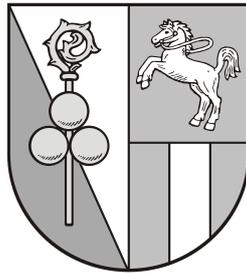


Gemeinde Albaching
Landkreis Rosenheim



**Satzung über abweichende Maße
der Abstandsflächentiefe**

2021

INHALTSVERZEICHNIS:

§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Abstandsflächentiefe	3
§ 3 Bebauungspläne	3
§ 4 Inkrafttreten	3
II. Begründung.....	4

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Vom 11.03.2021

Die Gemeinde Albaching erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.05.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert mit Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a der Bayer. Bauordnung – BayBO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert mit Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl S. 663)

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten $0,8 H$ (H = Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO), mindestens jedoch 3 m. Vor 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

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 11.03.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 11.03.2021 in Kraft.

Albaching, den 11.03.2021



Gemeinde Albaching

Schreyer
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Diese Satzung wurde am 11.03.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 11.03.2021 angeheftet und am 01.04.2021 wieder abgenommen.

Albaching, den 01.04.2021



Gemeinde Albaching

Schreyer
Erster Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) BayBO eröffnet Gemeinden und Städten die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes 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 des Ortsbildes auswirken. Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen. Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (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 in den Gemeindeteilen 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 von Albaching in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt.

Es werden im Gemeindegebiet und in den Gemeindeteilen von Albaching Wohnformen angeboten, die im baulich verdichteten Raum von Gemeinden 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, neben dem Erhalt der ländlich geprägten Siedlungsstruktur von Albaching, 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 Brand-schutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet und die Gemeindeteile 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 höher als in der Großstadt. 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 eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt.

Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Die Erhaltung der Wohnqualität durch größere Abstandsflächen wird von den Bürgern auch mit Nachdruck eingefordert. Es hat sich mittlerweile gezeigt, dass Nachverdichtungen häufig mit Nachbarstreitigkeiten und einer empfindlichen Störung des Wohnfriedens in den nachverdichteten Bereichen einhergehen. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung Rechnung getragen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen. In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet mit ihren Gemeindeteilen anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im gesamten Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Für die sich im besonderen Maße unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und klassischen urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. 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. Allein aus den neuen Berechnungsmodalitäten für die Errechnung der Gebäudehöhe, die nicht Gegenstand dieser Satzung sind, sondern nach der Neuregelung der Bayerischen Bauordnung zur Anwendung kommen, ergibt sich mit vorliegendem Satzungsrecht teilweise eine Verschärfung der Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Rechtslage. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen. Sie rechtfertigt insbesondere diese Einschränkung. In Bezug auf Bestandsgebäude kann über Abweichungen gemäß Art. 63 reagiert und ein Ausgleich gefunden werden.

Die Regelung des Abstandsflächentiefe nach dieser Satzung soll auch für die Bebauungspläne gelten, für die vor dem 11.03.2021 die Geltung der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 S. 3 BayBO angeordnet wurde. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei dieser Festsetzung. Führt die Neuregelung der Abstandflächen unter Anwendung der in der Neufassung der Abstandflächen festgelegten Berechnungsmodalitäten dazu, dass bestehende Gebäude, die genehmigt sind, nicht mehr die Abstandsflächenverschriften einhalten, kann über Abweichungen gemäß Art. 63 reagiert werden.