

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Gemeinde Vaterstetten folgende Satzung:

§ 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 Industrie-, Gewerbe-, Kern- und festgesetzten Urbanen Gebieten 0,8 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. Aneinander gebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende Abstandsflächenregelungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bleiben unberührt. Treffen Bebauungspläne keine Festsetzungen zu den Abstandsflächen oder wird lediglich auf die Anwendung der BayBO verwiesen, ist zur Bestimmung der erforderlichen Abstandsflächentiefe diese Satzung anzuwenden.

§ 4 Abweichungen

Abweichungen können zugelassen werden, wenn sie unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO bleibt unberührt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 24.04.2021 (am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung) in Kraft.

Vaterstetten, den 15.04.2021

Gemeinde Vaterstetten



Leonhard Spitzauer

1. Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies dem Erhalt 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 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 für das Gemeindegebiet Vaterstetten erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind, vor allen Dingen in den älteren Baulinienplänen großzügige Bauräume festgelegt. Dort wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck der im Ballungsraum München liegenden Gemeinde Vaterstetten und die damit einhergehenden stetig steigenden Grundstückspreise haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass große Baugrundstücke weitestgehend ausgenutzt wurden. Diese reine „Abstandsflächenarchitektur“ führt neben einer Änderung des Ortsbildes zu einer immer weiter voranschreitenden Verschlechterung der Wohnqualität insbesondere mit Blick auf den angemessenen Sozialabstand, aber auch bezogen auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung – sowohl für die angestammte als auch für die zuziehende Wohnbevölkerung. Eine weitere, wie vom Gesetzgeber vorgesehene Reduzierung der Abstandsflächen würde sich auf die bereits angespannte Situation zusätzlich negativ auswirken und nach Auffassung der Gemeinde die nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnqualität und damit letztlich den Wohnfrieden verstärken. Bereits seit einigen Jahren und damit noch unter Geltung des bis 31.01.2021 anwendbaren Abstandsflächenregimes nahm die Störung des Wohnfriedens insbesondere zwischen Eigentümern mit Bestandsgebäuden und Neubauten (insb. Mehrfamilienhäusern) im Gemeindegebiet zu (z.B. durch hinzukommende Einblicksmöglichkeiten). Es ist daher zu erwarten, dass sich diese Situation mit dem nun gültigen Regime der BayBO erheblich verschärfen wird. Die Gemeinde ist deshalb dazu übergegangen und hat in einzelnen Bestandsgebieten des unbeplanten Innenbereichs Bebauungspläne aufgestellt, die allerdings eine sehr lange Verfahrensdauer bis zur Rechtskraft mit sich bringen.

Das Gemeindegebiet ist in den meisten Bereichen durch kleinteilige Wohngebäude in Form von Einzelgebäuden, Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägt. Der Geschosswohnungsbau spielt flächenmäßig zum gesamten Gemeindegebiet noch eine eher untergeordnete Rolle, gewinnt jedoch zunehmend an Bedeutung. Gerade in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsgebieten sind die Wohngebäude überwiegend noch von größeren Abständen untereinander geprägt, wie sie im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Insofern entspricht die Lage letztlich derjenigen, mit der der Gesetzgeber der BayBO die Einführung des Art. 6 Abs. 5a BayBO für Kommunen mit über 250.000 Einwohnern rechtfertigte. Größere Abstände, wie sie in den Kommunen mit über 250.000 Einwohnern gesetzlich vorgesehen sind, wirken sich entsprechend positiv auf die Wohnqualität und den sozialen Wohnfrieden aus. Das Wohnen ist daher durch adäquaten Abstand zum Nachbarn geprägt. Großzügige, z.T. mit wertvollem Altbaubestand versehene Freibereiche um die Wohngebäude stellen dabei im Gemeindegebiet Vaterstetten einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar und schaffen Raum für ungezwungenes Kinderspiel sowie erwünschte Aufenthaltsqualitäten.

Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung daher die in den Ortslagen bestehende gute Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, zukünftig nicht nur erhalten, sondern auch im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken weiterentwickeln und verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, wahrt den Sozialfrieden und trägt gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes bei.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäude- und Grenzabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte aus den aufgeführten Gründen für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als die vom Gesetzgeber vorgesehen Mindeststandards festlegen und setzt in Orientierung an der bisher geltenden Regelung von 1 H in Kombination mit dem 16m-Privileg eine 0,8 H-Regelung in Kombination mit dem 16m-Privileg ein.

Das Beibehalten des 16m-Privilegs, ermöglicht gerade in der kleinteiligen Baustruktur des Gemeindegebietes bereits eine starke und gemessen an dem Ziel der Verbesserung der Wohnqualität adäquate Verdichtung. Das 16m-Privileg wird je nach Grundstückszuschnitt auch nicht nur in sog. „seitlichen“ Abstandsflächen zum Einsatz gebracht und hat damit auch oft ein Heranrücken „sensiblerer“ Wohnbereiche zueinander zur Folge. Von daher sieht die Gemeinde hierin durchaus einen Unterschied zur nunmehr gesetzlich vorgesehenen 0,4 H –Regelung mit Mindestabstand 3 m zur Grenze.

Auch erscheint es wichtig, den verkürzten Abstand auf 16 m durch eine ausdrückliche Regelung bezogen auf aneinandergebaute Gebäude zu begrenzen, da sonst auch Reihenhauseinheiten bzw. Doppelhaushälften die verkürzten Abstandsflächen auf faktisch einheitliche Außenwände mit mehr als 16 m Länge anwenden könnten, was der Gesetzgeber der bisherigen Regelung mit Blick auf mögliche „Einmauerungseffekte“ bezogen auf den der Außenwand gegenüberliegenden Nachbarn gerade unterbinden wollte. Dieses Ziel möchte die Gemeinde nach wie vor umgesetzt wissen. Es erscheint daher sinnvoll, die Regelung im angelehnten Wortlaut der bisher geltenden Bauordnung zu übernehmen, um Bauherren und Architekten nicht unnötig zu verunsichern. Zumal ohnehin unklar ist, ob sich der Gesetzgeber auch in der aktuellen Regelung des Art. 6 Abs. 5a BayBO bewusst zu einer Abkehr von der Regelung des Art. 6 Abs. 6 S. 3 BayBO a.F. für die Gemeinden über 250.000 Einwohner entschlossen hatte, oder ob es sich nicht um ein Redaktionsversehen in Art. 6 Abs. 5a BayBO n.F. handelt bzw. ob der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Altregelung auch ohne ausdrückliche Anordnung bereits dem Sinn und Zweck nach für aneinandergebaute Gebäude gilt. Für die beiden letztgenannten Aspekte spricht, dass die Gesetzgebungsmaterialien ausdrücklich darauf verweisen, dass sich an der Regelung zum 16-m-Privileg für die Gemeinden über 250.000 Einwohner nichts ändern sollte. Gerade vor dem Hintergrund der vorstehend skizzierten Unsicherheit ist es aus Sicht der Gemeinde erforderlich, eine ausdrückliche Regelung zu aneinandergebauten Gebäuden in der Satzung vorzusehen.

Gleichzeitig werden mit dieser Satzung über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Kfz und Fahrrädern, Gartengeräten und Spielgeräten für Kinder ist bei den ortstypischen Wohnformen wesentlich größer als in der Stadt, zumal auch gesetzliche Regelungen fehlen, die ab einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen zwingend die Errichtung einer Tiefgarage vorsehen. Durch die Verlängerung der Abstandsflächentiefe wird auch insoweit ausreichend Raum für diese Nebenanlagen auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen ermöglichen wollte und damit letztlich der Bodenschutzklausel Rechnung trägt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Sicherung der Wohnqualität und dem damit einhergehenden sozialen Frieden in den bestehenden, bereits bebauten Gebieten des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs des Gemeindegebietes aufgrund der vorstehend ausgeführten Erwägungen für vorrangig.

In neu auszuweisenden Baugebieten behält sich die Gemeinde vor, abweichende – auch verkürzte - Abstandsregelungen in Abhängigkeit mit der jeweils zu Grunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzeption zu treffen. Im Übrigen haben auch alle in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten abweichenden Abstandsflächenregelungen weiterhin Bestand. Lediglich in Gebieten von Bebauungsplänen, die keine Abstandsflächenfestsetzung (mittelbar durch die Zulassung von Außenwänden oder unmittelbar durch ausdrückliche Festsetzung) enthalten bzw. die lediglich auf die Anwendung der BayBO verweisen, sind die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Bereits seit einigen Jahren sind deutliche Nachverdichtungen in den Hauptorten Vaterstetten und Baldham, aber auch in den einzelnen Ortsteilen Baldham-Dorf, Hergolding, Parsdorf, Neufarn, Purfing und Weißenfeld erkennbar, die zu Lasten der Wohnqualität gehen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet durchaus unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein, um soziale Spannungen zu vermeiden und die hohe Wohnqualität aufrecht zu erhalten. Im begründeten Einzelfall ist immer auch eine Korrektur über die Erteilung einer Abweichung möglich.

Für die sich baustrukturell und von der Nutzungsart unterscheidenden Industrie-, Gewerbe-, Kern- und (festgesetzten) Urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Hier ist ein verdichtetes Bauen sinnvoll und auch von der Gemeinde erwünscht.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen (Art. 14 GG) nachteilig betroffen werden können. Insofern stellt die in dieser Satzung getroffene Regelung im Rechtssinne zwar einen Eingriff in grundrechtlich geschützte Eigentümerinteressen dar. Das Eigentumsgrundrecht wird jedoch nicht schrankenlos gewährleistet. Gerade die Vorschriften des öffentlichen Baurechts beinhalten zahlreiche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentumsgrundrechts, die sowohl auf sicherheitsrechtliche Aspekte zurückgehen aber auch auf die Sozialnützlichkeit des Eigentums. Auch wenn daher mit den hier getroffenen Regelungen das gesetzlich vorgesehene Baurecht unter Umständen limitiert wird, dient die vorliegende Regelung einem legitimen Ziel, nämlich des Erhalts des Wohnfriedens. Dass es sich hierbei um ein legitimes Ziel handelt, verdeutlicht der Gesetzgeber der BayBO ausdrücklich in seiner Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO.

Die vorgesehene satzungsmäßige Regelung ist zur Erreichung des Ziels auch geeignet, weil größere Abstände zwischen den Gebäuden bzw. zu den Grundstücksgrenzen ersichtlich zu weniger dichter Bebauung und damit einer Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung, jedenfalls aber des sozialen Wohnfriedens beitragen. Die Regelungen der vorliegenden Satzung sind auch angemessen im engeren Sinne: Ausgehend davon dass der Gesetzgeber der BayBO sogar eine umfassende Erhöhung auf bis zu 1,0 H vorgesehen hat, ermöglicht die hier getroffene Regelung immer noch eine Privilegierung, d.h. eine niedrigere Abstandsflächentiefe vor Außenwänden. Gleich wirksame Maßnahmen zur Sicherung der Wohnqualität außerhalb der Regelung der Abstandsflächentiefe sind zudem nicht ersichtlich, da z.B. Sichtschutzwände zwar Einblicke zwischen den Gebäuden verringern könnten, jedoch ihrerseits Einmauerungseffekte verursachen und die fehlende Durchlässigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht z.B. für Kleinsäuger problematisch ist, zumal dann wiederum der Aspekt der Belüftung nicht mehr gleichwertig gewährleistet wäre. Da es sich bei dem Ziel der Sicherung der Wohnqualität und damit auch des sozialen (Wohn-)Friedens gerade in von Zuzug geprägten Ballungsräumen um ein hochrangiges Gut handelt, ist es gerechtfertigt, dass die privaten Interessen des Einzelnen an einer bestmöglichen Ausnutzung seines Grundstücks gegenüber dem öffentlichen Interesse zurücktreten, zumal der Gesetzgeber das Vertrauen auf den Fortbestand einer baulichen Ausnutzungsmöglichkeit ohnehin nur eingeschränkt schützt, wie auch die Regelung des § 39 BauGB belegt. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität und dem damit einhergehenden sozialen Wohnfrieden im Gemeindegebiet rechtfertigt daher den Eingriff in das Eigentum.

Vaterstetten, den 15.04.2021

Gemeinde Vaterstetten



Leonhard Spitzauer

1. Bürgermeister