

GEMEINDE SCHÄFTLARN



Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandflächen (Abstandsflächensatzung – AFS)

Vom 27.01.2021

Die Gemeinde Schäftlarn erlässt auf Grund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende Satzung:

§ 1

Regelung abweichender Abstandflächen

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zum Zweck der Verbesserung sowie der Erhaltung der Wohnqualität vorgesehen, dass die Tiefe der Abstandflächen außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,65 H beträgt, mindestens jedoch 3m.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist das Gemeindegebiet von Schäftlarn.

§ 3

Verhältnis zu Bebauungsplänen

¹ Soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Tiefe der Abstandsflächen getroffen sind, bleiben sie von dieser Satzung unberührt. ² Im Übrigen gilt diese Satzung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Hohenschäftlarn, den 28.01.2021

Christian Fürst

Christian Fürst
Erster Bürgermeister



GEMEINDE SCHÄFTLARN



Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Schäftlarn über die Tiefe der Abstandflächen (Abstandsflächensatzung – AFS)

Vom 27.01.2021

Zu § 1:

Regelung abweichender Abstandsflächen

¹ Mit dem Erlass der Satzung der über die Tiefe der Abstandflächen vom 27.01.2021 hat die von Gemeinde Schäftlarn von der Ermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 714) Gebrauch gemacht, die Tiefe der Abstandsflächen im räumlichen Geltungsbereich zum Zweck der Verbesserung sowie zur Erhaltung der Wohnqualität auf 0,65 H, mindestens jedoch 3 m, festzusetzen. ² Aufgrund dieser Regelung wurde ein Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.01.2021

von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe im räumlichen Geltungsbereich vorgeschrieben (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO), ohne dass die Gemeinde hierbei den von der Ermächtigungsgrundlage eingeräumten Rahmen von bis zu 1,0 H vollständig ausgeschöpft hat.

³ Schutzzweck der Abstandsflächensatzung ist es, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zu errichtenden Gebäude und der Baugrundstücke, aber auch der Nachbargebäude und -grundstücke sicherzustellen und zu gewährleisten, dass die für Nebenanlagen erforderlichen Freiflächen auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen. ⁴ Die Abstandsflächen dienen darüber hinaus auch dem Brandschutz. ⁵ Gleichzeitig wird ein sozial verträgliches Wohnen ermöglicht, welches einen ausreichenden Abstand zu den Nachbarn voraussetzt. ⁶ Die Abstandsflächensatzung dient daher nicht nur der Wahrung von öffentlichen Belangen, sondern auch dem Nachbarnschutz.

⁷ Die Gemeinde Schäftlarn hat sich trotz ihrer Lage südlich von München einhergehend mit einer sehr guten Verkehrsanbindung eine ländliche Prägung bewahrt. ⁸ Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. ⁹ Vielfach findet das Wohnen in lockeren dörflichen Strukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern statt, die maßgeblich durch einen großzügigen Abstand zum Nachbarn geprägt sind. ¹⁰ Die Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität in Schäftlarn dar, insbesondere auch für Kinder.

¹¹ Die Gemeinde bezweckt mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch einen weitläufigen Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, zu erhalten sowie im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken zu verbessern und fortzuentwickeln.

¹² Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke und gleichfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

¹³ Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. ¹⁴ Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und von Kfz ist wegen der ländlichen Prägung der Gemeinde Schäftlarn naturgemäß deutlich größer als in Ballungsräumen.

¹⁵ Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen ausdrücklich ein, dass der Landesgesetzgeber mit der grundsätzlichen Verringerung Abstandsflächentiefe eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. ¹⁶ Die Gemeinde gewichtet unter sämtlichen in die Abwägung einzustellenden Belangen aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität sowie der gewachsenen Strukturen durch die Vorgabe einer ausgewogenen Abstandsflächentiefe von 0,65 H, mindestens aber von 3m, als vorrangig. ¹⁷ Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächentiefe Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig tangiert werden können. ¹⁸ Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen, da die bebaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung einer Abstandsflächentiefe von 0,65 H, mindestens aber 3m, nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden und folglich eine sinnvolle Bebaubarkeit regelmäßig weiterhin möglich bleibt.

Gemeinde Schäftlarn

Bisherige Abstandsflächenregelung (1,0 H mit 16 m Privileg)
und vorgeschlagene Satzung mit 0,65 H (ohne 16 m Privileg)

typisiertes Gebäude:
Grundriss: 10 x 13 m
Wandhöhe (WH): 6,75 m
Dachneigung (DN): 35°

bzgl. der Anrechnung der Dachhöhe (DH) gilt:

traufseitig:

bisher: keine Anrechnung, da $DN < 45^\circ$

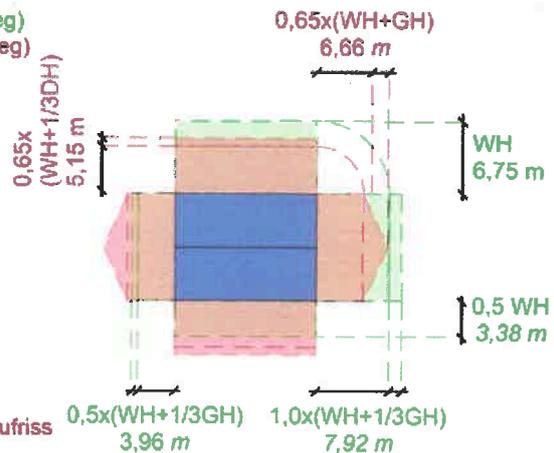
neu: DH wird zu 1/3 angerechnet, da $DN \leq 70^\circ$

giebelseitig:

bisher: GH wird zu 1/3 angerechnet, da $DN \leq 70^\circ$
(auf gesamter Breite)

neu: keine gesonderte Regelung zu Giebelflächen,
aber Berücksichtigung der Wand in ihrem Gesamtaufritt

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München



Zu § 2

Räumlicher Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich der Abstandsflächenverordnung umfasst das Gemeindegebiet der Gemeinde Schäftlarn. ² Im Rahmen der Abstandsflächenverordnung sind für die einzelnen Ortsteile Neufahrn, Hohenschäftlarn, Zell, Ebenhausen sowie für den Ortsteil Kloster Schäftlarn keine jeweils spezifischen Festsetzungen erforderlich, da das Gemeindegebiet im Anwendungsbereich der Verordnung insgesamt weitgehend homogen bebaut ist.

Zu § 3

Verhältnis zu Bebauungsplänen

¹ Ziel der Verordnung ist es, dem vorgeschriebenen Abstandsflächenrecht in möglichst großem Umfang Geltung zu verschaffen. ² Deshalb sollen vom Geltungsbereich der Verordnung nicht nur die unbeplanten Gebiete (§§ 34 und 35 BauGB), sondern auch die Teile des Gemeindegebiets erfasst werden, für die Bebauungspläne bestehen. ³ Eine Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass in einer Vielzahl der gemeindlichen Bebauungspläne die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften angeordnet wurde und zugleich häufig großzügige Bauräume festgelegt sind. ⁴ In diesen Plangebietern wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. ⁵ Wurde dagegen die Geltung des Art. 6 BayBO in einem Bebauungsplan nicht angeordnet und lassen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Festsetzungen der Abstandsflächenverordnung nicht in Einklang bringen, so können entweder die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht voll ausgenutzt werden (weil eine größere Abstandsfläche einzuhalten ist) oder es ist eine größere als die in der Verordnung vorgesehene Abstandsfläche einzuhalten (weil sonst das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht). ⁶ Sofern sich schließlich die Festsetzungen überhaupt nicht in Einklang bringen lassen, z. B. bei der

Festsetzung einer Baulinie, auf die gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO), und Festlegung einer größeren Abstandsfläche durch eine örtliche Bauvorschrift, wird unter Heranziehung des Rechtsgedankens des Art. 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 5 Satz 2 BayBO vom Vorrang der Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen sein.

Zu § 4

Inkrafttreten

¹ Die Abstandsflächensatzung wurde vom Gemeinderat am 27.01.2021 beschlossen und am 29.01.2021 öffentlich bekannt gemacht. ² Sie ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

Hohenschäftlarn, den 28.01.2021

Christian Fürst

Christian Fürst
Erster Bürgermeister

