



Satzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee über die Abstandsflächentiefe in Teilen des Gemeindegebiets

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee erlässt auf der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a Bayerische Bauordnung folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet in der Gemeinde Herrsching am Ammersee. Sie gilt auch in der Ortsteilen Breitbrunn und Widdersberg, sowie in den Weilern Rausch, Ellwang und Wasach. Ausgenommen vom Geltungsbereich ist der innerörtliche Bereich Herrschings (s. Lageplan Anlage 1 und Detailplan Anlage 2) sowie ein Teilbereich der Haupt- und Herrschinger Straße in Breitbrunn (s. Lageplan Anlage 3).

Die Satzung findet keine Anwendung in Gewerbegebieten.

§ 2 Bebauungspläne

Abweichende in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 3 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet gemäß § 1 der Satzung 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Ortspläne Herrsching (Anl. 1 und Anl. 2 –Detailplan) und Breitbrunn (Anl. 3)

Herrsching, 19.04.2021

Ch. Schiller

1. Bürgermeister

Begründung:

1.Rechtsslage nach der BayBO 2021

Der Gesetzgeber hat mit der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 1.2.2021 auch das Abstandsflächenrecht geändert. Nach der Gesetzesbegründung sollen auf der Ebene des Bauordnungsrechts im Rahmen der Kompetenzen des Landesgesetzgebers die Voraussetzungen für einfachere und schnellere Baumöglichkeiten sowie nachhaltiges, flächensparendes und kostengünstiges Bauen geschaffen werden. Mit der Änderung des Abstandsflächenrechts geht eine grundsätzliche Verkürzung des Mindestmaßes der Tiefe der Abstandsfläche einher.

Kernpunkt der Änderung ist das grundsätzlich geänderte Maß der Tiefe der Abstandsfläche von $0,4 H$, mindestens 3 m anstelle der bisher geltenden Maßes von $1,0 H$ mindestens 3 m. Weiterer wesentlicher Unterschied ist, dass auf der Giebelseite der Gebäude künftig keine Anrechnung der Giebelflächen mehr auf die Wandhöhe erfolgt, sondern die Wand in ihrem Gesamtaufriß maßgeblich für die Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche ist.

Auch die Berechnung der traufseitigen Wandhöhen wurde verändert. Die bisherige Regelung sah ein gestuftes System vor, wonach Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° für die Berechnung der Wandhöhe vollständig außer Betracht bleiben. Die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung von 45 bis 70 Grad wurde der Wandhöhe zu einem Drittel und die von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wurde der Wandhöhe voll zugerechnet. Die Neuregelung setzt eine Grenze bei 70 Grad. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 70 Grad wird der Wandhöhe zu einem Drittel, die Höhe von Dächern mit einer steileren Dachneigung wird der Wandhöhe voll zugerechnet.

Die bisherige Regelung basierte darauf, dass auf zwei Seiten eines Gebäudes das 16 m Privileg (Art. 6 Abs. 6 S. 1 der bisherigen Fassung) anwendbar war und dort ein Mindestmaß von $0,5 H$, mindestens 3 m ausreichte.

In der Regel wurden nach dem bisherigen Recht die vollen Abstandsflächen bei Wohngebäuden zur Straße hin und in den Garten und die halben Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gelegt.

Nach dem neuen Recht könnten somit bei größeren Gärten ein zweites Gebäude entstehen, da auch in diesem Bereich keine volle Abstandsfläche sondern nur 0,4 H einzuhalten sind.

2. Abweichende Abstandsflächen nach dieser Satzung

Der Gesetzgeber hat in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a Bay BO im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage für eine Abstandsflächensatzung festgelegt, dass abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zulässig sind, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Daher hat die Gemeinde Herrsching am Ammersee beschlossen, von dieser Ermächtigungsgrundlage Gebrauch zu machen und in bestimmten Bereichen des Gemeindegebiets die Abstandsflächen abweichend von der neuen Rechtslage in einer Abstandsflächensatzung zu regeln. Ziel dieser Satzung ist es, die Einhaltung einer größeren Abstandsfläche vorzuschreiben und somit in bestimmten Bereichen des Gemeindegebiets annähernd die Fortgeltung des bisherigen Rechts festzulegen

Während bei der bisherigen Regelung im Rahmen des 16 Meterprivilegs auf zwei Wandseiten die halbe Abstandsfläche und auf den zwei weiteren Wandseiten die volle Abstandsfläche einzuhalten war, soll nunmehr auf zwei Wandseiten ein Abstand von 0,4 H und auf zwei Wandseiten von 0,8 H eingehalten werden.

Diese Regelung wird damit begründet, dass nach neuem Recht auch die Giebel in die Abstandsfläche mit eingerechnet werden.

Daher hat die Gemeinde Herrsching am Ammersee bei der Aufstellung der Satzung zum einen berücksichtigt, in welchen Bereichen des Gemeindegebiets eine Verdichtung der Bebauung sinnvoll ist und somit die gesetzlichen Abstandsflächen gelten sollen.

Zum anderen hat die Gemeinde in den Bereichen, in denen eine lockere Bebauung Satzungsziel sein soll, den Kriterien des Ortsbildes und der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität in besonderer Weise Rechnung getragen.

Im Gebiet der Gemeinde Herrsching sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB.

Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden dazu führen, dass nicht nur im Innerortsbereich sondern auch in Wohngebieten mit großzügigen Gartenbereichen die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitgehend ausgenutzt werden. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde in den Gebietsteilen mit hoher Wohnqualität zu nachteiligen Auswirkungen führen. Die Gemeinde möchte daher in noch nicht verdichteten Bereichen, in denen das Wohnen durch die nach bisherigen Recht geltenden Abstände zum Nachbarn geprägt ist, Freibereiche um die Gebäude als wesentlichen Bestandteil der Wohnungsqualität, bewahren.

Zudem werden durch die größeren Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen, zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten, für Fahrräder und natürlich für Kfz ermöglicht werden.

Zugleich hat die Gemeinde in ihre Überlegungen mit einbezogen, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Verdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen bezweckt hat. Daher hat die Gemeinde bestimmte Bereiche im Hauptort Herrsching und im Ortsteil Breitbrunn vom Geltungsbereich der Satzung ausgenommen, um damit ein höheres Maß baulicher Nutzung zu ermöglichen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen in wesentlichen Teilen des Gemeindegebiets, die insbesondere von qualitativ hochwertiger Wohnbebauung geprägt sind, anzuordnen. Dies gilt auch in Mischgebieten, in denen auch die Wohnnutzung das Ortsbild prägt.

3. Geltungsbereich der Satzung im Hauptort Herrsching am Ammersee und im Ortsteil Breitbrunn

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee hat in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche städtebauliche Untersuchungen zur Ortsentwicklung durchführen lassen. Zu nennen sind die Rahmenplanung im Jahr 2006, das integrierte Verkehrskonzept und die vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets aus dem Jahr 2014.

Bereits bei der Aufstellung des Rahmenplans wurde ein umfassender Beteiligungsprozess mit der Bürgerschaft durchgeführt.

Die städtebaulichen Untersuchungen wurden 2017 in Teil 2 der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Konzepts zusammengefasst.

Sie waren zugleich eine wertvolle Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderats, in welchen Bereichen des Gemeindegebiets eine städtebauliche Verdichtung erfolgen soll. Insofern hat die Gemeinde im Ortsplan (Anl. 1 und Anl. 2 Detailplan für Bereich Kientalstraße in Herrsching) den Bereich des Hauptortes von der Geltung der Abstandsflächensatzung ausgenommen, in dem die wesentlichen Dienstleistungen und der Einzelhandel wie an der Mühlfelder Straße, der Bahnhofstraße und der Seestraße sowie dem Bahnhofs und der Straße am Landungssteg anzutreffen sind.

Des Weiteren wurden im Hauptort die Bereiche ausgenommen, in denen eine verdichtete Wohnbebauung bereits stattgefunden hat, sowie die Bereiche, in denen auch künftig eine Verdichtung erwünscht ist. Diese über die im ISEK hinausgehenden Flächen, welche nicht in die Satzung aufgenommen wurden, sind durch vorhandene größere Baukörper geprägt, welche wiederum das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bereits jetzt beeinflussen.

Der Gemeinderat hat sich mehrfach mit der Frage der Abstandsflächensatzung befasst

Insofern wird auf die Sitzungsprotokolle vom 23. November und 21. Dezember 2020 sowie 8. Februar 2021 und 19. April 2021 Bezug genommen

Am 8. Februar 2021 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, unter Hinzuziehung eines Juristen und eventuell eines Planers möglichst zeitnah zu untersuchen, in welchen Wohngebieten örtliche Abstandsflächensatzungen rechtssicher erlassen werden könnten. Im Vollzug dieses Beschlusses hat die Verwaltung Abgrenzungsvorschläge für den Erlass einer Abstandsflächensatzung erarbeitet und den Entwurf für eine konkrete Festlegung der Satzungsgrenzen im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit anwaltschaftlicher Beratung am 8.3.2021 vorgenommen.

Danach ergibt sich für den Hauptort Herrsching am Ammersee folgender Detailplan:

In Herrsching wird der innerörtliche Bereich von der Abstandsflächensatzung ausgenommen. Nördlich erfolgt die Abgrenzung mit der Bebauung an der Birkenallee und südlich der Jahnstraße, folgt über das Gewerbegebiet bis zur Bebauung an der Goethestraße, weiter nach Süden entlang der Seefelder Straße, ein Teil entlang der Kientalstraße (s. Detailplan Anl. 2). Die Schönbichlstraße grenzt das Gebiet nach Osten ab.

Südlich endet die Abgrenzung mit der südlichen Bebauung am unteren Teilstück der Panoramastraße. Auch die Grundstücke entlang der Summerstraße und Madeleine-Ruoff-Straße bis zur Staatsstraße (Rieder Straße) sind von der Abstandflächensatzung ausgenommen.

Auch für den Ortsteil Breitbrunn wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 8.3.2021 untersucht, welche innerörtlichen Bereiche trotz ihrer Prägung durch Wohnbebauung verdichtet werden sollten. Auf dieser Basis wurde eine Abgrenzung des Innerorts von Breitbrunn vorgenommen, in dem das gesetzliche Abstandflächenrecht gelten soll.

Der nicht in die Satzung aufgenommene Bereich des Ortsteils Breitbrunn ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, die in ihrer jetzigen durch die Einhaltung der bisher geltenden Abstandflächen vorhandenen Wohnqualität erhalten bleiben sollte.

Entlang der Hauptstraße und der Herrschinger Straße, welche überwiegend eine gewerbliche Nutzung aufweisen, gilt die Abstandflächensatzung nicht. (s. Anl. 3)

4 . Geltungsbereich der Abstandflächensatzung in Bebauungsplangebieten

In den meisten bestehenden Bebauungsplangebieten wurde auf der Basis des bisherigen Rechts die Einhaltung von Abstandflächen durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt.

Obwohl durch die Neufassung von Art. 6 Abs. 5 BayBO die bisherige Regelung des Vorrangs des Planungsrechts entfallen ist (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO a.F. regelte, dass die Regelungen über die Tiefe der Abstandflächen keine Anwendung finden, wenn in einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandflächen größerer oder geringerer Tiefe liegen müssten), gilt für die bereits in Kraft getretenen Bebauungspläne das alte Recht fort.

Bei den neuen Bebauungsplänen wird die Gemeinde entscheiden, ob sie eigenständige Regelungen über die Abstandflächen in den Bebauungsplan aufnimmt oder die Geltung der Bayerischen Bauordnung anordnet. Insofern sind Regelungen zu den Abstandflächen für Bebauungsplangebiete nicht in die Satzung aufzunehmen.

Herrsching, 19.04.2021

Ch. Schiller
1. Bürgermeister

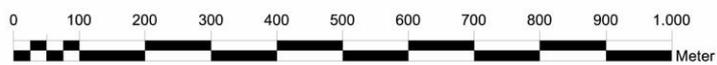


Autor:

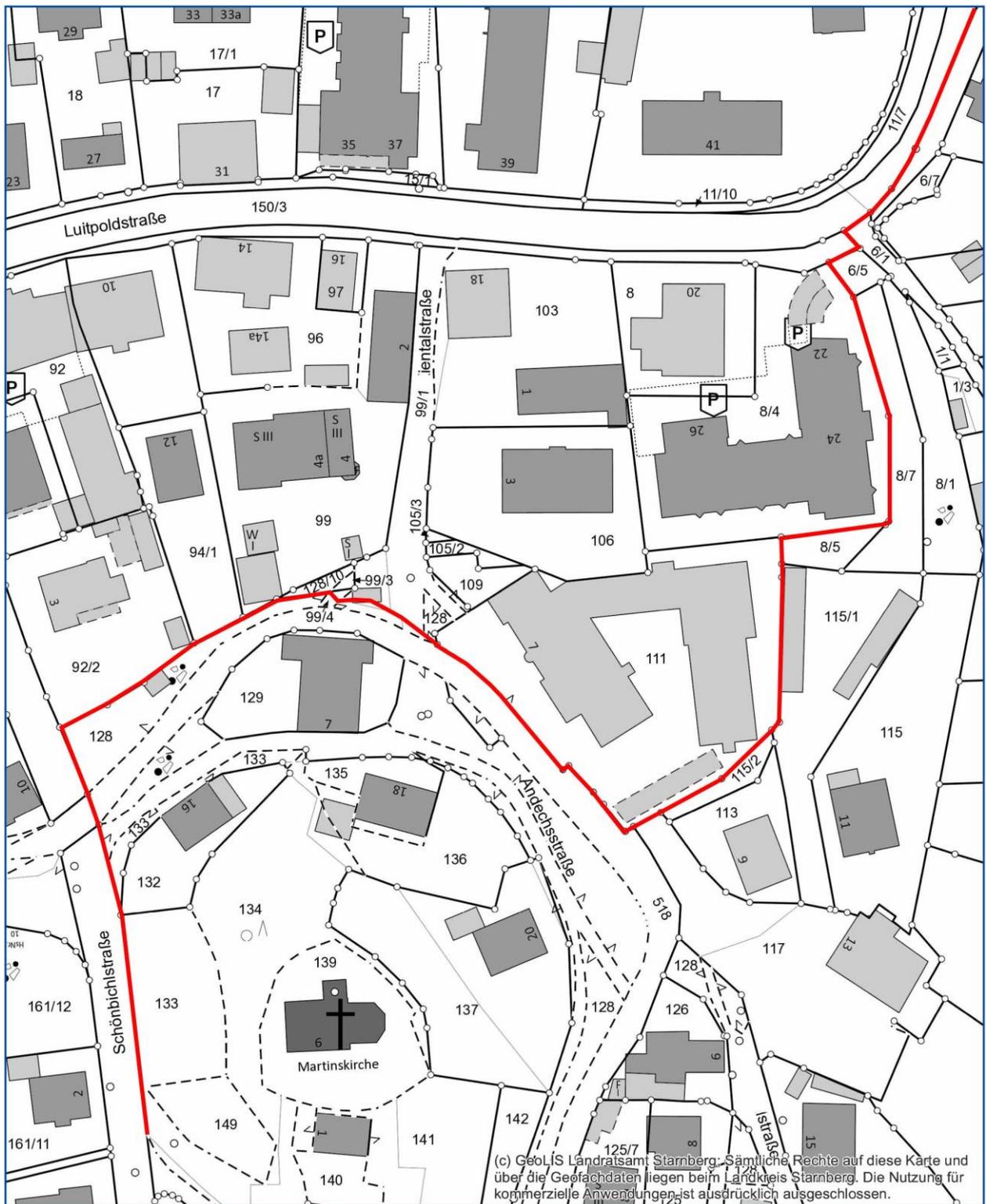
Maßstab i.O. 1:10.000

1 cm in der Karte = 100 Meter
(Bei maßstäblichem Druck ohne Seitenanpassung)

Datum: 09.04.2021



Geofachdaten (c) Landratsamt Starnberg (www.lk-starnberg.de/geolis)
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

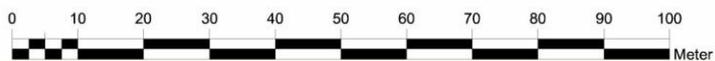


Autor:

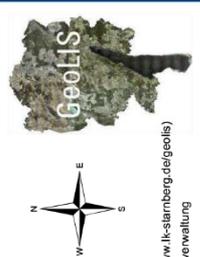
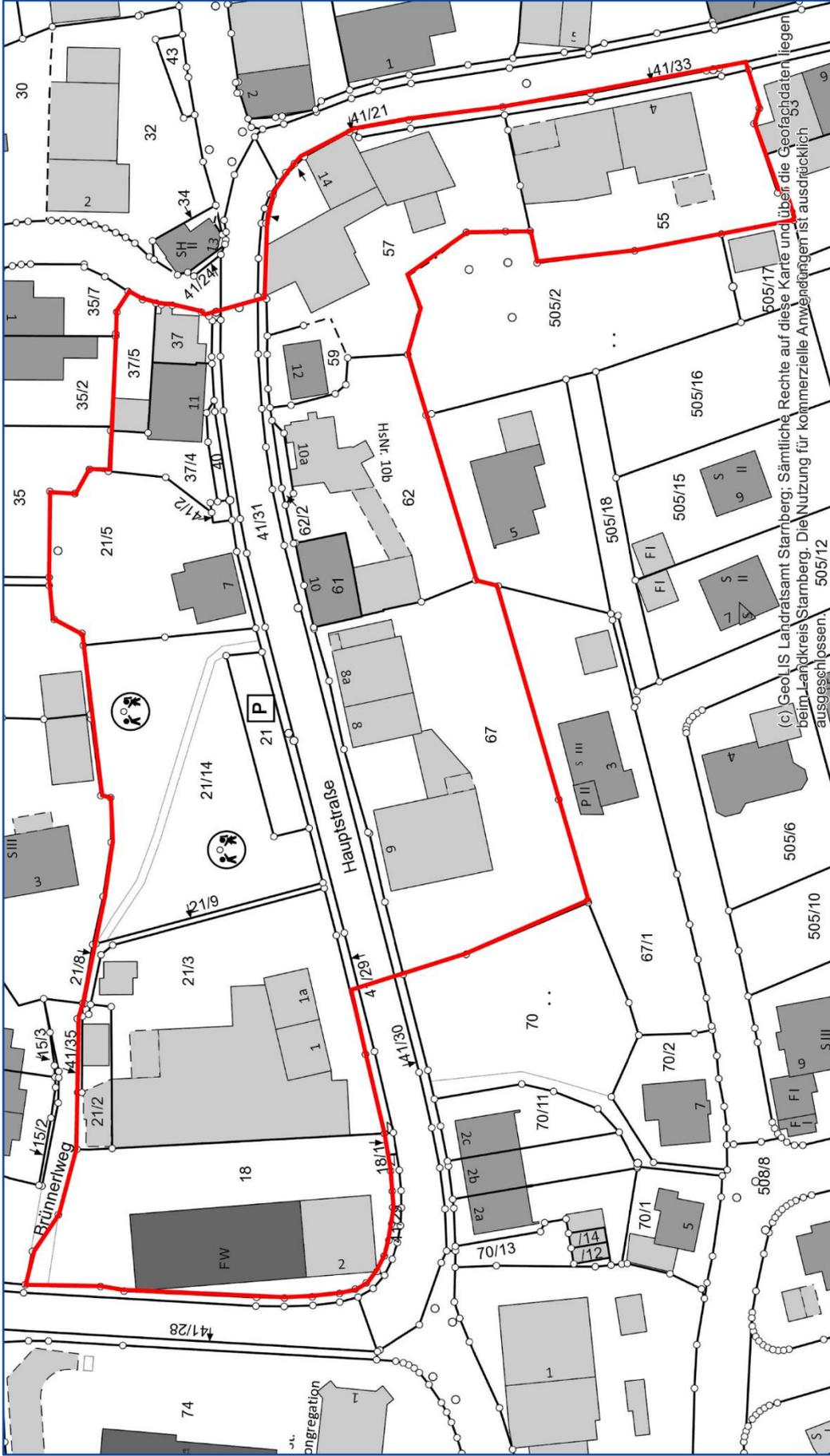
Maßstab i.O. 1:1.000

1 cm in der Karte = 10 Meter
(Bei maßstäblichem Druck ohne Seitenanpassung)

Datum: 09.04.2021



Geofachdaten (c) Landratsamt Starnberg (www.lk-starnberg.de/geomis)
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

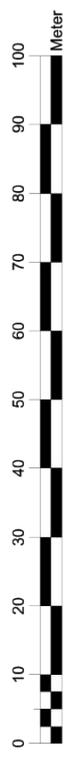


Geofachdaten (c) Landratsamt Starnberg (www.lk-starnberg.de/geolis)
 Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

Autor:

Maßstab i.O. 1:1.000
 1 cm in der Karte = 10 Meter
 (Bei maßstäblichem Druck ohne Seitenanpassung)

Datum: 09.04.2021



(c) GeOLIS Landratsamt Starnberg; Sämtliche Rechte auf diese Karte und über die Geofachdaten liegen beim Landkreis Starnberg. Die Nutzung für kommerzielle Anwendungen ist ausdrücklich ausgeschlossen. 505/12