

Begründung zur Abstandsflächensatzung der Gemeinde Reichersbeuern



Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO in seiner am 15.01.2021 in Kraft getretenen Fassung eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der am 01.02.2021 in Kraft tretenden, neuen gesetzlichen Regelung zu gestalten und eine Erhöhung der Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 m, anzuordnen, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Auf dieser Grundlage hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschlossen, die hiesige Abstandsflächensatzung für die in der Anlage zur Satzung farblich markierten Bereiche in Kraft zu setzen. Grundlage für die Satzung ist die von Seiten des Bayerischen Gemeindetages zur Verfügung gestellte Mustersatzung, wobei die dort statuierte Ausnahme für Industrie-, Gewerbe-, Kern- und festgesetzte urbane Gebiete vorliegend nicht notwendig ist, da die von der hiesigen Satzung erfassten Bereiche keine derartige Gebietsqualität besitzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ein Wandel hin zu einer dieser Gebietsarten auf unabsehbare Zeit nicht zu erwarten ist.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Nach den aktuellen Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 07.01.2021, dort Ziffer 20.5., kann eine Erhöhung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO in seiner am 15.01.2021 in Kraft getretenen Fassung angeordnet werden, wobei der satzungsgebenden Gemeinde ein Ermessen eröffnet wird. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist unter Beachtung des Satzungszwecks insbesondere die örtliche Situation zu berücksichtigen.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität sowie zum Zwecke der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes sowie dessen Fortentwicklung erlassen.

Hierbei rechtfertigt sich die vorliegend konkret getroffene Anordnung einer Abstandsflächentiefe von 0,85 H anstelle der bisher geltenden Tiefe von 1 H aus der nicht zur satzungsrechtlichen Disposition der Gemeinde stehenden Regelung in Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO in seiner am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung. Denn die geänderte

Berücksichtigung von Dachflächen würde bei einer Abstandsflächentiefe von 1 H tendenziell eher zu einer größeren Abstandsflächentiefe führen, als dies nach den bisher geltenden abstandsflächenrechtlichen Regelungen der Fall war.

Es ist jedoch nicht die Absicht der Gemeinde, eine Verschärfung der abstandsflächenrechtlichen Regelungen gegenüber der bisherigen Rechtslage herbeizuführen. Nach den insoweit angestellten Überlegungen der Gemeinde erscheint das hier angeordnete Maß von 0,85 H geeignet, die bisher geltende Abstandsflächentiefe unter Berücksichtigung der Regelung in Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO in seiner am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung auch künftig weitestgehend fortgesetzt zur Anwendung bringen zu können.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach §34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet bei Anwendung der neuen, am 01.02.2021 in Kraft tretenden abstandsflächenrechtlichen Regelungen nach Einschätzung der Gemeinde nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität und damit auch das Ortsbild sind im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Dies wurde im Zuge der Aufstellung der aktuellen Gestaltungssatzung sowie die dort vorgenommene Aufnahme und Analyse des Ortsbildes bestätigt (Anlage 2). Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuerung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstandes festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität sowie den Aspekt der Erhaltung des Ortsbildes in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

Hinsichtlich des Geltungsbereichs hat die Gemeinde aufgrund einer Analyse des vorhandenen Ortsbildes sowie der im Bestand gegebenen Siedlungsstruktur bzw. städtebaulichen Struktur, deren Zusammenfassung in der Anlage 2 zur hiesigen Begründung beigefügt ist, diejenigen Bereiche identifiziert, in denen nach Auffassung der Gemeinde im Sinne der vorstehenden Ausführungen die Anordnung größerer Abstandsflächentiefen, als in der Novelle der BayBO angeordnet, notwendig sind. In diesen Bereichen ist die vorhandene Struktur weitestgehend im Sinne einer sehr aufgelockerten, dem Idealbild einer dörflichen Bebauung entsprechenden Weise ausgebildet. Diese Struktur und die damit einher gehende Wohnqualität sollen in den genannten Bereichen beibehalten bzw. im Falle einer Neubebauung verbessert werden. Auf den in der Anlage 1 zur Satzung beigefügten Lageplan, in welchem der Geltungsbereich der hiesigen Satzung farblich markiert ist wird Bezug genommen. Mit der Bestimmung dieses differenzierten Geltungsbereichs wird insbesondere auch den rechtsaufsichtlichen Hinweisen des Landratsamtes Bad Tölz im Vorfeld des hiesigen Satzungserlasses Rechnung getragen.

Im Wesentlichen handelt es sich bei den von der hiesigen Satzung erfassten Bereichen um nach § 34 BauGB zu beurteilende Innenbereichsflächen. Für einige Bereiche, in denen eine Abgrenzung als Innen- oder Außenbereichsfläche nicht rechtssicher vorgenommen werden kann, sieht die Gemeinde gleichermaßen ein Regelungsbedürfnis im Sinne der hiesigen Satzung und hat auch diese Bereiche in den Geltungsbereich der hiesigen Satzung aufgenommen. Dem Bedürfnis zur Errichtung im Außenbereich privilegierter baulicher Anlagen kann in Zweifelsfällen durch eine entsprechende Abweichungspraxis Rechnung getragen werden. Der Bereich zwischen dem alten Rathaus und der Schule ist durch Sonderbauten mit öffentlicher Zweckbestimmung geprägt und unterscheidet sich sowohl in städtebaulicher, als auch in ortsgestalterischer Hinsicht von der umliegenden Bebauung. Eine Wohnnutzung ist dort nicht vorhanden, so dass der Aspekt der Wohnqualität in diesem Bereich unmaßgeblich ist. Dieser Bereich wird daher nicht von der hiesigen Satzung erfasst. Bebauungsplangebiete werden von der hiesigen Satzung nicht erfasst; sie werden einer separaten Beurteilung zugeführt. Der in § 4 der hiesigen Satzung geregelte Vorrang von Bebauungsplänen rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass nicht ausgeschlossen ist, dass Teile der von der hiesigen Satzung erfassten Bereiche künftig gegebenenfalls einer verbindlichen Bauleitplanung unterworfen werden sollen, so dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine vorsorgliche Harmonisierung gewährleistet sein soll.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Derartige, sich aus der hiesigen Satzung ergebende Einschränkungen werden im Übrigen durch die vorgenommene Anordnung des 16 m-Privilegs abgemildert. So kann ein verdichtetes Bauen unter den festgelegten Voraussetzungen zumindest auf 2 Gebäudeseiten ermöglicht werden, was auch der bisherigen Rechtslage entspricht. Eine allseitige Reduzierung der Abstandsflächentiefe, wie sie das neue Abstandsflächenrecht vorsieht, ist von der Gemeinde aus den vorgenannten Gründen jedoch nicht gewünscht, so dass die Beschränkung auf 2 Gebäudeseiten sachgerecht erscheint. Nach den aktuellen Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 07.01.2021, dort Ziffer 20.5., ist eine Anordnung des 16 m-Privilegs möglich.

Reichersbeuern, den 29.01.2021



Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister

Anlage 2

Ortsbildanalyse zur Abstandsflächensatzung der Gemeinde Reichersbeuern

Beschreibung der Siedlungsstrukturen in den ausgewählten Bereichen.

Bereich "Grün" Historisch gewachsenes Zentrum

Hier handelt es sich um den historisch gewachsenen Zentrumsbereich inkl. der Dorfkirche, Gastronomie und diverser Infastruktureinrichtungen (neuerdings Rathaus).

Dieser Bereich stellt sich strukturell und funktional als zusammenhängender Bereich dar und ist geprägt durch eine dichte und straßenbegleitende Bauweise. Mit zunehmendem räumlichem Abstand von der Zentrumslage verringert sich auch die Siedlungsdichte. Dies ist historisch erklärbar, da es sich um eine zeitlich jüngere Entstehungsgeschichte handelt und damit einhergehend die Abstände größer wurden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der bisher gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBo) werden mit Ausnahme der historisch gewachsenen Gebäude zum Großteil eingehalten. Bei den historischen Gebäudesituierungen werden diese teilweise unterschritten. Ziel ist es, die historischen Gebäudesituierungen in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Sollten diese wegfallen, wäre auch hier im Sinne der Wohnqualität eine Einhaltung der Abstandsflächensatzung erforderlich.

Bereich "Rot" Wohnbebauung in Richtung Bahnhof

Es handelt sich um ein klassisches Einfamilienhausgebiet, deren Grundstücke zum größten Teil wesentlich größer sind als im Zentrumsbereich und deshalb eine wesentlich geringere Nutzungsdichte aufweisen. Die Gebäudestrukturen sind wesentlich homogener als im Zentrumsbereich, da die Entstehungszeiten deutlich enger beieinander liegen.

Entstanden ist die Siedlung aus dem Zentrumsbereich in Richtung Bahnhof. Im Bereich des Bahnhofes waren Siedlungsansätze (Gaststätte, Sägewerk) vorhanden, so dass die Entwicklung einer gewissen Logik folgte.

Aufgrund der geringeren Nutzungsdichte werden hier die bisher gültigen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBo weit überwiegend eingehalten. Ziel ist es, diesen Zustand zu bewahren.

Bereich "Blau" Bergbausiedlung

Die Gebietsstruktur entspricht der im Bereich Rot beschriebenen Charakteristik. Im Unterschied zum Bereich "Rot" sind in großen Teilen die Grundstücksgrößen kleiner, was auch eine höhere Nutzungsdichte zur Folge hat.

Auf der ursprünglich ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Fläche entstand in den 50er Jahren eine Siedlung, um den Wohnungsbedarf der Bergbauarbeiter aus Marienstein zu decken.

Trotz der gegenüber dem Bereich „Rot“ etwas höheren Nutzungsdichte werden auch hier die bisher gültigen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBo weit überwiegend eingehalten. Ziel ist es, diesen Zustand zu bewahren.

Bereich "Hellblau" Wohnbebauung zwischen Zentrum und Siedlung

Die Bebauung ist entstanden als straßenbegleitende Bebauung, die sich aus dem Zentrumsbereich entwickelt hat. Die Struktur ist hinsichtlich seiner Bebauung und Grundstücksgrößen (Charakteristik) eine Mischung aus dem Zentrumsbereich und der genannten Einfamilienhausgebiete. Entlang der Tegernseer Straße ist eine hohe Bebauungsdichte gegeben, während diese entlang der Probststraße in Richtung Süden stetig abnimmt.

In den Einfamilienhausgebieten werden die bisher gültigen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBo weit überwiegend eingehalten. Ziel ist es, diesen Zustand zu bewahren. Im Zentrumsbereich entlang der Tegernseer Straße werden diese teilweise unterschritten. Ziel ist es, die historischen Gebäudesituierungen in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Sollten diese wegfallen, wäre auch hier im Sinne der Wohnqualität eine Einhaltung der Abstandsflächensatzung erforderlich.

Bereich "Grau" Oberdorf

Bei der Bebauung am Ortseingang handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen, welche als privilegierte Nutzungen im Außenbereich entstanden sind. Die Freiräume sind groß, weshalb die gegebene Nutzungsdichte sehr gering ist.

Bei der Bebauung im Anschluss an den Zentrumsbereich handelt es sich um eine straßenbegleitende Strukturweiterung mit Wohnbebauung. Die bestehende Nutzungsdichte ist hoch, so dass wesentliche Erweiterungen/Verdichtungen nicht möglich sein werden.

In beiden Bereichen werden die bisher gültigen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBo eingehalten. Ziel ist es, diesen Zustand zu bewahren.