

Satzung

des Marktes Garmisch-Partenkirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Auf Grund von Artikel **81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a** der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), erlässt der Markt Garmisch-Partenkirchen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen 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, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen, die explizite Festsetzungen zu Abstandsflächen beinhalten, bleiben von dieser Satzung unberührt.

Ist in Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO angeordnet, so gilt auch für diese § 2 der Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Anlage: Begründung zur Satzung vom 22.01.2021

Garmisch-Partenkirchen, 22.01.2021

Elisabeth Koch
1.Bürgermeisterin

Begründung

zur Satzung

des Marktes Garmisch-Partenkirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a 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 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.

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

Im Gemeindegebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen sind viele Bereiche nicht durch Bebauungspläne überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In den Bebauungsplänen sind zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Dies geht zu Lasten der Wohnqualität. Eine deutliche Nachverdichtung wird auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Das Wohnen im Gemeindegebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder, deren Rechte explizit in der „Kinderverfassung“ des Marktes Garmisch-Partenkirchen in Form einer Satzung manifestiert wurden.

In dieser Verfassung hat sich der Markt verpflichtet, den Rechten der Kinder bei jeglichem verwaltungsrechtlichen Handeln Sorge zu tragen und deren Belange auch im Bereich des Erlasses von Rechtsvorschriften zu achten.

Auch im Bereich des materiellen und formellen Baurechts sollen die Kinder vom Prädikat der „Kinderfreundlichen Kommune“ profitieren.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen möchte mit der gegenständlichen Satzung die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, somit die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Der Markt Garmisch-Partenkirchen möchte für sein Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Es ist nicht zulässig von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H , beispielsweise der Anrechnung von Dach- und Giebelflächen abzuweichen. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie in der früheren Fassung der BayBO ($1H$ und $0,5H$ im Falle des Schmalseitenprivilegs) würden, wegen der neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe, regelmäßig größere Abstandsflächen als bisher anfallen.

Dies ist nicht beabsichtigt. Deshalb beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen 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 genügt in diesen Fällen $0,4 H$ mindestens jedoch 3 m , wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden $0,8 H$, mindestens jedoch 3 m Abstand aufweist.

Diese weiterhin geltende Regelung gewährleistet einen sinnvollen Kompromiss aus anzustrebender baulicher Dichte und der Schaffung bzw. Sicherung einer angemessenen Wohnqualität.

Über größere Abstandsflächen werden zudem auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist zu berücksichtigen. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den (Wohn-) Baugrundstücken gesichert.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen bezieht in seine Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Der Markt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in seinem Gemeindegebiet für vorrangig; insbesondere trägt der Markt Garmisch-Partenkirchen als kinderfreundliche Kommune der von ihm beschlossenen ‚Kinderverfassung‘ Rechnung (vgl. oben). Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung entsprochen werden, etwa durch höhere Gebäude. Dies wird der Markt in seinen Planungen berücksichtigen und falls städtebaulich begründet, entsprechende Bebauungspläne aufstellen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich der Markt Garmisch-Partenkirchen dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen; die oben genannten Ziele sollen aber in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung im gesamten Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über

Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern-, Industrie- und Urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Ebenso gilt diese Satzung nicht in Bereichen, zu denen in Bebauungsplänen oder weiteren städtebaulichen Satzungen explizit von der Bayerischen Bauordnung oder dieser Satzung abweichende Abstandsflächen festgesetzt sind.

Soweit jedoch ergänzend und ohne besondere Würdigung der Einzelfälle die Geltung der Abstandsflächenvorschriften angeordnet ist, hat dies zur Folge, dass auch in Bebauungsplangebieten die neuen Abstandsvorschriften anzuwenden sind.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen ist sich 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 rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Garmisch-Partenkirchen, 22.01.2021

Elisabeth Koch
1. Bürgermeisterin