund des Ablaufs der Genehmigungsfiktion im Freistellungsverfahrens gem. Art. 58 Abs. 1 BayBO ist jedoch eine Behandlung des Freistellungsantrags in dieser Sitzung erforderlich. Die Mitglieder des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses stimmen der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes zu.

Zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt (Eingang: 18.01.2021).
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“. Mit Emails vom 23.01.2021 bzw. 04.02.2021 wurden verschiedene Ergänzungen bzw. Überarbeitungen der Planunterlagen gefordert, welche zwischenzeitlich erfolgt sind.




Müllschuppen
18.47 m²
Zimmer
5.01 m²
Lag.
3.45 m²
WC
9.54 m²
Gar.
11.21 m²
Diele
3.16 m²
Speis
400,00 ü.NN = 0,00
51.94 m²
Wohnküche
6.78 m²
HLS
5.81 m²
Lag.
7.78 m²
Terr.
Dachkante
Erdgeschoss
Baufeld
BV. Korbacher
Flur-Nr.692/37
Am Schwanenring 2

nat. Gelände
Nord-Ansicht



Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (2021) sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad wird zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.
Im vorliegenden Fall steht die Garage mit der Giebelseite an der Grenze. Die max. Gesamtlänge von 9 m wird nicht überschritten. Die mittlere Wandhöhe überschreitet jedoch die zulässigen 3 m (errechnete mittlere Wandhöhe ca. 4,20 m). Nach dem neuen geltenden Abstandsflächenrecht ist die geplante Garage an der Grenze nicht zulässig.

Es ist dasjenige formelle und materielle öffentliche Recht zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich. Es ist nicht das Eingangsdatum des Antrages oder das Erstelldatum des Antrags entscheidend. Dies wäre im Freistellungsverfahren der Zeitpunkt der Genehmigungsfiktion oder der Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung der Gemeinde.

Die Gemeinde kann innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen gegenüber dem Bauherrn erklären, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Überprüfung soll im Hinblick der Zulässigkeit der Grenzgarage aufgrund des geltenden Abstandsflächenrechts erfolgen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Überprüfung des Antrages im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu beschließen. Da im Antrag nicht beantragt wurde, dass die Unterlagen in diesem Fall an das Landratsamt Ansbach weiterzuleiten sind, sind die Unterlagen mit der Erklärung an die Bauherrn zurückzugeben.

Beschlussvorschlag:
Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschließt, dass bei dem Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 58 Abs. 4 BayBO das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Erklärung gegenüber den Bauherren abzugeben. Eine Überprüfung ist hinsichtlich des Abstandsflächenrechts erforderlich.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2	**Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Änderung des Abstandsflächenrechts in Bayern samt Satzungsermächtigung für die Städte und Gemeinden; Erlass einer Abstandsflächensatzung**

Zum 01.02.2021 ist das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus in Kraft getreten.

Hier die wesentlichen Änderungen der BayBO im Überblick:

- Änderung des Spielplatzrechts (Art. 7, Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
  Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Damit Streitigkeiten darüber, wie ein ausreichend großer Spielplatz auszustatten ist, ermächtigt der neue Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO die Gemeinden dazu, Größe und Ausstattung durch gemeindliche Satzung zu regeln. Der Nachweis der Spielplatzpflicht kann analog zum Stellplatznachweis auf dreierlei Weise erfüllt werden:
  a) Nachweis des Spielplatzes auf dem Baugrundstück
  b) Nachweis auf einem in der Nähe gelegenen geeigneten Grundstück
  c) Spielplatzablöse.
  Hierzu können entsprechende Regelungen in der Satzung getroffen werden. Die Ablöse muss für die Herstellung oder den Unterhalt der örtlichen Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen verwendet werden.

- Erweiterung der Satzungsermächtigungen in Art. 81 BayBO, z. B. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke – Verhinderung der Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen aus Gründen der Ortsgestaltung

- Verfahrensrechtliche Neuerungen:
  - Behandlung von Dachgeschossausbauten einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Innenbereich (§ 34 BauGB) im Genehmigungsfreistellungsverfahren
  - Erweiterung des Katalogs der verfahrensfreien Bauvorhaben (E-Ladestationen, Antennen)

- Änderung des Abstandsflächenrechts Art. 6 BayBO, Satzungsermächtigung zum Erlass einer Abstandsflächensatzung

Folgende Änderungen ergeben sich im Abstandsflächenrecht:
In dieser Novellierung der BayBO erfolgt nun eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (H = Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks). Mindestmaß H beträgt 3 m. Da die Verkürzung der Abstandsflächentiefen für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig das sog. Schmalseitenprivileg bzw. 16m-Privileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte. Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Das neue Abstandsflächenrecht ist ohne Übergangsfrist bereits zum 01.02.2021 in Kraft getreten.

Kernpunkte:

- grundsätzlich geändertes Maß der Tiefe der Abstandsfläche: 0,4 H/ 0,2 H (GE / GI), mindestens jedoch 3 m

- bisher 1,0 H/ 0,5 H / 0,25 H (GE/ mindestens jedoch 3 m

<u>veränderte Berechnung der traufseitigen Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 3):</u>

Bisher:	**Neu:**
Dächer ≤ 45 Grad außer Betracht	bei Dachneigungen ≤ 45 Grad: zukünftig zu 1/3 der Wandhöhe zuzurechnen
Höhe von Dächern 45 Grad < x ≤ 70 Grad der Wandhöhe zu 1/3	Höhe von Dächern 70 Grad: wird der Wandhöhe zu 1/3 zugerechnet
Dächern > 70 Grad der Wandhöhe voll zugerechnet	Höhe von Dächern > 70 Grad: wird der Wandhöhe voll zugerechnet

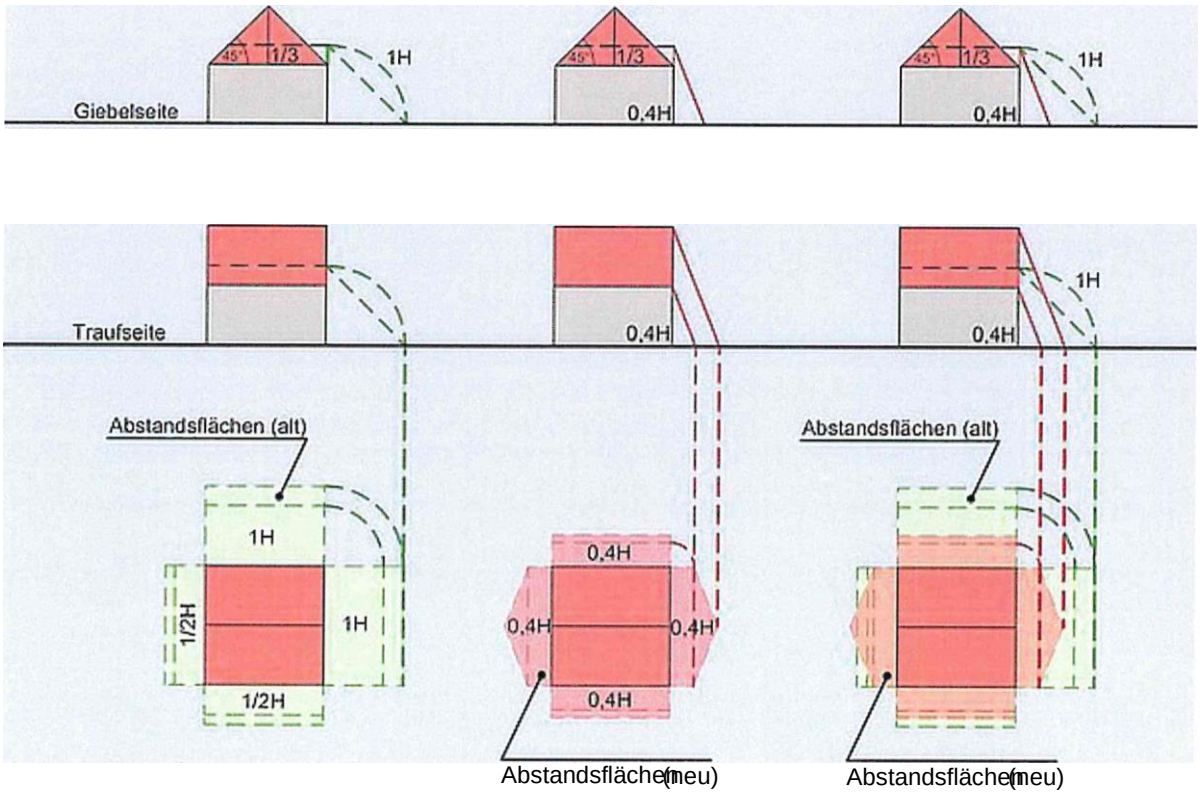
<u>Veränderte Berechnung der Giebelseite (Art. 6 Abs. 4 Satz 4)</u>

Bisher	**Neu:**
bei einer Dachneigung von > 70 Grad: wird der Wandhöhe voll zugerechnet, im Übrigen zu 1/3 der Wandhöhe zuzurechnen	Es ist die gesamte Wand, einschließlich der Giebelfläche in ihrer tatsächlichen Abmessung in der Berechnung zu berücksichtigen

<u>Hinweise:</u>

- die Abstandsfläche ist nicht mehr zwingend rechteckig
- Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Dachformen entfallen

<u>Zeichnerische Veranschaulichung</u>



Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden vorgesehen, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Art. 81 Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

…..

6. über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe,
   a) 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,
   b) eine Verkürzung auf bis zu 0,4 H, mindestens 3 m, in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind,

Der Erlass einer Abstandsflächensatzung ist nur aus den drei genannten Gründen möglich:
- Erhaltung des Ortsbildes
- Verbesserung der Wohnqualität
- Erhaltung der Wohnqualität

Das Vorliegen einer der drei Gründe muss entsprechend in der Satzung begründet werden.

In der Satzung ist zu dem die örtliche Situation zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass bei der Festlegung des Abstandsflächenrechts zwischen den einzelnen Ortsteilen und Gebieten zu differenzieren ist. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass in bestimmten Gebieten (Gewerbegebieten) schon immer eine verkürzte Abstandsflächentiefe gegolten hat. Die Differenzierung ist entsprechend zu begründen.

In (künftigen) Bebauungsplänen kann die Gemeinde aufgrund der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen mit den städtebaulichen Zielen, z. B. Siedlungsstruktur, Erhalt von Freiräumen, Erhalt von Grünflächen, Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen etc. treffen.

<u>Vor- und Nachteile des neuen Abstandsflächenrechts:</u>
- Die Abstandsflächen reduzieren sich teilweise erheblich (siehe Skizze)
- Wohnraumverdichtung und flächensparendes Bauen wird so noch stärker ermöglicht
- Bauvorhaben, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht umsetzbar sind, werden möglich gemacht
- Das Schutzziel des Artikels 6 BayBO (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wohnfrieden) des Abstandsflächenrechts bleibt trotzdem weiterhin gewahrt.
- Im Bereich der Einfamilienhäuser sind geringe Auswirkungen des Abstandsflächenrechts zu erwarten.
- Durch die reduzierten Abstandsflächen ist die Begrünung der Baugrundstücke schwieriger, der Konflikt zwischen Bauherr und Nachbar könnte sich verschärfen und die städtebauliche Struktur könnte sich verändern
- Die Nachverdichtung geht zu Lasten des Freiraums
- In welchen Fällen Abweichungen von dieser Regelung zulässig sind, wäre ebenfalls in der Satzung festzulegen.
- Bei der Festlegung von unterschiedlichen Abstandsflächen in Gebieten bzw. Ortsteilen kann dies evtl. zu Unverständnis bei den einzelnen Grundstückseigentümern führen, gerade an Randlagen der Gebiete.

Die neue Abstandsflächenregelung ist insgesamt eine Anpassung an die Musterbauordnung und gilt in vielen Bundesländern seit Jahren. Eine extreme Nachverdichtung ist dort nicht zu verzeichnen. In der Vergangenheit wurden bereits Abweichungen vom Abstandsflächenrecht zugelassen, jedoch immer unter Wahrung des Mindestabstands von 3 m.

Daher wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, vom Erlass einer Abstandsflächensatzung abzusehen und ggf. nach Vorliegen von Erfahrungswerten erneut darüber zu beraten.

Beschlussvorschlag:
Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Energie- und Umweltausschuss nimmt die Änderungen des Abstandsflächenrechts zum 01.02.2021 sowie die Möglichkeit zum Erlass einer Abstandsflächensatzung zur Kenntnis. Vom Erlass einer Satzung wird vorerst abgesehen und ggf. nach Vorliegen von Erfahrungswerten erneut darüber beraten. Der Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt keine Satzung zu erlassen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel Erster Bürgermeister	Birgit Hummel Schriftführer/in