



Sitzungsbuch der Gemeinde Unterhaching

Sitzungsniederschrift

Körperschaft, Gremium: Gemeinde Unterhaching
Haupt- und Finanzausschuss

01. Sitzung am: 21.01.2021
Sitzungsort: Jahnstraße 1, Unterhaching
Sitzungsraum: KUBIZ (großer Saal)
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:10 Uhr

Öffentlicher Teil der Sitzung
Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus dem beigefügten Protokoll.

I. Tagesordnung

siehe beiliegende Tagesordnung!

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Gremiums:

| | | | | | |
|------------------------|----|------------------|----|-----------------|---|
| überhaupt: | 15 | anwesend: | 15 | entschuldigt: | 0 |
| ordnungsgemäß geladen: | 14 | stimmberechtigt: | 15 | unentschuldigt: | 0 |

Namen der anwesenden und abwesenden Mitglieder des Gremiums:
siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis!

Das Gremium ist **beschlussfähig**, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist.

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 13.01.2021 mittels Amtsboten durch den ersten Bürgermeister Wolfgang Panzer erfolgt.

III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO)

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 13.01.2021 ortsüblich durch gemeindliche Anschlagstafeln bekannt gemacht.

IV. Feststellungen über den Verlauf der Sitzung

Zeitweilige Abwesenheit und **Besonderheiten zu einzelnen Beschlüssen** (z. B. Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO): siehe Protokoll!

Weitere Bemerkungen: Keine

Vorsitzender : _____
Wolfgang Panzer
1. Bürgermeister

Schriftführer : _____
Dylan Kurras

Gemeinderäte SPD : _____

CSU : _____

FWU : _____

GRÜNE : _____

FDP : _____

Abdruck **an Fraktionen** gegeben am _____

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom _____



Gemeinde Unterhaching

Zentraler Sitzungsdienst

Teilnehmerverzeichnis

| | |
|--|---|
| Körperschaft Gremium | Gemeinde Unterhaching Haupt- und Finanzausschuss |
| Sitzung am Sitzungsort Sitzungsraum Sitzungsbeginn Sitzungsende | Donnerstag, 21.01.2021 Jahnstraße 1, Unterhaching KUBIZ (großer Saal) 18:00 Uhr 19:10 Uhr |

Stimmberechtigte

| | |
|---|----------------------------------|
| Wolfgang Panzer | Vorsitzender anwesend |
| Eva Karbaumer | HFA-Mitglied anwesend |
| Claudia Köhler | HFA-Mitglied anwesend |
| Armin Konetschny | HFA-Mitglied anwesend |
| Johanna Zapf wurde vertreten durch König, Stefan | HFA-Mitglied vertreten |
| Stefan König in Vertretung von Zapf, Johanna | HFA-Mitglied anwesend |
| Michael Durach | HFA-Mitglied anwesend |
| Renate Fichtinger | HFA-Mitglied anwesend |
| Richard Raiser | HFA-Mitglied anwesend |
| Stefan Zöllinger wurde vertreten durch Rausch, Korbinian | HFA-Mitglied vertreten |
| Korbinian Rausch in Vertretung von Zöllinger, Stefan | HFA-Mitglied anwesend |
| Inci Ahmad | HFA-Mitglied anwesend |
| Sabine Schmierl | HFA-Mitglied anwesend |
| Peter Wöstenbrink | HFA-Mitglied anwesend |
| Dr. Christine Helming | HFA-Mitglied anwesend |
| Dr. Alfons Hofstetter | HFA-Mitglied anwesend |
| Peter Hupfauer | HFA-Mitglied anwesend |



Gemeinde Unterhaching

Zentraler Sitzungsdienst

TAGESORDNUNG

| | |
|--|---|
| Körperschaft Gremium | Gemeinde Unterhaching Haupt- und Finanzausschuss |
| Sitzung am Sitzungsort Sitzungsraum Sitzungsbeginn Sitzungsende | Donnerstag, 21.01.2021 Jahnstraße 1, Unterhaching KUBIZ (großer Saal) 18:00 Uhr 19:10 Uhr |

öffentlich vorberatend

- 01 Ortsrecht;
Aufhebung und gleichzeitige Neufassung der Satzung über Erlaubnisse für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum in der Gemeinde Unterhaching (Sondernutzungssatzung), sowie der Satzung über die Gebühren für Sondernutzungen
- 02 Straßenbau – Erneuerung der Wilmannsstraße;
Festlegung der Ausbauvariante, Projekterteilung, Beauftragung Planungsbüro (Leistungsphase 3-9)
- 03 Ortsrecht;
Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung - AfS)

| | | |
|--------------------------|---------------|------------|
| TOP 1 | Nummer | 21/0006 |
| Referat 1: Bürgerservice | Datum | 12.01.2021 |
| Sascha Monger | Wiedervorlage | |
| | Aktenzeichen | |

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|----------------------------|------------|-------------------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 21.01.2021 | öffentlich vorberatend |
| Gemeinderat | 27.01.2021 | öffentlich beschließend |

Ortsrecht;

Aufhebung und gleichzeitige Neufassung der Satzung über Erlaubnisse für Sondernutzungen an öffentlichem Verkehrsraum in der Gemeinde Unterhaching (Sondernutzungssatzung), sowie der Satzung über die Gebühren für Sondernutzungen

Sach- und Rechtslage:

Der § 4 der Sondernutzungssatzung regelt die erlaubnispflichtigen Sondernutzungen. Aufgrund der aktuellen Entwicklung, sowie häufige Anfragen an die Verwaltung, soll die Satzung um zwei weitere erlaubnispflichtige Sondernutzungen - Buchstaben j und k- (betreffend Elektrotankstellen und nicht angemeldete Fahrzeuge) erweitert werden, um den Handlungsspielraum bei der Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen für die Verwaltung entsprechend zu erweitern.

Die Satzung über die Gebühren für Sondernutzungen wurde zuletzt im Jahre 2002 geändert. Auch hier sieht die Verwaltung die Erfordernis, zum einen die Satzung an die neue Sondernutzungssatzung anzupassen und zum anderen die Gebühren entsprechend anzupassen. Insbesondere die Gebühren z. B. für die Lagerung von Baumaterialien, dem Aufstellen von Bauzäunen und Absperrungen entsparachen nicht mehr den aktuell gängigen Gebührensätzen. Die Gebühren wurde daher marginal erhöht, lehnen sich hierbei eng an die Gebühren aus den Nachbargemeinden an.

Die Verwaltung schlägt daher aus v. g. Gründen vor, die bisherigen Satzungen aufzuheben, bei gleich-zeitigem Neuerlass mit den vorgeschlagenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, etwaige redaktionelle- oder Schreibfehler ohne weitere Vorlage zu berichtigen.

BM Panzer und Herr Portenlänger (Referat 1) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung.

GR Hupfauer geht vertieft auf die Punkte „Gegenstände auf der Straße“ (z. B. Brennholz) sowie „Ladesäulen“ ein. BM Panzer erklärt, dass das Ziel eine kontrollierte Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums sei.

GR Dr Hofstetter regt die Aufnahme weiterer Tatbestände für einen Gebührenerlass bzw. eine Gebührenermäßigung an. Seiner Meinung nach sollte die Gemeinde Freischankflächen in außergewöhnlichen Lagen wie der aktuellen Corona-Pandemie auch ohne entsprechenden Ermäßigungsantrag erlauben. Herr Portenlänger erklärt, dass so eine Regelung durchaus im öffentlichen Interesse und damit gebührenfrei sein könne. Herr Hötzl (Amtsleitung) ergänzt, dass es mit dem Kostengesetz samt Kostenverzeichnis bereits eine entsprechende rechtliche Grundlage dafür gebe. BM Panzer sagt die Überprüfung durch die Verwaltung bis zur Sitzung des Gemeinderates zu.

GRin Köhler möchte den finanziellen Unterschied zwischen der vorliegenden und der aktuell gültigen Satzung wissen. Außerdem äußert sie ihre Bedenken, da Unterhaching noch nicht über eine ausreichende E-Ladeinfrastruktur verfüge. Herr Portenlänger erklärt, dass der Unterschied zur alten Satzung minimal sei und im Euro-Bereich liege. Andere Gemeinden oder z. B. der Landkreis Starnberg erhöhen ebenfalls Gebühren für E-Ladesäulen. Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Im Anschluss ergeht folgender

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der geplanten Änderung der Satzungen zu und beschließt hiermit den Neuerlass der Sondernutzungssatzung und der Sondernutzungsgebührensatzung in der jeweiligen vorliegenden Fassung. Die Verwaltung wird mit der rechtswirksamen Bekanntmachung sowie der Berichtigung etwaiger Schreib – oder redaktioneller Fehler ohne weitere Vorlage beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 15
Nein-Stimmen : 0

| | | |
|--|---------------|-----------------------|
| TOP 2 Referat 3: Ortsentwicklung Stefan Lauszat | Nummer | 21/0009 |
| | Datum | 12.01.2021 |
| | Wiedervorlage | |
| | Aktenzeichen | 3/3.2 - 6300.95004 |

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|------------|-------------------------|
| Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss | 19.01.2021 | öffentlich vorberatend |
| Haupt- und Finanzausschuss | 21.01.2021 | öffentlich vorberatend |
| Gemeinderat | 27.01.2021 | öffentlich beschließend |

Straßenbau – Erneuerung der Wilmannsstraße; Festlegung der Ausbauvariante, Projekterteilung, Beauftragung Planungsbüro (Leistungsphase 3-9)

Sach- und Rechtslage:

Die Wilmannsstraße wurde als Teil der Bayersiedlung Ende der 50er Jahre in einer Gesamtplanung als Siedlungseinheit nördlich der Ortsmitte von Unterhaching verwirklicht. Aufgrund des Alters und des Zustands der Straßen der Bayersiedlung hat die Gemeinde die Sanierung der am dringlichsten zu sanierenden Straßen geplant und teilweise schon ausgeführt (Ter-Meer-Straße, Andresenstraße). Hierzu ist geplant die Wilmannsstraße zu erneuern. Die ca. 60 Jahre alte Straße wurde im Laufe der Zeit von der Gemeinde unterhalten. Eine Erneuerung der Straße ist nun erforderlich. Im Regelfall haben Straßen eine Lebensdauer von ca. 25 Jahren.

Die Wilmannsstraße hat im Bestand eine befahrbare Breite von ca. 5,50 m mit beidseitigen Schrammborde jeweils ca. 0,5 m breit. Derzeit gilt eine Einbahnregelung von Westen nach Osten, die nach dem Ausbau weiterhin erhalten werden soll. Im Bebauungsplan 160/2011 ist der Ausbau der Straße als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die verkehrsberuhigten Bereiche weisen in der Regel einen niveaugleichen Ausbau auf, um die Bedeutung der Aufenthaltsfunktion zu vermitteln. Aus diesem Grund, sowie aufgrund der geringen Straßenbreite sind keine Gehwege bei der Erneuerung der Straße geplant.

Das Ingenieurbüro Ressel und Partner wurde mit den Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) für die Planung des Straßenausbaus beauftragt und hat die folgenden Ausbauvarianten erstellt:

- Variante 1: verkehrsberuhigter Bereich mit abgesenkten Schrammborden beidseitig
- Variante 2: verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenrinne ca. mittig in der Straße

Bei beiden Varianten stehen maximal 16 Parkplätze zur Verfügung. Das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese werden entweder durch Straßenmarkierung oder Großsteinpflaster abgegrenzt.

Variante 1

Diese Variante beinhaltet beidseitig ca. 0,5 m breite Schrammborde. Dies entspräche dem Ausbau gemäß dem Bestand mit dem Unterschied, dass die geplanten Schrammborde durchgehend auf ca. 2 cm abgesenkt sind. Die Schrammborde sollen gepflastert werden, um die Verlegung von Kabel zu erleichtern. Aufgrund der geringen Schrammbordbreite müssen allerdings einige Kabel unter dem asphaltierten Bereich verlegt werden. Darüber hinaus ermöglichen die Schrammborde den Ausbau der Straße in Dachprofil mit Entwässerungseinrichtungen beidseitig an den Straßenrändern. Außerdem bieten die Schrammborde für das Aussteigen aus den geparkten Autos etwas Abstand zu den Grundstücksmauern.

Variante 2

Bei dieser Variante handelt es sich um eine durchgängige Straßenfläche. Der tiefste Punkt befindet sich ca. mittig in der Straße und die Entwässerung erfolgt über eine Entwässerungseinrichtung (z.B. eine gepflasterte Rinne) in diesem Bereich. Als Beispiel für diese Ausführung dient die Isartalstraße zwischen Robert-Koch-/ und Karwendelstraße. Aufgrund ihrer Lage ca. mittig im Straßenraum stellt die Straßenrinne erfahrungsgemäß eine Schwachstelle dar, die künftig zu Rissbildung führen kann.

Kosten

Die geschätzten Kosten (Baukosten, Planungskosten, Entsorgungskosten, Erneuerung Beleuchtungsmasten und -Kabel) für die zwei Varianten betragen:

| Variante 1 | Variante 2 |
|------------|------------|
| 680.000 € | 630.000 € |

Die Kosten der Maßnahme werden aus allgemeinen Steuermitteln getragen.

Sparten

Am 22.09.2020 fand eine Spartenbesprechung statt mit folgenden Ergebnissen:

- Wasserwerk
Die Leitung wird komplett erneuert. Die Anwohner werden direkt von Wasserwerk informiert.
- Bayernwerk
Die Leitungen befinden sich teilweise auf Privatgrund. Sie sollen in den öffentlichen Straßenraum verlegt, und die alten stillgelegt werden. Hierzu gab es schon eine vorab Benachrichtigung der betroffenen Anwohner durch die Gemeinde.
Außerdem werden altersbedingt die Laternenmasten erneuert.
- Vodafone/ Kabel Deutschland
Es sind keine Arbeiten geplant.
- Geothermie
Die Fernwärmeleitung liegt bereits in der Straße. Ein Anschlusswunsch der Anlieger wird direkt von der Geothermie Unterhaching GmbH & Co. KG abgefragt.
- Abwasserzweckverband
Es sind keine Arbeiten geplant. Im Zuge der Straßenbauarbeiten werden lediglich noch die Kanaldeckel erneuert.
- Stadtwerke München
Es sind keine Arbeiten geplant.
- Telekom
Eventuell sind punktuelle Reparaturmaßnahmen notwendig.

Baublauf

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2021 vorgesehen. Nach dem Abtragen der vorhandenen Straße sollen die Spartenträger Bayernwerk, Wasserwerk und ggf. Geothermie innerhalb von ca. 6 Wochen ihre Leitungen herstellen. Anschließend sollen die Straßenbauarbeiten innerhalb von ca. 3 Monaten erfolgen.

In der Gemeinderatsitzung soll der Planer das Projekt sowie den voraussichtlichen Bauzeitenplan vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Variante 1:

Für das Jahr 2021 errechnen sich Kosten lt. Beschlussvorschlag in Höhe von: 680.000 €

Im Haushaltsplan 2021 wurden bei der HHSt. 6300.95004 Mittel eingeplant in Höhe von: 700.000 €

Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf: 680.000 €

Jährliche Folgekosten – lt. Berechnung/Schätzung – entstehen in Höhe von: 2.000 €

Variante 2:

Für das Jahr 2021 errechnen sich Kosten lt. Beschlussvorschlag in Höhe von: 630.000 €

Im Haushaltsplan 2021 wurden bei der HHSt. 6300.95004 Mittel eingeplant in Höhe von: 700.000 €

Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf: 630.000 €

Jährliche Folgekosten – lt. Berechnung/Schätzung – entstehen in Höhe von: 2.000 €

BM Panzer berichtet entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

GRin Karbaumer ist der Meinung, dass eine Bürgerinformation und die Einholung eines Stimmungsbilds bei den Anwohnerinnen und Anwohnern vorab durchgeführt sollte. Sie stellt dazu einen entsprechenden Antrag zur Geschäftsordnung, über den BM Panzer abstimmen lässt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 4

Nein-Stimmen : 11

Der Antrag ist damit abgelehnt.

GRin Köhler möchte wissen, ob die Barrierefreiheit beim Ausbau berücksichtigt werde und was aus der dritten Variante der Beschlussvorlage aus dem Jahr 2015 wurde. Herr Lauszat (Referat 3) erklärt, dass das Straßenniveau gleichbleibe. Die dritte Variante aus der alten Beschlussvorlage von 2015 sei nach aktuellem Stand kostenintensiver als die vorliegenden gewesen. Auch die Umsetzbarkeit hätte sich schwierig gestaltet.

GR Hupfauer betont, dass die Gemeinde bereits mit den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern in Kontakt gewesen sei. Die Situation sei durch den Wegfall der Straßenausbaubeitragssatzung inzwischen jedoch eine gänzlich andere, da die Gemeinde nun den Ausbau finanziere. Eine erneute Bürgerbeteiligung sei daher nicht notwendig.

GR Wöstenbrink erklärt, dass eine erneute Bürgerbeteiligung Zeit in Anspruch nehme und die Fertigstellung der Maßnahme in diesem Jahr gefährde.

GR Konetschny möchte wissen, welche Summen für den Straßenausbau der Bund oder der Freistaat übernehmen würde. Er wünsche sich für die nächste Sitzung der Finanzreferenten einen farblich hinterlegten Gemeindeplan, welcher den aktuellen Zustand aller Straßen in Unterhaching in einer Art Ampel-System darstelle. So solle eine mögliche Effizienzsteigerung beim Straßenunterhalt und -ausbau erfolgen. BM Panzer erklärt, dass bisherige Straßen vom Bund und Freistaat i. d. R. mit 15.000 € unterstützt worden seien.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlungen des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergehen folgende

Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat Unterhaching stimmt der Ausbauvariante 1 und der Ausgabe in Höhe von 680.000 € brutto zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 11

Nein-Stimmen : 4

oder

1. Der Gemeinderat Unterhaching stimmt der Ausbauvariante 2 und der Ausgabe in Höhe von 630.000 € brutto zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : -

Nein-Stimmen : -

2. Der erste Bürgermeister o. V i. A. wird ermächtigt, das Planungsbüro Dr.-Ing. Ressel und Partner mit den Leistungsphasen 3 bis 9 zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 11

Nein-Stimmen : 4

3. Der Gemeinderat Unterhaching stimmt der öffentlichen Ausschreibung der Straßenbaumaßnahme zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 11

Nein-Stimmen : 4

4. Der erste Bürgermeister o. V. i. A. wird ermächtigt, alle für diese Planung und Ausführung notwendigen Leistungen im Kostenrahmen der beschlossenen Ausbauvariante, für das Haushaltsjahr 2021 auszuschreiben und zu beauftragen, ohne dass es einer weiteren Vorlage in den Gremien bedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 11

Nein-Stimmen : 4

5. Die Anlieger sind über den geplanten Ausbau schriftlich zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 11

Nein-Stimmen : 4

| | | |
|--|---------------|--|
| TOP 3 Referat 3: Ortsentwicklung Stefan Lauszat | Nummer | 21/0011 |
| | Datum | 13.01.2021 |
| | Wiedervorlage | |
| | Aktenzeichen | 3.1-6012- Abstands- flächensatzu |

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|------------|-------------------------|
| Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss | 19.01.2021 | öffentlich vorberatend |
| Haupt- und Finanzausschuss | 21.01.2021 | öffentlich vorberatend |
| Gemeinderat | 27.01.2021 | öffentlich beschließend |

Ortsrecht; Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung - AfS)

Sach- und Rechtslage:

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus beschlossen. Das Gesetz tritt zum 01.02.2021 in Kraft. Neben einigen rechtlichen Voraussetzungen für die Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren, der Genehmigungsfiktion für Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, dem Wegfall der Genehmigungspflicht für Dachgeschossausbauten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, den Anforderungen in Bezug auf den Baustoff Holz, des geänderten Satzungsrechts für Kommunen, werden nun die Berechnung sowie die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO neu geregelt. Ziel ist ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen. Der neue festgelegte Mindeststandard soll auch im Einklang mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – stehen.

Art. 6 Abs. 4 BayBO:

Die Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO wird vereinfacht. Neu ist das an den Traufseiten die die Dachflächen bis zu einer Neigung von 70° zu einem 1/3 zur Wandhöhe (vom Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Wand-Dachhaut) hinzugerechnet werden (bei Dächern bis 45° wurden bisher diese Flächen nicht dazugerechnet = Anrechnungsschwelle). Weiterhin werden die Giebelflächen neu berechnet.

Bisher: Wandhöhe (=Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) + 1/3 der Giebelfläche als rechteckige Abstandsflächenform.

Neu: Der neue Gesetzestext trifft zur Anrechnung von Giebelflächen keine Aussage. Dies 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 entspricht nun der Form der Giebelwand. Bisherige Streitfragen, etwa die, wie sich die maßgebliche Wandhöhe bei besonderen Dachformen (z.B. Zwerchgiebel, Walmdächer) berechnet, stellen sich nun nicht mehr.

Art. 6 Abs. 5 BayBO:

Bisherige Regelung: Grundsätzlich 1 H (=Wandhöhe). Der alte Art. 6 Abs. 6 BayBO ließ zu, dass auf bis zu 2 Seiten (bei Kommunanbau nur auf einer Seite), die nicht länger als 16 m sind, die Abstandsfläche auf 0,5 H verkürzt werden konnte (sogenanntes 16m-Privileg). In Gewerbegebieten ist 0,25 H gesetzlich geregelt. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3 m.

Neue Regelung: Der neue Art. 6 Abs. 5 und 5a BayBO verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf nun 0,4. Dies bedeutet, dass auf allen Seiten nun eine geringere Abstandsfläche möglich ist. In Gewerbegebieten ist nun die Abstandsfläche von 0,2 H geregelt. Gleichgeblieben ist die Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze in allen Gebieten.

Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO neu:

Die bisherige Regelung des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO wurde größtenteils im neuen Abs. 7 übernommen. Wegfallen wird die bisherige Regelung bei langen Grundstücksgrenzen (Grundstückslängen über 42 m), wonach bei denen Grenzgebäude oder grenznahe Gebäude (z.B. Garagen) über 9 m Länge an diesen Grenzen zulässig sind. Dies wäre zukünftig im Wege der Abweichung von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Ändern wird sich die Hinzurechnung der Wand- und Giebelflächen. Bisher wurden Dächer bis zu einer Dachneigung von 70° nicht berücksichtigt. Diese Grenze wird auf 45°

reduziert. Diese Änderung hat aber in der Gemeinde bisher schon keine Fälle aufgezeigt und wird zukünftig wohl auch keine Rolle spielen.

Mit der Neufassung der Abstandsflächenbemessung fällt auch die bisherige außer Betracht lassende Regelung im Art. 6 Abs. 8 BayBO (z.B. bei erdgeschossigen Anbauten, Balkone und Dachgauben) weg.

Der Schutzzweck des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des zu errichtenden Gebäudes und des Baugrundstücks, aber auch der Nachbargebäude und -grundstücke, sicherzustellen und zu gewährleisten, dass für die Nebenanlagen erforderliche Freiflächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen. Wie oben beschrieben, hat der Gesetzgeber für die Neuregelungen eine sehr kurze Zeit für das Inkrafttreten geregelt. In den bisherigen Gesetzentwürfen bei der Verbandsanhörung war insbesondere für das Inkrafttreten des neuen Abstandsflächenrechts eine einjährige Übergangszeit eingeräumt. Diese Übergangsfrist war jedoch in der Gesetzesvorlage für die Verabschiedung des Gesetzes im Bayerischen Landtag nicht mehr enthalten. So müssen nun die Kommunen im Schnellverfahren und trotz der Einschränkungen aufgrund der Pandemie über die zukünftigen Regelungen zu den Abstandsflächen entscheiden. Eine solche Erhöhung ist insbesondere nur dann zulässig, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität (=Wohnfrieden) dient. Aus Gründen der Rechtssicherheit und einem Eigentumseingriff bei einer späteren Entscheidung sollte daher eine solche Satzung zum Inkrafttreten der Neuregelung der BayBO in Kraft treten.

Die Verwaltung hat daher seit Bekanntwerden dieser Neuregelung ohne Übergangsfrist sich mit dem Ortsgebiet und insbesondere mit den Regelungen in den einzelnen Bebauungsplänen befasst.

Wir werden die finalen Prüfungsergebnisse erst bis zur Sitzung des Gemeinderats am 27.01.2021 vorlegen können. Über den Stand und das bisherige Vorgehen seitens der Verwaltung anhand von beispielhaften Bereichen im Gemeindegebiet berichten wir in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses.

Hintergrund sind rechtliche Bedenken für einen generellen Erlass über das gesamte Gemeindegebiet, ohne die derzeit schon vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bauleitplänen zu prüfen. Zur Beschlussfassung soll eine Karte mit dem Geltungsbereich der zukünftigen Abstandsflächensatzung vorliegen, die dann als Anlage zur Satzung beigefügt wird.

Die kommunalen Spitzenverbände haben hierzu in einem Rundschreiben vom 8. Dezember 2020 dargestellt:

„Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf der vertieften Prüfung des Geltungsbereichs im jeweiligen Gemeindegebiet, auch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Ortsteile, sowie der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 81. Abs. 6a (neu) BayBO. Zumindest dann, wenn nur Teile des Gemeindegebietes umfasst sein sollen, bedarf es einer exakten Definition des Geltungsbereichs durch einen Umgriffsplan. Dieser ist zum Bestandteil der Satzung zu machen.

Von einer pauschalen Übernahme des anhängenden Musters ist daher abzuraten. Vielmehr ist es erforderlich die konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch das Verhältnis der neu zu erlassenden Satzung zu rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die die Geltung des Abstandsflächenrechts nach Bayerischer Bauordnung angeordnet haben.“

In der Anlage fügen wir Ihnen dieses Rundschreiben sowie die Mustersatzung inklusive der Begründung bei.

BM Panzer berichtet entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

Es liegen keine Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlung des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergeht folgender

Beschluss:

Der Gemeinderat Unterhaching stimmt der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AfS) in der Fassung vom 27.01.2021 als Ortssatzung zu. Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 15
Nein-Stimmen : 0