



Satzung

**über
über das abweichende Maß der Abstands-
flächentiefe
(Abstandsflächensatzung – AfS)**

VIII-6012/3

Daten über Erlass, Rechtswirksamkeit, Änderungen und Aufhebung

Lfd.Nr.	Vortrag	Urschrift	1. Änderung (Anlage 1)	2. Änderung (Anlage2)
1	Gemeinderatsbeschluss vom Nr.	27.01.2021 21/0011		
2	Ortsübliche Bekanntma- chung vom	28.01.2021		
3	Tag des Inkrafttretens	01.02.2021		
4	Geltungsdauer (unbeschränkt/gültig bis)			
5	Vorlage an die Rechtsaufsichts-be- hörde am			
6	Genehmigung der Rechtsaufsichts- behörde: a) Datum der Genehmigung b) Az.			
7	Registrierung (Az.)	VIII/6012/3		
8	Aufhebung: a) Gemeinderatsbeschluss vom Nr. b) Tag der Rechtsunwirksamkeit c) Veröffentlichung im Amts- blatt vom Nr.			
9	Verteiler:			

Satzung der Gemeinde Unterhaching über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AfS)

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund 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-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

¹Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Bereich. ²Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Unterhaching, 28.01.2021

Gemeinde Unterhaching



Wolfgang Panzer

Erster Bürgermeister

Anlage zur Satzung über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe



Geltungsbereich der Satzung



Satzung der Gemeinde Unterhaching über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AfS)

Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der ab 15.01.2021 geltenden Fassung eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechtes 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.

Die Satzung der Gemeinde Unterhaching über das abweichende Maß der Abstandsflächentiefe wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität aber auch zum Erhalt des Wohnfriedens erlassen.

Im Gemeindegebiet sind große Teile nach wie vor gar nicht oder nur mit einfachen, übergeleiteten Baulinienplänen überplant, und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuche (BauGB). Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bau-räume 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 werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist in einzelnen Gebieten geprägt durch Abstand zum Nachbarn. 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 und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls 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 Gemeinde möchte für weite Teile ihres Gemeindegebiets 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 größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität und die Sicherung des Wohnfriedens in ihrem Gemeindegebiet 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 hat und wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen nicht im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Im Gemeindegebiet bestehen unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen generell im Gemeindegebiet verfolgt werden. Sie sind demnach auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung. Daher wurde im Vorfeld das Gemeindegebiet in insgesamt 40 Teilbereiche unterteilt, die jeweils in einem engen räumlichen Bezug stehen. Dabei erfolgte die Untersuchung, ob die bestehenden Regelungen in diesem Gebiet ausreichend sind, um das vorgenannte Ziel zu erreichen oder ob durch die Anwendung der neuen gesetzlichen Abstandsflächenregelung eine Verschlechterung eintreten wird. Für jedes dieser Teilbereiche erfolgte eine eigene Beurteilung, dessen Ergebnis entweder die Einbeziehung in die Satzung ist oder eben nicht.

Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und festgesetzten urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Im Einzelnen wurden folgende Gebiete untersucht:

Nummer	Bezeichnung des Gebietes	Einbeziehung in die Satzung
1	Gewerbegebiet Nord / Sportanlage Am Sportpark	nein
2	Schule am Sportpark / GEE Stumpfweise Nord / SO Lebensmittelmarkt	nein
3	Stumpfweise	nein

	Ausnahme: Fl.Nrn. 634 – 634/6	ja
4	Adejeweg südlich bis zur Leipziger Straße / Münchner Straße (außer Feuerwehrgrundstück)	ja
5	südlich Münchner Straße / Leipziger Straße (Bahnhofsweg 8+10, Hauptstraße 1,2 und 4)	ja
6	Hauptstraße westlich von Nr. 6 – Utzweg (außer Bereich nördlich und südlich Katharinenstraße)	ja
7	nördlich und südlich Katharinenstraße	ja
8	Gebiet zwischen Hauptstraße östlich und Biberger Straße von Leipziger Straße bis Kreuzung Utzweg (außer Hauptstraße 1 – siehe Ziffer 5. und Riemenschneiderstraße 2-8 gerade)	ja
9	Riemenschneiderstraße 2 + 8	ja
10	Gebiet südlich Kreuzung Ottobrunner Straße westlich Hauptstraße	ja
11	Gebiet nördlich von-Stauffenberg-Straße zwischen Biberger Straße und Hachinger Bach	ja
12	Gebiet nördlich von-Stauffenberg-Straße zwischen östlich des Hachinger Bachs und Säulenstraße	ja
13	Gebiet nördlich von-Stauffenberg-Straße zwischen Säulenstraße und Truderinger Straße (außer Truderinger Straße 1-27 ungerade)	ja
14	Rodelbergsiedlung (östlich Truderinger Straße)	ja
15	Baugebiete in der Grünau (Grünau I – V) Grünau I, IV, V Grünau II, III	ja nein
16	Gebiet zwischen Biberger Straße und Hachinger Bach	ja
17	Gebiet nördlich der Ottobrunner Straße zwischen Hachinger Bach und Grünauer Allee	ja
18	Gebiet nördlich der Ottobrunner Straße zwischen Grünauer Allee und von-Stauffenberg-Straße	ja
19	Gebiet nördlich Ottobrunner Straße östlich der von-Stauffenberg-Straße	ja
20	Gebiet südlich der Ottobrunner Straße zwischen Hauptstraße / Tölzer Straße und dem Hachinger Bach	ja
21	Gebiet südlich der Ottobrunner Straße zwischen Hachinger Bach und Oberweg	ja
22	Gebiet östlich Oberweg	ja
23	Gebiet am Kirchlandweg / Sternstraße	nein
24	Fasanenpark	nein
25	Bayersiedlung	nein
26	Gebiet südlich Parkstraße / östlich Münchner Straße / westlich Albert-Schweitzer-Straße / nördlich Sommerstraße	ja
27	Gebiet östlich Albert-Schweitzer-Straße / nördlich Sommerstraße bis Fasanenstraße	ja

28	Gebiet südlich der Sommerstraße, östlich der Münchner Straße, westlich der Fasanenstraße und nördlich der Johann-Straße-Straße	ja
29	Gebiet Fl.Nr. 596/2 (Fasanenstraße 68a – f) und der Bereich südlich, östlich Fasanenstraße, nördlich Mozartstraße	ja
30	Gebiet südlich Mozartstraße, östlich Fasanenstraße	ja
31	Gebiet südlich Johann-Strauß-Straße, nördlich Erzbergerstraße, östlich Münchner Straße	ja
32	Gebiet südlich Erzbergerstraße, westlich Fasanenstraße, östlich Münchner Straße	ja
33	Gebiet westlich der Münchner Straße, östlich Robert-Koch-Straße, nördlich Liebigstraße	ja
34	Gebiet westlich der Robert-Koch-Straße	ja
35	Gebiet südlich Liebigstraße, östlich Robert-Koch-Straße, westlich Münchner-/Rathaus-Straße, nördlich Isartalstraße	ja
36	Gebiet südlich Isartalstraße, westlich Rathausstraße, nördlich Wallbergstraße	ja
37	Gebiet östlich Rathausstraße, westlich Münchner Straße, westlich Deisenhofener Weg	nein
38	Gebiet östlich des Ortsparks bis zur S-Bahn, nördlich Schäftlarnstraße	ja
39	Gebiet südlich Kapellenacker/Schäftlarnstraße, nördlich Perlacher Forstweg	nein ja
	Bereich Bebauungspläne Nr. 69/80 und 78/84	
	Bereiche (östl. und westl. Annastraße, nördl. Perlacher Forstweg)	
40	Gebiet GE Grünwalder Weg und Schulzentrum Hachinger Tal Schulen	nein

Die Gemeinde 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. Daneben wurde mit der Regelung, dass die Abstandsfläche auf 0,8 H bzw. 0,5 H festgesetzt werden, die Interessen auf eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke der Grundstückseigentümer ebenfalls berücksichtigt. Denn gegenüber der bis 31.01.2021 geltenden gesetzlichen Regelung ergibt sich eher eine leichte Verkürzung der Abstandsfläche.

Unterhaching, den 28.01.2021

Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister