

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit a BayBO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefen

Abweichend von Art. 6, Abs. 5, S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten $0,8 H$, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen die Hälfte der in Satz 1 erforderlichen Abstandsfläche, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Abweichungen

Abweichungen, insbesondere zum Wohl der Allgemeinheit können erteilt werden. Es findet die Regelung der BayBO Anwendung.

§ 4 Bebauungspläne

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee vom 24.02.2021 außer Kraft.

Schliersee, den 31.03.2021



Markt Schliersee


Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

Begründung:

Artikel 81, Absatz 1, Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

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 und das Ortsbild auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Schliersee 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 und die dadurch 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 von Schliersee nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung des Marktgemeinderats auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität in Schliersee ist in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade hier 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 Marktgemeinde 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, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die aufgrund der Tallage der Marktgemeinde Schliersee und der damit einhergehenden verschattenden Wirkung der umliegenden Berge im gesamten Gemeindegebiet bereits natürliche Begrenzungen erfährt. Neben einer direkten Verschattung durch umliegende Erhebungen ist zudem an den bebauten ost- bzw. westexponierten Hängen auch die indirekte Verschattungswirkung durch unterschiedliche Höhenlagen baulicher Anlagen hervorgerufen. Die Verschattungswirkung erhöht sich, sodass größere Abstände zwischen den Baukörpern zur Erhaltung der

Wohnqualität notwendig sind. Die Sicherstellung der ausreichenden Belichtung und Besonnung bedarf also in Schliersee besonderer Aufmerksamkeit. Sie führt darüber hinaus gegebenenfalls zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Artikel 6, Absatz 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Der Marktgemeinderat möchte für das Gemeindegebiet von Schliersee 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 Abstandsflächenregelung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Der Marktgemeinderat hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in seinem Gemeindegebiet für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß an baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Marktgemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich der Markt Schliersee dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Die Gemeinde orientiert sich dabei auch an der Regelung, die der Normgeber in Art. 6 Absatz 5a BayBO für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern erlassen hat. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich, besonders wenn das Wohl der Allgemeinheit eine Abweichung erfordert. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und das klassenurbane Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Rein vorsorglich ist § 4 aufgenommen worden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Festsetzung der Abstandsflächen (abweichend des Art. 6, Abs. 5, Satz 3 BayBO a. F.) in Bebauungsplänen, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, stets einen Rückgriff auf die zur 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geltenden, gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften bedingen. Der Marktgemeinderat Schliersee hat im Lichte der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelung den Bebauungsplan gebilligt. Eine dynamische Verweisung auf die seit 01.02.2021 geltende BayBO würde den Planungswillen der Gemeinde eventuell unterlaufen. Sollte sich jedoch die Auffassung, dass ein Verweis im Bebauungsplan auf die BayBO ohne die Angabe ihres Fassungsdatums bzw. ohne eine diesbezügliche Ausführung in der Begründung eine Anwendung der BayBO zum Zeitpunkt der jeweiligen Entscheidung bedingt, durchsetzen, greift § 4. Nur aufgrund dieser Überlegungen soll diese Sat-

zung auch für Bebauungspläne gelten, die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächenvorschriften unabhängig von Art. 6. Abs. 5 Satz 3 BayBO a. F. festsetzen. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandsflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei diesen Festsetzungen.

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 Eigentümereinschränkungen.