

Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn



Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe

(Abstandsflächensatzung)

vom 19.01.2021

Gemeinderatsbeschluss:	28. Januar 2021
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln vom	29.01.2021
Inkrafttreten:	01. Februar 2021

1. Änderung

Gemeinderatsbeschluss:	25. Mai 2023
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln vom	16.06.2023 bis 24.07.2023
Inkrafttreten:	23. Juni 2023

Inhaltsübersicht:

	Seite
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Abstandflächentiefe	2
§ 3 Bebauungspläne	2
§ 4 Inkrafttreten	2

Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung folgende

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,75 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu 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

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 23.06.2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 29.01.2021 außer Kraft.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, 12.06.2023


Mindy Konwitschny
Erste Bürgermeisterin

Begründung:

Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 19.01.2021 der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Abstandsflächensatzung)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechtes bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtlichen 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 in den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich unmittelbar 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 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 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.

Im von der Gemeinde durchgeführten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), welches nach jahrelanger Bestandsaufnahme und Beratungen mit Bürgern und Arbeitskreisen mit dem Abschlussbericht im Juli 2019 fertiggestellt wurde, heißt es auf Seite 25 unter Punkt 3.7 Siedlungsstruktur: „Höhenkirchen-Siegertsbrunn wird in Teilen von einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, bestehend aus Einfamilienhäusern, geprägt. Diese sind z.B. an der Egmatinger Straße, Brotmannstraße oder Angerstraße zu finden.“

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt, insbesondere im Gemeindeteil Siegertsbrunn und am Ortsrand von Höhenkirchen. Im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind, wie zum Beispiel auch „Mehrgenerationenhäuser“. 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 die Wohnqualität, die durch größere Abstände zwischen den Grundstücken geprägt ist, erhalten und ggf. im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, ggf. auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

So wird im Abschlussbericht des ISEK auf Seite 35 unter Nr. 3.9.4 'Private Freiflächen' erwähnt: „Der Großteil der Einfamilienhäuser und die meisten Bereiche mit Geschosswohnungsbau sind augenscheinlich quantitativ sehr gut mit privaten Freiräumen versorgt. Die überwiegend großen Gärten in den Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen sind nach den individuellen Vorstellungen der Bewohner*innen gestaltet und gut durchgrünt. Dies wirkt sich auch positiv auf den öffentlichen Straßenraum aus. Der öffentliche Raum bzw. Straßenraum ist damit wesentlich durch die privaten Freiflächen geprägt. ... „

Der ISEK-Abschlussbericht kommt auch zu dem Erkenntnis, dass ortsbildprägender Vegetationsbestand in vielen Bereichen vorhanden ist, der sich positiv auf die Aufenthaltsqualität in der Gemeinde auswirkt. Dieser sollte möglichst erhalten und geschützt werden.

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 Stadt, aufgrund des dortigen Angebotes im öffentlichen Nahverkehr. Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn zeichnet sich auch durch eine rege Benutzung von Fahrrädern aus, die ebenfalls im ISEK untersucht und in einigen Fahrradkonzepten dargestellt wurden. Die Ergebnisse werden gebündelt und das Fahrradfahren soll ausgebaut werden. Das Angebot rund um das Fahrrad wird durch einen eigenen Arbeitskreis „Ortsentwicklung und Mobilität“ in Verbindung mit dem ADFC stetig erweitert. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit Raum für das Hobby vieler Bürger auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Abstandsflächentiefe mit einem Faktor von 1 H und den daraus resultierenden Abstandsflächentiefen für das Gemeindegebiet angemessen sind.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde 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 das klassenurbane Gebiet 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 dieselben 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.

Begründung zur 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 29.01.2021 der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Abstandsflächensatzung)

Die von der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn beschlossene Abstandsflächensatzung ist seit 01.02.2021 in Kraft. In der Satzung wurde bestimmt, dass eine Abstandsfläche von 1,0 H bzw. an zwei Gebäudeseiten 0,5 H bis max. 16 m eingehalten werden müssen. Dadurch dass aber das Berechnungsverfahren zur Ermittlung von der Abstandsfläche nach der neu gefassten Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu erfolgen hat, ergibt sich in Wirklichkeit eine Abstandsflächenvergrößerung gegenüber dem „alten“ Recht. Mit der Satzung die Abstandsfläche zu vergrößern, war jedoch nicht das Ziel der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, sondern es sollte vielmehr der alte Status quo erhalten werden. Die Regelung der Abstandsfläche 0,75 H bzw. 0,4 H an zwei Gebäudeseiten bis max. 16 m kommt dem „alten“ Recht der Abstandsflächenermittlung am nächsten und die Satzung dahingehend geändert