

Begründung

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Artikel 81 Absatz 1 Nr. 6 Buchstabe a (neu) BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung 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 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.

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

Im Stadtgebiet Oberasbach 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 besonders hohe Siedlungsdruck in Oberasbach und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden.

Bereits geraume Zeit ist festzustellen, dass hinsichtlich Dichte und Höhe der Bebauung in Bebauungsplänen Schlupflöcher gezielt gesucht oder Befreiungsanträge gestellt werden um eine maximale Grundstücksausnutzung zu erreichen; insbesondere Anträge auf Befreiung von den Baugrenzen.

Durch zu hohe Dichte wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Durch eine deutliche Nachverdichtung sind auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden zu befürchten.

Einwendungen im Bauleitplanverfahren, mit der Begründung zu hoher Dichte, wurden in den letzten Jahren bereits vehement erhoben, obwohl die Abstände über den Abstandsflächenmaßen nach der BayBO lagen.

Die Wohnqualität ist in Oberasbach in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt.

Das Wohnen ist weiterhin geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Stadt Oberasbach möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt sowohl zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, als auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Stadtgebiet 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 erfahrungsgemäß in Oberasbach groß.

Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

In diese Überlegungen wird durchaus einbezogen, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt.

Die Stadt Oberasbach hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Stadtgebiet für vorrangig. Dem 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. In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, die oben genannten Ziele sollen aber generell verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein.

Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich (Art. 63 BayBO). Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe- und Kerngebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Es wurde auch erkannt, 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.

Erstellt:

Oberasbach, den 12.05.2021
Stadt Oberasbach
I.A.

gez.

Wiegel