



Markt Waal

1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung - BayBO

Beschlossen am: 05.04.2023
Ausgefertigt am: 06.04.2023
Bekanntgemacht am: 28.04.2023
In Kraft getreten am: 01.05.2023

Der Markt Waal erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) folgende vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 05.04.2023 beschlossene Änderungssatzung:

§ 1 Abstandsflächentiefe

- (1) § 2 Satz 1 wird wie folgt geändert: 1 H wird ersetzt durch **0,6 H**.
- (2) § 2 Satz 2 wird wie folgt geändert: 0,5 H wird ersetzt durch **0,4 H**.
- (3) Die sonstigen Regelungen gelten unverändert fort.

§ 2 Inkrafttreten

Die Änderungssatzung tritt am 01.05.2023 in Kraft.

Waal, den 06.04.2023
Markt Waal

Robert Protschka
Erster Bürgermeister



II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO eröffnet Kommunen 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.

Der Markt Waal hat hierzu zum 01.02.2021 eine entsprechende Satzung erlassen, die durch die am 05.04.2023 beschlossene Änderungssatzung modifiziert wird.

Die Begründung aus der Satzung vom 01.02.2021 gilt weiterhin fort und wird wie folgt ergänzt:

Berücksichtigung des Übermaßverbotes

Der gesetzliche Spielraum, der den Gemeinden in der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO eingeräumt wird, geht bis zu 1,0 H, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung der Erhaltung der Wohnqualität dient.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Abstandsflächentiefe in einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO nicht über das Maß der bis zum 31.12.2020 geltenden BayBO reichen darf, wird das Übermaßverbot bei der nun getroffenen Regelung eingehalten.

Räumliche Begrenzung

Der Markt Waal muss darlegen, aus welchen Gründen er den Geltungsbereich gewählt hat. Eine Abstandsflächensatzung darf nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Inhalts- und Schrankenbestimmungen nach Art. 103 Abs. 1 BV) verstoßen: Es muss nach verschiedenen städtebaulichen Strukturen und Gebietscharakteren, der Heterogenität des Ortsbildes und der Schutzwürdigkeit der Gebiete unterschieden werden. Eine solche Satzung darf nicht gegen das in Art. 118 Abs. 1 BV verankerte Willkürverbot verstoßen (keine Gleichbehandlung ungleicher Sachverhalte, hier Ortsteile, sowie Hinausschießen über die Ermächtigungsgrundlage und fehlendes Ermessen).

Der Marktgemeinderat hat sich in seinen Beratungen intensiv mit der Frage befasst, ob und ggf. wo im Gemeindegebiet städtebauliche Strukturen bestehen, die eine gesonderte Betrachtung hinsichtlich der Abstandsflächentiefe erfordern.

Die Marktgemeinde hat einschließlich der Ortsteile insgesamt ca. 2.500 Einwohner. Die vorhandenen Strukturen zwischen dem Hauptort und den Ortsteilen sind nicht so gravierend, dass hier eine unterschiedliche Betrachtungsweise hinsichtlich der Abstandsflächen geboten wäre.

Es wurde diskutiert, ob im Ensemblebereich in Waal andere Regelungen getroffen werden sollen (z.B. gesetzliche Regelung mit 0,4 H), weil hier teilweise die Gebäude in halboffener Bauweise an einer Grundstücksgrenze errichtet wurden (z.B. Ritter-von-Herkomer-Straße 3a, 3b, 10, 17, 18, 29, 36)



Ensemblebereich Waal

Diese Gebäude bilden aber keinen zusammenhängenden Bereich, sondern sind von Gebäuden in offener Bauweise unterbrochen. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung des Ensembles dürfen Ersatzbauten nur in gleicher Situierung wie das Vorgängerbauwerk errichtet werden. Hinsichtlich der seitlichen Abstandsflächen ist das dann ein Fall der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO, wonach keine Abstandsflächen erforderlich sind, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Die Grundstücke in diesem Bereich sind meist schmal und lang. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind meist nur locker bebaut. Bei einer Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich strebt der Markt Waal an, dass die neue Bebauung das bisherige Ortsbild wahrt und nicht die dichtere Bebauung des Bestandes in den bisher grünen Bereich trägt.

Die gesetzliche Regelung von 0,4 H gilt ohne räumliche Begrenzung in allen Gemeinden mit bis zu 250.000 Einwohnern, außer in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten (Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO). Die Absicht des Gesetzgebers bei der Neuregelung der Abstandsflächen war zweifelsohne die ins Auge gefasste Nachverdichtung. Da aber z.B. die 0,4 H auch im Außenbereich oder in Weilern mit z.B. 30 Einwohnern gelten, muss umgekehrt die Frage gestellt werden, welchen Sinn eine Nachverdichtung z.B. beim Bau einer Maschinenhalle im Außenbereich machen soll.

Der Gesetzgeber hat sehr grob nur zwischen Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern und mit weniger als 250.000 Einwohnern unterschieden. Die Rechtsgrundlage für eine Satzung zur Erhöhung des Maßes der Abstandsflächen nennt als Grundlage die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes oder die Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität.

Die Satzung des Marktes Waal fußt auch auf der Erhaltung der Wohnqualität. Wenn nun kleinste Bereiche anders geregelt werden sollen, stellt sich die Frage, warum bestimmte Eigentümer oder Bauherren in den Genuss der Erhaltung der Wohnqualität kommen sollen, andere aber nicht. Dies wäre mit dem Gleichheitsgrundsatz ohne sachliche Differenzierung nicht möglich.



Ensemblebereich Waal mit Grünstrukturen im rückwärtigen Grundstücksbereich

Rechtfertigung des Grundrechtseingriffs (Gleichbehandlung und Eigentumseingriff):

Hierzu wird auf die Begründung der Satzung in ihrer Urfassung verwiesen: „Der Markt 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.“

Durch die Änderung der Satzung und die Verringerung der Abstandsflächentiefe von 1,0 H auf 0,6 H und im Falle des 16m-Privilegs von 0,5 H auf 0,4 H ist gewährleistet, dass die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren nicht schlechter gestellt werden als bei der alten Bayerischen Bauordnung, im Gegenteil durch die neue Art der Berechnung aus der Bayerischen Bauordnung in der aktuell geltenden Fassung und den gewählten Abstandsflächentiefen tritt eine Verringerung der Abstandsflächentiefe gegenüber der alten Bayerischen Bauordnung ein.

Warum wird eine vom Landesrecht abweichende Abstandsflächentiefe gewählt – insbesondere hinsichtlich der Intension des Gesetzgebers, die Abstandsflächen zu verkürzen und eine Nachverdichtung zu schaffen – wie übrigens in anderen Bundesländern schon seit Jahren gegeben?

Auch hierzu wird auf die Begründung der Satzung in ihrer Urfassung verwiesen: „Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet einschließlich der Ortsteile 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 gesamten Gemeindegebiet und die damit verbundenen immer weiter steigenden Grundstückspreise haben bereits jetzt dazu geführt und werden daher weiterhin dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Bauvorhaben gerade der letzten Jahre haben gezeigt, dass eine immer stärkere Nachverdichtung der Grundstücke angestrebt wird. Der Marktgemeinderat hat sich einer vertraglichen Nachverdichtung aufgeschlossen gegenüber gezeigt, da sich auch im Ortsgebiet der Mangel an bezahlbaren Wohnungen deutlich bemerkbar macht. Eine Reduzierung der Abstandsflächen wird jedoch zu Lasten von Freiflächen gehen, die einen gewissen sozialen Abstand zu den Nachbarbebauungen bilden und damit auch dem Wohnfrieden dienen. Lockerungen im Abstandsflächenrecht werden, wie andere gesetzliche Erleichterungen für Nachverdichtungen auch, nicht unbedingt direkt zu bezahlbarem Wohnraum führen. Vielmehr ist im Einzugsbereich der Metropolregion München, in dem der Markt liegt, damit zu rechnen, dass vor allem gewerbliche Bauherren Lockerungen in aller erster Linie dazu benutzen, noch mehr teuer verkaufbare Baumasse auf einem Grundstück unterzubringen.

Zahlreiche Beschwerden aus der Nachbarschaft über neue Nachbarn sowie die Tendenz, jedes noch so kleine Grundstück mit einem Sichtschutzzaun zu den Nachbarn und nach außen hin abzuschotten, zeigen ganz deutlich, dass der Wohnfrieden durch zu geringe Abstände gefährdet ist. Der Bereich des Marktes ist vor allem dadurch geprägt, dass die bauliche Dichte sich eher an einer ländlichen Umgebung als an einer stark verdichteten Großstadt orientiert. Der Marktgemeinderat möchte durch die abweichend festgelegten Abstandsflächen den Wohnfrieden und damit auch die Wohnqualität für die Zukunft sichern.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch eine noch ländliche Struktur mit größeren Abständen zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade in diesem Bereich sollen Wohnformen angeboten werden, die im großstädtischen 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. Der Markt 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.“ und „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 Großstadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert. Es zeigt sich immer wieder, dass im Geschosswohnungsbau aufgrund der starken Nachverdichtung Flächen für wichtige Nebenanlagen wie Kinderspielplätze auf der Strecke bleiben. Diese werden oftmals auf verbliebenen Restflächen neben Stellplätzen oder in verschatteten Grundstücksbereichen untergebracht. Dieser Entwicklung will der Markt entgegenwirken.“

Der Marktgemeinderat hat sich zwei Jahre nach dem Erlass der Abstandsflächensatzung intensiv mit den Auswirkungen der Satzung und den Zielsetzungen der Marktgemeinde befasst.

Eine Beibehaltung der bestehenden Satzung wurde dabei ebenso wie die völlige Abschaffung der Satzung jeweils einstimmig abgelehnt. Der Marktgemeinderat ist gewillt, im Rahmen der geltenden Vorschriften eine höhere Abstandsflächentiefe zu fordern, um den Charakter des Hauptortes und der Ortsteile zu wahren. Die dörfliche Siedlungsstruktur lässt sich mit der gesetzlichen Regelung von 0,4 H nicht bewahren.

Bauobjekte im Passionsspielort Waal und seinen Ortsteilen sind vor allem bei auswärtigen Interessenten gerade wegen des dörflichen Charakters beliebt. Dieser lässt sich jedoch nur bewahren, wenn auch entsprechende Freiflächen um die Gebäude herum vorhanden sind.

Auch der Wohnqualität muss bei der Nachverdichtung ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Der Marktgemeinderat unterstützt eine verträgliche Nachverdichtung zur Vermeidung oder Reduzierung von Neubaugebieten am Ortsrand. Um aber die vorhandene Wohnqualität weiter zu gewährleisten, müssen entsprechende Freiflächen vorhanden sein.



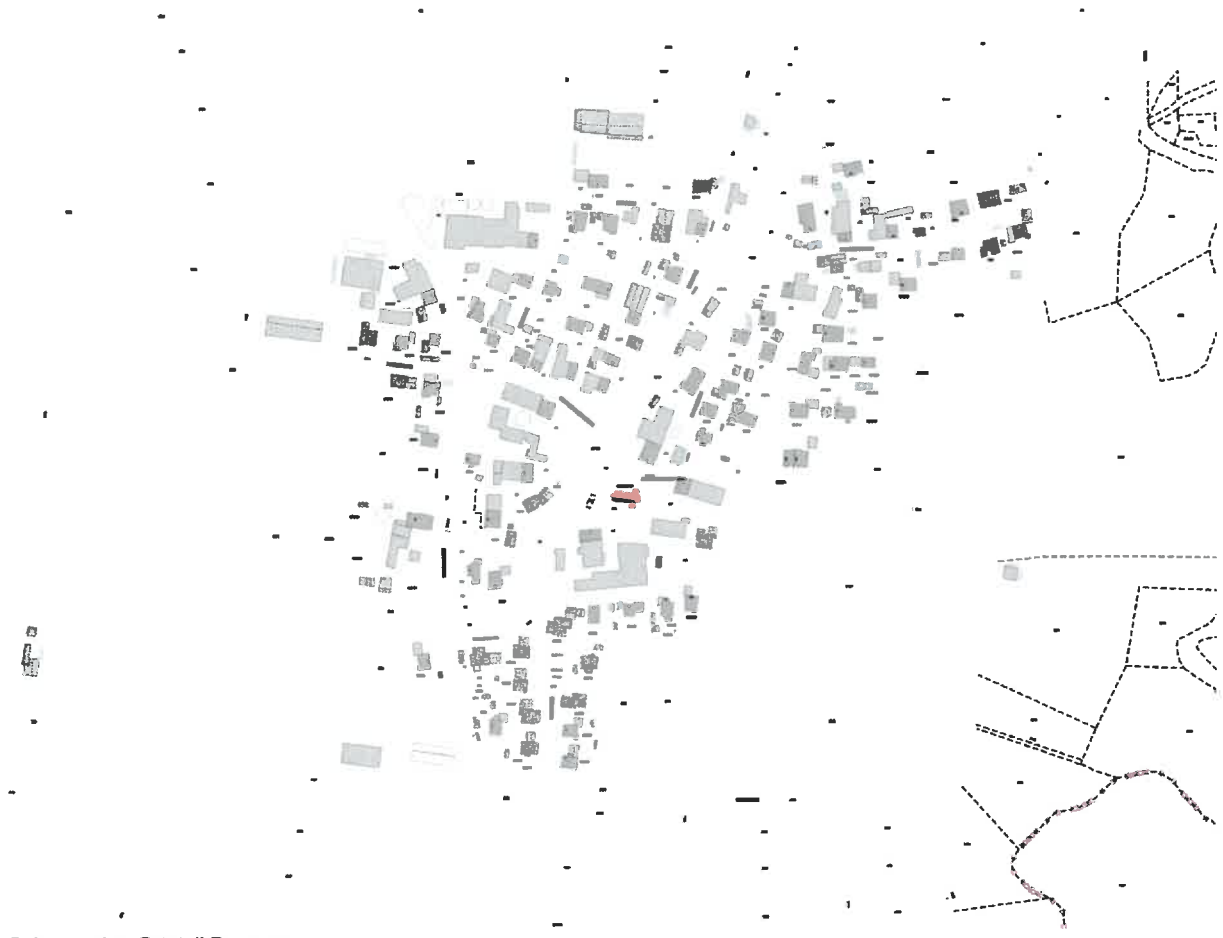
Schwarzplan Ensemblebereich Waal



Schwarzplan Ortsteil Waalhaupten



Schwarzplan Ortsteil Emmenhausen



Schwarzplan Ortsteil Bronnen

Die alte Regelung mit dem 16-m-Privileg wurde im Landesrecht aufgehoben und durch eine umlaufende 0,4-H-Regelung ersetzt. Dies führt dazu, dass alle Grundstücksnachbarn gleichbehandelt werden und nicht ein einzelner Nachbar der Willkür des Bauherrn ausgesetzt ist, wo dieser das 16-m-Privileg ansetzt.

Die 1. Änderung der Satzung beinhaltet die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf mind. 0,4 H vor zwei Außenwänden, die nicht länger als 16 m sind. Damit wird der Nachbar auch nicht schlechter gestellt als bei der gesetzlichen Regelung, bei der alle Nachbarn mit 0,4 H leben müssen.

Waal, den 05.04.2023
Markt Waal

Robert Protschka
Erster Bürgermeister



Satzung ausgefertigt am 06.04.2023
Markt Waal

Robert Protschka
Erster Bürgermeister

