



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	26.04.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasst sich bereits mit dem Bauantrag in seiner Sitzung am 18.05.2021. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.04.2021, wird hergestellt.“

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages wurde von Seiten des LRA Münchens festgestellt, dass für das Grundstück Schopenhauerstr. 3 c eine Abstandsflächenübernahme oder eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung notwendig ist.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan Nr. 23/B/20 vom 25.01.1920. Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. 10 m Baugrenze parallel zur Schopenhauerstraße fest.

Mit dem LRA München erfolgte eine Rücksprache, ob bei Zustimmung der Abweichung ein Präzedenzfall geschaffen wird der u. U. die Abstandsflächensatzung negativ beeinträchtigt. Diese wurde wie folgt beantwortet:

„Die Abstimmung des Vorhabens zur gemeinsamen Aufstockung mit der benachbarten Doppelhaushälfte begann zu einem Zeitpunkt, an dem die dem Vorhaben entgegenstehende Abstandsflächensatzung der Gemeinde Neubiberg noch nicht in Kraft war. Mit dem im Nachgang erfolgten Inkrafttreten dieser Satzung bezweckte die Gemeinde vorrangig zu verhindern, dass die mit dem Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung in der ab 01.02.21 gültigen Fassung verbundenen Reduzierungen der gesetzlichen Abstandsflächen im Gemeindegebiet vollumfänglich wirksam werden. Vorrangiges Ziel war es, das gewachsene bisherige Abstandsgefüge zu erhalten, das maßgeblich die Gestaltung des Ortsbildes prägt und die Wohnqualität gewährleistet.“

Da sich mit der Änderung der gesetzlichen Regelung auch die Berechnungsmethode der Abstandsflächen geändert hat, lässt sich eine identische Übernahme des bisherigen Abstandsflächensystems durch eine gemeindliche Satzung nicht umsetzen. So ergibt sich durch die Abbildung der Giebelform in der Abstandsfläche und die anteilige Anrechnung der Dachfläche an der Traufseite eine grundsätzlich veränderte Berechnungsmethode, die von der Gemeinde satzungsrechtlich nicht verändert werden kann. Dies führt dazu, dass eine Gemeinde zur Wahrung ihrer Zielsetzung, geringere Abstände in ihrem Gemeindegebiet zu verhindern, im vorliegenden Fall eine Erhöhung der Abstandfläche bewirkt. Dies war für den Bauherrn zum Zeitpunkt seiner



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Planung nicht ersichtlich, denn die Entscheidung in der Gemeinde über den Erlass einer Satzung konnte erst ab dem 15.01.21 getroffen werden. Eine nicht absehbare nachteilige Veränderung der Rechtslage träge den Bauherrn vorliegend als unbillige Härte. Nachdem die Gemeinde ihr Einvernehmen zu einer Abweichung nachträglich erteilt hat und die nachbarlichen Belange durch die Einhaltung der bis zum 31.01.21 geltenden Abstandsflächenvorschriften in vergleichbarer Form gewahrt sind, wird mit der vorliegenden Abweichung sowohl dem aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Grundsatz des Vertrauensschutzes des Bürgers auf eine bestimmte Rechtslage als auch dem grundrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzip entsprochen, das mit dem Aufwand einer dem neuen Abstandsflächenrecht entsprechenden Umplanung nicht mehr gewahrt wäre.

Mit den Vollzugshinweisen zum Inkrafttreten der Bayerischen Bauordnung vom 26.02.21 hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr explizit darauf hingewiesen, im Einvernehmen mit der Gemeinde solche Abweichungen zuzulassen, um das Inkraftsetzen einer Abstandsflächensatzung ohne dementsprechende Übergangsregelung auszugleichen."

Dies wäre auch die Begründung im etwaigen Genehmigungsbescheid.

Fazit der Verwaltung:

Auf Grund der vom LRA München mitgeteilten Stellungnahme und dem daraus resultierenden Ergebnis, dass es sich hier nicht um einen Präzedenzfall handelt und die Planung mit der alten Abstandsflächensystematik im Einklang steht, kann hier eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erteilt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2022/5127 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Auszug aus der Planung vom 12.04.2021

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau an das bestehende Doppelhaus auf den Grundstücken Schopenhauerstr. 3 b und c, Fl.-Nrn. 178/8 und 178/9, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 12.04.2021, **wird hergestellt.**

Der Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung **wird zugestimmt.**