

Gemeinde Theres

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 18.01.2021

Auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayerischen Bauordnung (BayBO, neue Fassung, in Kraft ab dem 15.01.2021) erlässt die Gemeinde Theres folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 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 genügt in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Die in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächenregelungen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 1.2.2021 in Kraft.

Theres, 25.01.2021


.....
Matthias Schneider
Erster Bürgermeister



– Siegel –

II. Begründung

Anlass

Der Landtag hat am 02.12.2020 die bereits länger vorbereitete Änderung der Bayerischen Bauordnung beschlossen. Diese tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Wesentlicher Bestandteil der Änderung ist u. a. die Änderung des Abstandsflächenrechts, das in Artikel 6 BayBO geregelt wird. Kern dieser Änderung ist wiederum, dass die Regelabstandsfläche von 1,0 H (Abstandsfläche = Gebäudehöhe) auf 0,4 H (Abstandsfläche = 40 % der Gebäudehöhe) reduziert wird. Die Mindestabstandsfläche von 3,0 Metern bleibt erhalten. Geändert werden auch die Anrechnungsregeln für geneigte Dächer und weitere Detailregelungen.

Die Änderung der Abstandsflächenregelung war in der Musterbauordnung der Länder schon lange vorgesehen. In Hessen wurde die entsprechende Änderung bereits Anfang der 1990er Jahre vollzogen.

Rechtsgrundlage

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen, „soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes (...) erforderlich ist oder der Verbesserung der Wohnqualität dient und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.“ Auch der Artikel 81 wird durch die anstehende Novelle geändert. Die Änderung des Art. 81 BayBO tritt bereits zum 15.01.2021 in Kraft, sodass entsprechende Satzungen noch vor Rechtskraft der übrigen Regelungen erlassen werden können.

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.

Wohnqualität und Wohnfrieden

Im Gemeindegebiet sind große Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige überbaubare Flächen festgesetzt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt.

Im Gemeindegebiet herrscht eine stete Nachfrage nach Bauplätzen. Weitüberwiegend werden hierbei Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser gesucht. Wie auch sonst im ländlichen Raum sind alle bisherigen Versuche, verdichtetet Bauformen zu etablieren gescheitert. Selbst Doppelhäuser stellen eine Seltenheit dar.

Die Altorte der Ortsteile sind bereits historisch dicht bebaut.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass es keine wesentliche Nachverdichtung geben wird. Befürchtet wird jedoch, dass es auf vereinzelt Grundstücken unter Ausnutzung der neuen Abstandsflächenregelung zur Intensivierung der baulichen Nutzung kommen könnte. Von solchen intensiv genutzten Grundstücken gehen erfahrungsgemäß jedoch erhebliche Störungen der Nachbarschaft aus. Durch eine Verdichtung der Wohnbebauung wird u. a. die Parkplatzproblematik im öffentlichen Raum verschärft, weil in der Regel ein Stellplatz je Wohneinheit herzustellen ist, je Haushalt jedoch im ländlichen Raum häufig mehr als ein PKW vorhanden ist. Weder die Altorte, noch die neuzeitlichen Siedlungsgebiete in den Ortsteilen der Gemeinde Theres sind hierfür geeignet. Zudem wäre die Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe zu befürchten. Hierdurch würde die Wohnqualität nicht nur der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke erheblich gemindert werden, weil durch die verstärkte Einsehbarkeit der Freiflächen deren Nutzungsqualität gemindert wird. Auch würde der Wohnfrieden so in absehbarer Weise gestört.

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 höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Geltungsbereich

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen (Räumlicher Geltungsbereich). Durch die Satzungsregelung selbst sind bestehende und künftig entstehende Kern- und Industriegebiete (mit oder ohne Bebauungsplan), ggf. künftig in Bebauungsplänen festgesetzte urbane Gebiete sowie Kerngebiete, die in Theres nicht existieren und voraussichtlich auch nie entstehen werden, von der geänderten Abstandsflächenregelung ausgenommen (sachlicher Geltungsbereich).

Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber, mit den genannten Ausnahmen, generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein.

Abweichungen

Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen gem. Art. 63 BayBO möglich.

Abwägung zur Eigentumseinschränkung

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Beibehaltung der bisherigen Abstandsflächenregelung Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung der Wohnqualität und die Bewahrung des Wohnfriedens im Gemeindegebiet rechtfertigen diese möglichen Eigentumseinschränkungen.
