



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung) vom 18.01.2021

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Sulzemoos folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

(1) Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

(2) Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der jeweils geltenden Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Abweichungen

¹Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. ²Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

I. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. 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 zur 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.

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

Im Gemeindegebiet Sulzemoos 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 in der Metropolregion München, der sich sehr stark auf das Gemeindegebiet auswirkt, 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 nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. 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 ggf. im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sowie ggf. 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 Sulzemoos 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 Kraftfahrzeugen 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 einer 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. Um trotzdem einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung einerseits und der Wohnqualität andererseits zu erreichen, wird das Maß der Abstandsflächentiefe mit $0,8 H$ festgeschrieben und somit die Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu $1,0 H$ nicht vollständig ausgeschöpft. Die bisher mögliche Verkürzung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge soll beibehalten werden. Damit werden Bestandsgebäude

geschützt, außerdem wird auch für neue Bauvorhaben ein verdichtetes Bauen auf zwei Seiten ermöglicht und so wiederum dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dabei das Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität aus den Augen zu verlieren. Das Gebot der Innenverdichtung kann darüber hinaus auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

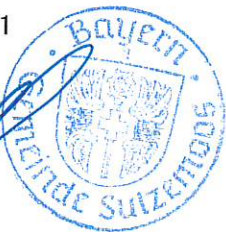
Weiterhin ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass mit der Neuregelung der Berechnung des Maßes der Abstandsflächentiefe zum Teil eine Verlängerung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem bisherigen Recht einhergeht, wenn es durch eine gemeindliche Regelung unverändert beim Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 1 H bleiben würde. Auch um eine solche Verlängerung in der Regel zu vermeiden, wird das Maß der Tiefe mit 0,8 H und für bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge mit 0,4 H festgesetzt. Für den Fall, dass trotzdem ein Bestandsgebäude aufgrund der veränderten Berechnungsweise die Abstandsflächen nach dem neuen Recht nicht einhält, besteht die Möglichkeit der Abweichung nach Art. 63 BayBO, um z. B. einen nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen nicht an den Abstandsflächen scheitern zu lassen.

Für die Entscheidung über den Geltungsbereich wurden alle Ortsteile einzeln auf Plänen betrachtet. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, im Wesentlichen ist die vorhandene Baustruktur in allen Ortsteilen (bis auf kleine Außenorte) aber vergleichbar. Die vorgenannten Ziele sollen daher generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Zudem bleibt es bei abweichenden Festsetzungen, die sich aus Bebauungsplänen ergeben.

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.

Sulzemoos, 19.01.2021


Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister





Gemeinde Sulzemoos

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung) wurde am 20.01.2021 in der Verwaltung der Gemeinde Sulzemoos, Kirchstraße 3, 85254 Sulzemoos, 1. OG, Zimmer 11, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.
Die Anschläge wurden am 20.01.2021 angeheftet und am 19.02.2021 wieder entfernt.

Sulzemoos, 19.01.2021


Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

