



Satzung der Gemeinde Karlsfeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist und des 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), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld in seiner Sitzung am 19.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 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 Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie 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 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Wand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Wänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden.

§ 3 Bebauungspläne

(1) Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

(2) Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die Geltung der jeweils geltenden Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Abweichungen

Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

§ 5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 31.10.2023 in Kraft.

(2) Die Satzung der Gemeinde Karlsfeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 21.01.2021 tritt mit Ablauf des 30.10.2023 außer Kraft.

Karlsfeld, 19.10.2023

Stefan Kolbe
1. Bürgermeister

Anlage zur Satzung der Gemeinde Karlsfeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:

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 die Erhaltung der Ortsgestaltung im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Karlsfeld ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität gegenüber der am 01.02.2021 in Kraft tretenden neuen Abstandsflächentiefe größere Abstände zwischen den Gebäuden zu erhalten. In der Gemeinde Karlsfeld sind nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.

Die Gemeinde Karlsfeld mit ihren Siedlungsbereichen Rothschaige, Handwerker-siedlung und westlich der Bahn ist als Teil der Metropolregion München und als direkte Nachbargemeinde der Landeshauptstadt München von einem übermäßig starken Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes, des traditionellen Siedlungscharakters und der Wohnqualität“ wären ohne diese Satzung in der Gemeinde Karlsfeld nachhaltig gefährdet.

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 und zur Herstellung des Wohnfriedens 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.

Im Gemeindegebiet Karlsfeld sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Baugrenzen festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Ein maßgeblicher Teil des Gemeindegebietes Karlsfeld ist zudem durch den sogenannten Baulinienplan überplant. Dieser einfache Bebauungsplan setzt lediglich Baugrenzen fest, die sonstige planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich rein nach § 34 BauGB. Da die Baugrenzen im Baulinienplan eher großzügig festgesetzt sind, wird auch hier der Abstand von Gebäuden zueinander hauptsächlich durch das Abstandsflächenrecht geregelt.

Der hohe Siedlungsdruck in der Metropolregion München allgemein und im Gemeindegebiet Karlsfeld im Speziellen sowie 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 Karlsfeld nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung

wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Karlsfeld in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet Karlsfeld werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist gerade im Unterschied zur angrenzenden Landeshauptstadt München geprägt durch den vorhandenen Abstand zur Nachbarbebauung. 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 größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Karlsfeld möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgegeben 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 größer als in der Stadt.

Gerade im Vergleich zur angrenzenden Landeshauptstadt München und zur angrenzenden Großen Kreisstadt Dachau weist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Karlsfeld einen höheren Stellplatzschlüssel auf. Während in der Landeshauptstadt München pro Wohneinheit maximal 1 Stellplatz erforderlich ist und in der Großen Kreisstadt Dachau bei größeren Wohneinheiten maximal zwei Stellplätze erforderlich sind, erfordern größere Wohneinheiten in der Gemeinde Karlsfeld bereits drei Stellplätze. Auch werden in Karlsfeld zwei Stellplätze bereits bei Wohneinheiten ab 40 m² Wohnfläche erforderlich, in der Großen Kreisstadt Dachau erst ab einer Wohnfläche von 95 m². Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Geltung der Satzung bezieht sich auf Gebiete, in denen zumindest auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Sie sichert damit insgesamt für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Um trotzdem einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung einerseits und der Wohnqualität andererseits zu erreichen, wird das Maß der Abstandsflächentiefe mit $0,8 H$ festgeschrieben und somit die Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu $1,0 H$ nicht vollständig ausgeschöpft. Die bisher mögliche Verkürzung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge soll beibehalten werden. Damit werden Bestandsgebäude geschützt, außerdem wird auch für neue Bauvorhaben ein verdichtetes Bauen auf zwei Seiten ermöglicht und so wiederum dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dabei das Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität aus den Augen zu

verlieren. Das Gebot der Innenverdichtung kann darüber hinaus 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 das Maß der Regelung der Abstandsflächentiefen hat sich die Gemeinde im Wesentlichen am bisherigen Abstandsflächenrecht orientiert, da dieses nach ihrer Auffassung eine ausreichende Wohnqualität sicherte. Ihr ist dabei bewusst, dass in Bezug auf die Berechnung der Abstandsflächentiefen Änderungen eingeführt werden und es gerade nicht zur Fortgeltung des bisherigen Abstandsflächenrechts insgesamt kommt. Weiterhin ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass mit der Neuregelung der Berechnung des Maßes der Abstandsflächentiefe z.T. eine Verlängerung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem bisherigen Recht einhergeht, wenn es durch eine gemeindliche Regelung unverändert beim Maß der Tiefe der Abstandsfläche von $1 H$ bleiben würde. Insbesondere müssen nach dem am 01.02.2021 in Kraft tretenden Recht die Höhe von traufseitigen Dächern mit einer Dachneigung $<45^\circ$ bei der Berechnung der Abstandsflächen berücksichtigt werden, die nach bisherigem Recht außer Betracht blieben. Auch um eine solche Verlängerung in der Regel zu vermeiden, wird das Maß der Tiefe mit $0,8 H$ und für bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge mit $0,4 H$ festgesetzt. Für den Fall, dass trotzdem ein Bestandsgebäude aufgrund der veränderten Berechnungsweise die Abstandsflächen nach dem neuen Recht nicht einhält, besteht die Möglichkeit der Abweichung nach Art. 63 BayBO, um z.B. einen nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen nicht an den Abstandsflächen scheitern zu lassen.

Unabhängig von dieser Satzung wird die Gemeinde Karlsfeld insbesondere für bereits verdichtete Bauflächen prüfen, ob eine weitere, verdichtete Bauweise aus städtebaulichen Gründen möglich ist. Diese Flächen sollen dann über ein Bauleitplanverfahren mit städtebaulich motivierten Engstellungen überplant werden. Ein solches Bauleitplanverfahren zur Nachverdichtung bereits versiegelter Flächen wurde bereits für die nördliche Grünlandstraße im Ortsteil Rothschaige eingeleitet.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet Karlsfeld mit Ausnahme der Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbanen Gebieten anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Das vorrangige Ziel einer Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Ohnehin kommt die Satzung dort nicht zum Tragen, wo bereits aus planungsrechtlichen Gründen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf.

Die Gemeinde ist sich aber auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet Karlsfeld rechtfertigt indes mögliche Eigentümereinschränkungen.

Die Regelung der Abstandsflächentiefe nach dieser Satzung soll auch für die Bebauungspläne gelten, für die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO angeordnet wurde. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandsflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene

Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei dieser Festsetzung. Führt die Neuregelung der Abstandsflächen unter Anwendung der in der Neufassung der Abstandsflächen festgelegten Berechnungsmodalitäten dazu, dass bestehende Gebäude, die genehmigt sind, nicht mehr die Abstandsflächenvorschriften einhalten, kann über Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO reagiert werden.

Begründung zum Neuerlass der Abstandsflächensatzung

Grund für den Neuerlass der Satzung ist die Frage der Anwendbarkeit des Schmalseitenprivilegs (Regelung in § 2 Satz dieser Satzung) bei Doppel- und Reihenhäusern. In der bis Januar 2021 geltenden Fassung des Bayerischen Bauordnung war folgende Regelung enthalten: „Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt S. 1 (das Schmalseitenprivileg) nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist S. 1 (das Schmalseitenprivileg) nicht anzuwenden“. Diese gesetzliche Klarstellung ist bei der Gesetzesänderung zum Januar 2021 verkürzt worden. Sie kann aus der Regelung in Art. 6 Abs. 5a S. 2 herausgelesen werden, wonach das 16 m Privileg nur dann zur Anwendung kommt, wenn das Gebäude mindestens an zwei Außenwänden die Abstandsflächen von 1 h beachtet. Diese Formulierung wurde im gemeindlichen Satzungstext übernommen. Die Regelung in Art. 6 Abs. 5a S. 2 BayBO gilt jedoch nur mehr für Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern, sodass sie nicht unmittelbar zur Interpretation gemeindlicher Satzungen herangezogen werden kann. Ohne eine klarstellende Regelung in der gemeindlichen Satzung ist nicht klar, ob der Rechtsgedanke aus Abs. 5a herangezogen werden kann, der für jedes eigenständige Gebäude im Sinne des Art. 2 Abs. 2 BayBO die Einhaltung von zweiseitigen Voll-Abstandsflächen fordert oder ob ohne die Klarstellung auf die alte Rechtsprechung des Großen Senats zurückgegriffen werden soll. Der VGH, Großer Senat, hat in seinem Beschluss vom 21.04.1986 – GrS 1/85 – 15 B 84 A 2534, entschieden, dass sich die Außenwand eines Gebäudes in Bezug auf das Schmalseitenprivileg nicht auf die bauordnungsrechtliche Definition, sondern auf die natürliche Betrachtungsweise der baulichen Anlage bezieht. Für Hausgruppen und Doppelhäuser bedeutet dies, dass sobald aufgrund bauplanungsrechtlicher Vorschriften an die Grenze gebaut werden kann oder muss, die Außenwand, die bei Beachtung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten an die Grenze gebaut werden kann und dementsprechend auch nicht nach außen hin erscheint, nicht in die Abstandsflächenbetrachtung einbezogen wird. Damit wird bei Hausgruppen und Doppelhäusern abstandsflächenrechtlich nicht die bauliche Anlage nach Art. 2 Abs. 2 BayBO in der Form eines Doppelhauses oder eines Reihenhauses betrachtet, sondern der gesamte zusammengebaute Gebäudekomplex. Das führt dazu, dass ein Doppelhaus, obwohl die Doppelhaushälften jeweils an einer Grundstücksgrenze errichtet sind, insgesamt noch zweimal das Schmalseitenprivileg in Anspruch nehmen kann. Ziel der Gemeinde Karlsfeld ist es, auch bei zusammengebauten Gebäuden und Hausgruppen die Wohnqualität in vergleichbarer Art, wie bei Einzelhäusern sicherzustellen. Nachdem zusammengebaute Gebäude und Hausgruppen ohnehin schon eine höhere Verdichtung ermöglichen als Einzelhäuser soll durch die Regelung klargestellt werden, dass diese Gebäude das Schmalseitenprivileg nur in dem Umfang anwenden können, wie sie einem Einzelhaus vergleichbar sind, also frei im Baugrundstück stehen. Hierzu wurde die Regelung in der alten Fassung der BayBO hierzu, die sich noch in Art. 6 Abs. 5a BayBO wiederfindet, nahezu wortgleich übernommen. Die Verwendung des Wortes „Wand“ statt „Außenwand“ soll klarstellen, dass es nicht auf die erkennbare Außenwand eines Gebäudekomplexes handelt, sondern auch die Kommunwände von Gebäuden im engeren Sinn erfasst sind. Um bei der abstandsflächenrechtlichen Betrachtung von Doppel- und Reihenhäusern Rechtssicherheit zu schaffen, wird eine klarstellende Formulierung in den Satzungstext eingefügt.

Karlsfeld, 19.10.2023

Stefan Kolbe
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung der Gemeinde Karlsfeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) wurde am 30.10.2023 in der Verwaltung der Gemeinde Karlsfeld, Gartenstraße 7, 85757 Karlsfeld, im zweiten Obergeschoss zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 30.10.2023 angeheftet und am 27.11.2023 wieder entfernt. Der Hinweis durch Anschlag wurde im Zeitraum 30.10.2023 – 27.11.2023 zudem auf der Homepage der Gemeinde Karlsfeld veröffentlicht.

Die Satzung wird seit dem 30.10.2023 auf der Homepage der Gemeinde Karlsfeld veröffentlicht.

Karlsfeld, den 28.11.2023

Stefan Kolbe
1. Bürgermeister