Markt Waal

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

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 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) folgende vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 20.01.2021 beschlossene Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 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 Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Waal, den 21.01.2021
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.

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 gebäude-bezogene 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 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 verträglichen 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.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Der Markt möchte für sein Ortsgebiet 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 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 Markt bezieht in seine Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Der Markt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in seinem Ortsgebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird der Markt in seinen Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich der Markt 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-, Kern- und die klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

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.

Waal, den 21.01.2021
Markt Waal

Robert Protschka
Erster Bürgermeister

Satzung ausgefertigt am 21.01.2021
Markt Waal

Robert Protschka
Erster Bürgermeister