

Satzung
über abweichende Maße zur
Abstandsflächentiefe
vom 28.07.2021



Satzung

über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6, Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), folgende 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 durch Bebauungsplan festgesetzten und faktischen Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten **0,8 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 die Abstandsflächen nach Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Von der Regelung in § 2 abweichende in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die über abweichende Maße zur Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021 außer Kraft.

Kirchdorf a. d. Amper, den 28.07.2021


Uwe Gerlsbeck
Erster Bürgermeister



Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO gibt den Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von den gesetzlichen Regelungen zu gestalten, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weitesten 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.

Diese Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Mit Gesetz vom 23.12.2020 zur Änderung der BayBO wurden die bisher geltenden gesetzlichen Abstandsflächen erheblich reduziert. Im Gemeindegebiet von Kirchdorf an der Amper sind die bisher geltenden Abstandsflächen in sämtlichen Ortsteilen durch die vorhandene Bebauung ganz überwiegend eingehalten.

Nach wie vor befinden sich im Gemeindegebiet überwiegend bebaubare Bereiche, welche nicht überplant und planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. 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 seit einiger Zeit anhaltende hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die in den letzten Jahren enorm gestiegenen und immer weiter steigenden Bodenpreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlichen Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Grund hierfür ist u. a. die Nähe zum Flughafen München sowie die Anbindung an die Bahnfernverkehrsstrecken über die nahe gelegene Große Kreisstadt Freising sowie an die nahe gelegene BAB-Anschlussstelle A 9 in der Nachbargemeinde Allershausen. Dadurch ist die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper gut an die Landeshauptstadt München und die beiden Oberzentren Landshut und Regensburg angeschlossen. Diese Vorteile machen das Wohnen in Kirchdorf a. d. Amper hochattraktiv.

Dies hat zur Folge, dass die Mindestmaße der gesetzlichen Abstandsflächen weitgehend ausgenutzt werden und sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet dadurch nachteilig ändern wird. Eine deutliche Nachverdichtung und damit ein immer engeres Aneinanderrücken der Wohngebäude wird nach Auffassung der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben. Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Kirchdorf derzeit noch in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für die Kinder. Die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum anzutreffenden Wohnformen sind hier noch kaum anzutreffen. Da sich die Anfragen für solche Bau- und Wohnformen, speziell von Bauträgern jedoch häufen, gilt es hier durch entsprechende Mittel dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Die Wohnqualität in der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper ist durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im

städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten und immer weniger anzutreffen sind. Das Wohnen in Kirchdorf ist geprägt durch zum Teil sehr großen Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Gemeinde Kirchdorf möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und ggf. im Rahmen der Neubebauung verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie der Besonnung der Baugrundstücke, ggf. auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstandes festgelegt. Die Gemeinde Kirchdorf möchte für ihr Gemeindegebiet maßvoll höhere Standards festlegen als vom Gesetzgeber vorgesehen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Gerade der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von z. B. Gartengeräten, Spielgeräten usw. aber auch von Fahrrädern und Kraftfahrzeugen ist wesentlich größer als in der Stadt.

Die Wohn- und Lebensformen im ländlichen Raum und auch in Kirchdorf a. d. Amper sind geprägt durch die Nutzung der Freiflächen zwischen den Baukörpern. Diese Flächen werden genutzt für zahlreiche Nebenanlagen, im Wesentlichen sind das großzügige Spielflächen mit zum Beispiel großen Bodentrampolinen, Klettergerüsten und sonstigen Spielgeräten für Kinder aller Altersstufen (sowohl bei Ein- als auch Mehrfamilienhäusern, Eigen- oder Mietimmobilien). Aber auch der Aufenthalt der Erwachsenen im Freien ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität in Kirchdorf a. d. Amper. Der Anteil des Aufenthalts im Freien, im eigenen Garten hat durch die Corona-Pandemie 2020 an Bedeutung gewonnen. Vermehrt werden Gartenlauben, Grillplätze und auch Schwimmbekken gebaut. Hinzu kommen vermehrt Anlagen für regenerative Energiegewinnung, wie Wärmepumpen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

Darüber hinaus fordert die Gemeinde Kirchdorf in den Antragsunterlagen die Darstellung der Abfallsammelplätze und Fahrradabstellanlagen. Denn abgestellte Mülltonnen und die Ablagerung von Gelben Säcken zu den Abfuhrterminen vor dem Nachbargrundstück stören tatsächlich immer öfter den Wohnfrieden, nicht zuletzt die öffentliche Sicherheit und Ordnung, auch auf Gehbahnen und Straßen. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit Raum für diese Nutzungen auf den Baugrundstücken gesichert. Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von neuen Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper 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 Überplanung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Hier befindet sich allein durch Zulassung der Umnutzung der Funktionsgebäude hin zum Wohnen noch viel Raumkapazität. Auch die Zulassung höherer Gebäude in den Hauptorten Kirchdorf, Helfenbrunn und Nörting, welche die Abstandsflächen einhalten, sind ein weiteres Instrument, welches die Gemeinde Kirchdorf in ihren Planungen berücksichtigt.

Insgesamt begleitet die Gemeinde den Veränderungsprozess im Gemeindegebiet vom bayerischen landwirtschaftlich geprägten Dorf im Siedlungsschwerpunkt Münchner Norden hin zu einer modernen Wohngemeinde im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Kirchdorf dazu entschieden, die abweichende Abstandsflächenregelung im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt

es im Gemeindegebiet Kirchdorf a. d. Amper unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die vor der Gesetzesänderung geltenden Abstandsflächen sind aber im gesamten Gemeindegebiet ganz überwiegend eingehalten. Die oben genannten Ziele sollen daher generell im gesamten Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde möchte sich möglichst nah orientieren an den vor der Gesetzesänderung geltenden Regelungen zum Abstandsflächenrecht, einschließlich des sogenannten 16-Meter-Privilegs nach Art. 6 Abs. 6 BayBO a. F.

Das Ortsbild der Gemeinde ist in sämtlichen Ortsteilen nicht nur durch die vor der Gesetzesänderung grundsätzlich geltende Abstandsflächentiefe von 1 H geprägt, sondern auch durch das 16-Meter-Privileg. Durch dieses durften die Abstandsflächen von 1 H bei Außenwänden mit einer Länge von weniger als 16 m unterschritten werden, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden eine Tiefe von 1 H beachtet hat. Diese Regelung hat sich aus Sicht der Gemeinde in der Praxis gut bewährt. Sie stellt einen Kompromiss dar zwischen den grundsätzlich widerstreitenden Belangen einer stärkeren Nachverdichtung im Innenraum - auch mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen - einerseits und dem Belang, durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden die Wohnqualität zu sichern, andererseits.

Mit der hiesigen Satzung sollen die vor der Gesetzesänderung geltenden Abstandsflächentiefen, die sich in der Gemeinde bewährt haben, so weit als möglich weitergelten.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung, dass auf der Giebelseite des Gebäudes künftig keine Anrechnung der Giebelfläche mehr auf die Wandhöhe erfolgt, sondern die Wand in ihrem Gesamtaufriß maßgeblich für die Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen ist, die Wandhöhe auf der Giebelseite sich also nach der Höhe der gesamten Wand bemisst und die entstehende Abstandsfläche auch nicht mehr, wie nach der bisherigen Regelung, rechteckig ist, sondern der Form der jeweiligen Giebelwand entspricht, ist der Gemeinde bewusst, dass die alten gesetzlichen Regelungen durch die Satzung nicht mehr in Gänze hergestellt werden können.

Vergleichbares gilt auch auf der Traufseite. Hier sah die Regelung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO a. F. bisher vor, dass neben der Wandhöhe eines Gebäudes zusätzlich auf der Traufseite die Höhe des Dachs mit einem Drittel zum Maß H hinzuaddiert wurde, sofern das Dach eine Neigung von mehr als 45 Grad hatte. Hatte das Dach eine Neigung von mehr als 70 Grad, war seine Höhe sogar vollständig bei der Bestimmung des Maßes H zu berücksichtigen. Dächer von weniger als 45 Grad blieben aber vollständig unberücksichtigt. Durch die Neuregelung legt Art. 6 Abs. 4 S. 3 BayBO fest, dass die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet werden.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO bestimmt, dass lediglich der Wert H auf bis zu 1,0 erhöht werden kann. Es ist der Gemeinde nicht möglich, die Abstandsflächenregelungen insgesamt durch eigene Satzung selbst zu regeln, da diese weder auf die Anrechnung der Giebelfläche, noch auf die Berücksichtigung von Dächern Einfluss nehmen kann. Aus diesem Grund können die

Reglungen, die vor der Gesetzesänderung gegolten haben, nicht mehr in Gänze nachgebildet werden.

Die Gemeinde hatte bereits eine Abstandsflächensatzung erlassen, die vorsah, dass die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von durch Bebauungsplan festgesetzten und faktischen Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Wohngebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m beträgt, ferner 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 die Abstandsflächen nach § 2 S. 1 der Satzung beachtet. Da diese Regelung aber die oben dargestellten Neuregelungen der Anrechnung der Giebelfläche auf die Wandhöhe und die Neuregelung der Anrechnung der Dächer unberücksichtigt lies, führte dies teilweise zu einer nicht gewünschten Verschärfung des Abstandsflächenrechts. Da eine solche Verschärfung oftmals nicht gewollt war, führte dies zur Erteilung zahlreicher Befreiungen für Bauherren.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, ihre Abstandsflächensatzung neu zu fassen, sodass die Abstandsflächen im Gemeindegebiet nunmehr außerhalb von durch Bebauungsplan festgesetzten und faktischen Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m beträgt, ferner 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 § 2 S. 1 der Satzung beachtet.

Diese Neuregelung soll sicherstellen, dass die Abstandsflächen sich so weit als möglich an den alten Regelungen orientieren, ohne dass es aber – zumindest in weit überwiegender Zahl der Fälle - zu einer Verschärfung des Abstandsflächenrechts kommt.

Eine Vielzahl von Kommunen im Landkreis Freising haben in ihren Abstandsflächensatzungen die Werte von 0,8 H bez. 0,4 H gewählt. Diese Werte haben sich in der Praxis bisher als praktikabel erwiesen und sich deshalb allgemein durchgesetzt.

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft getretenen gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann, und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig beeinträchtigt werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet Kirchdorf a. d. Amper rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Die Satzung gilt nicht in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten. Dies gilt sowohl für durch Bebauungsplan festgesetzte Gebiete, als auch für faktische Gebiete mit entsprechender Prägung im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB. Diese Gebiete dienen vornehmlich anderen Nutzungen als dem Wohnen. Wohnnutzung ist in diesen Gebieten nur in besonderer Ausprägung, bzw. ausnahmsweise zulässig. In diesen Gebieten hat die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität damit nicht den hohen Stellenwert, wie in den Gebieten, die zumindest auch dem Wohnen dienen. Deswegen überwiegt in diesen Gebieten das Interesse an einer möglichen Nachverdichtung.