

Aktenzeichen

Verfasser

Himmler, Claudia

Beratung

Datum

Bauausschuss

10.09.2019

öffentlich

Stadtrat

17.09.2019

öffentlich

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 58 "Hürnerbräu" - Durchführung eines ergänzenden Verfahrens**

## Sachverhalt:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2012/2013 wurde mit Verweis auf Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H festgesetzt.

Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung des alternativen Abstandsflächenrechts ist Art. 6 Abs. 7 BayBO (sog. „Experimentierklausel“).

Die Gemeinde muss jedoch die angebotene Lösung des Art. 6 Abs. 7 BayBO komplett übernehmen, nämlich die Anrechnungsregel des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO und die veränderte Abstandsflächentiefe des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO.

Dies wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans verkannt. Die Ermächtigungsgrundlage ist deshalb nicht vollständig und damit nicht korrekt angewendet worden.

Grundsätzlich hat der Gesetzgeber mit der Einführung der Experimentierklausel der Gemeinde ein Wahlrecht eingeräumt, ob sie das Abstandsflächensystem nach Art der Musterbauordnung einführen oder weiterhin das herkömmliche Abstandsflächenrecht anwenden möchte. Die Wahl zugunsten des neuen Abstandsflächensystems kann die Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet oder nur für einen Teil ihres Gemeindegebietes treffen. Dabei übernimmt die Gemeinde nicht die inhaltliche Regelung über die Abstandsflächen in die Satzung / den Bebauungsplan, sondern nur die Anordnung, dass diese gelten sollen. Die Entscheidung zugunsten des neuen Abstandsflächenrechts besitzt eine rein bauordnungsrechtliche Funktion.

Die inhaltlichen Regeln der Anordnung aus Art. 6 Abs. 7 BayBO sind dabei nicht prüfungsrelevant, insbesondere hat sich der Gesetzgeber bereits damit auseinandergesetzt, ob die Abstandsflächen der Experimentierklausel zu ihrer Aufgabenerfüllung ausreichen und eine genügende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke gewährleisten. Eine Abwägungsentscheidung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ist nicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 zur Bauweise und Abstandsflächen *„Im gesamten Geltungsbereich sind nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6, bei der Bemessung der Abstandsflächen 40 % der Wandhöhe der jeweiligen maßgeblichen Gebäudeaußenseite baulicher Anlagen anzunehmen (0,4 H), mindestens ist jedoch ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist nicht anzuwenden.“* ist nicht hinreichend bestimmt. Diese zu unbestimmte textliche Festsetzung kann im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durch eine Festsetzung ersetzt werden, die dem Bestimmtheitsgebot genügt. Das ergänzende Verfahren kann durchgeführt werden, um Zweifel an der Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan zu beheben. Diese Zweifel wurden erst im Rahmen der Nachbarbeteiligung neben anderen Einwänden zu einem Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhoben.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden keine Einwände zur Abstandsflächenregelung abgegeben. Die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung erfolgten Festsetzungen wurden deshalb nicht explizit in die Abwägung eingestellt (Präklusionsregelung § 4a Abs. 6 BauGB), da die Stadt einen diesbezüglichen Inhalt nicht kannte und auch nicht hätte kennen müssen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Für den Bebauungsplan Nr. 58 „Hürnerbräu“ Teilgebiet zwischen Schloß-/Brauhaus und Fischstraße wird ein ergänzendes Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensschritte zur Offenlegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu wiederholen.