Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

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

Auf Grund Art. 23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (BayGGVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist, und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Bernried folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt das gesamte Gemeindegebiet. Der beiliegende Lageplan mit Umgriff ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Abstandsflächentiefe

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

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Für die Bereiche, in denen ein Bebauungsplan gilt, der bauplanungsrechtlich andere Regelungen zu den Abstandsflächen trifft, geht dieser der Satzung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach der neuen Fassung vor.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. A BayBO eröffnet der Gemeinde Bernried die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, da dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet bezweckt. Darüber hinaus soll mit diese Regelung auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen, den

Wohnbedürfnissen, der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen.

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.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.
Im Gemeindegebiet sind nach wie vor 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 würde sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung würde nach Auffassung der Gemeinde Bernried auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Bernried in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden weiträumigere Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn, was häufig den Wohnfrieden sichert. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde Bernried 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 Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Bernried möchte für ihr Gemeindegebiet auch wegen ihrer hochwertigen Wohnlage 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 Bernried 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 in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Daher soll eine Veränderung der überkommenen und städtebaulich wertvollen Gebiete wie Dorf-

/Mischgebiete und Villengebiete vermieden werden. Dem Gebot der vorrangigen Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung nachgekommen werden, etwa durch höhere Gebäude oder ergänzende Baustrukturen, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde Bernried in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Bernried 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. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

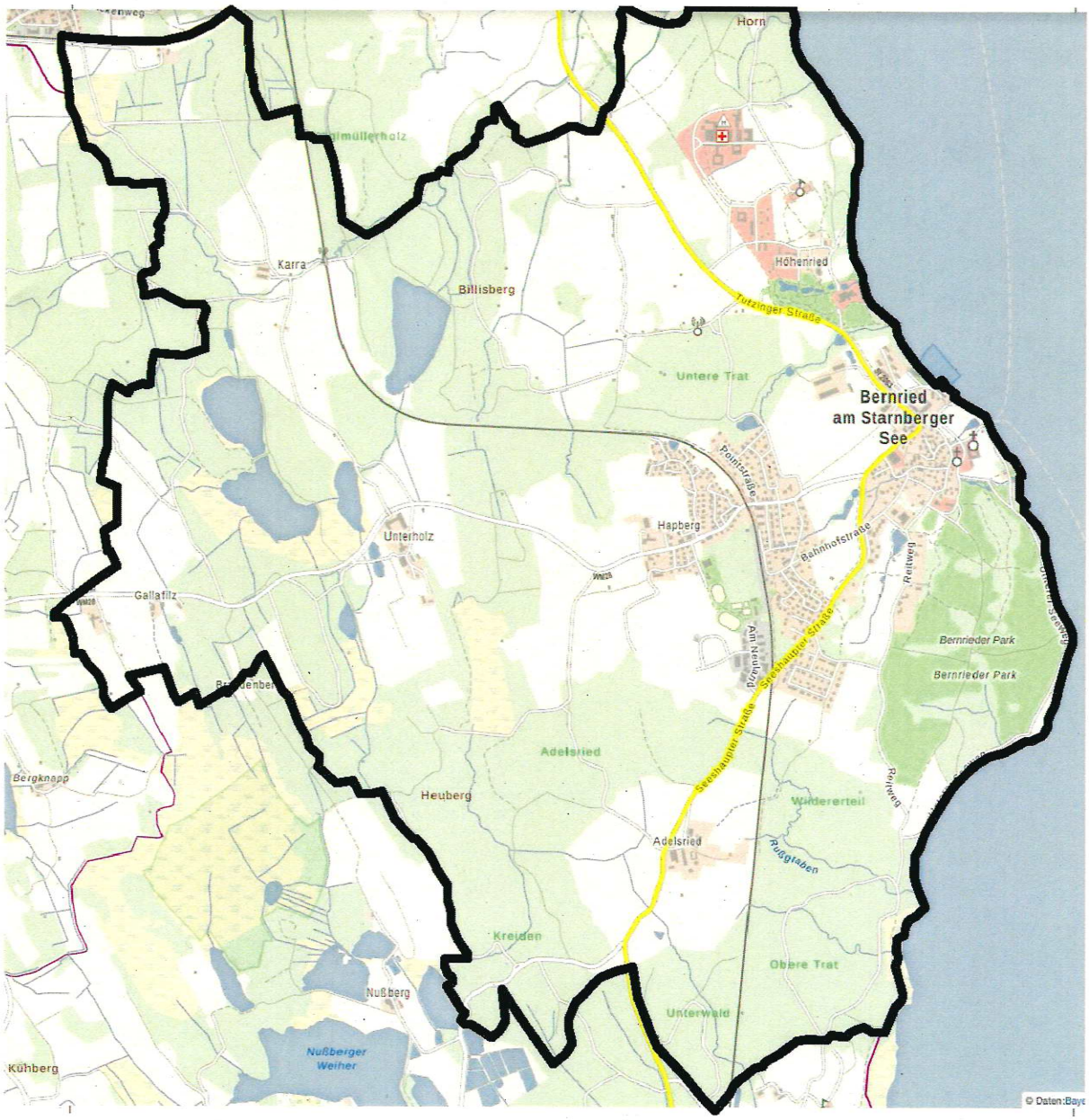
Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, urbane Gebiete und Sondergebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. In Bernried betrifft dies:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erweiterung und Neuaufstellung “ (= Am Neuland) i.d.F. vom 23.01.2001 einschließlich seiner Änderungen;
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Neuland - West“ i.d.F. der Neubekanntmachung vom 20.07.2020;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt am Neuland“ (Sondergebiet Einkaufsmarkt) i.d.F. vom 30.07.2013;
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sportpark“ i.d.F. vom 15.12.2011
- Bebauungsplan „Segelhafen“ (Sondergebiet Hotel und Restaurant) i.d. F. vom 22.01.1996 einschließlich seiner förmlichen Änderung i.d.F. vom 09.06.2016;
- Bebauungsplan „Adelsried“ (Sondergebiet Landwirtschaft) i.d. zuletzt geänderten Fassung 22.06.2017 (Förmliche Änderung mit Gästehaus und Gesamtumgriff Adelsried);
- Bebauungsplan „Gutshof Unterholz“ (Sondergebiet Landwirtschaft) i.d.F. vom 26.03.2009 einschließlich seiner Änderungen (5. Änderung i.A.);
- Bebauungsplan „Buchheim Museum der Phantasie“ i.d.F. vom 04.07.2019
- Bebauungsplan „Sondergebiet Klinik Höhenried – DRV-Süd“ i.d.F. vom 20.08.2019;
- Bebauungsplan „Alter Ortskern – Teilgebiet D“, hier in dem als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Teilbereich i.d.F. vom 04.11.2019 (= Seniorenwohnen und ehem. Generali).

Die Gemeinde Bernried ist sich bewusst, dass die Vergrößerung 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 und des sozialen Friedens im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Gemeinde Bernried, 20.01.2021

Siegel

Dr. Georg Malterer
Erster Bürgermeister

Zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe;
Anlage zum Beschluss; der Lageplan mit Umgriff ist Bestandteil der Satzung.