

Amtliche Bekanntmachung

der

Gemeinde Grünwald

Über den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

in der **1. geänderten Fassung** vom 23.11.2021

Die Gemeinde Grünwald 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und Art. 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für diejenigen Gebiete der Gemeinde Grünwald, wie sie in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan grau hinterlegt dargestellt sind, mithin für das Gemeindegebiet von Grünwald mit Ausnahme der folgenden Gebiete:
 - Isar nebst der östlich angrenzenden unbebauten Uferbereiche (Isarhang, Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen, Bewegungshain Obere Eierwiese),
 - Rodungsinsel Wörnbrunn,
 - Ortsteil Oberdill,
 - Räumliche Geltungsbereiche der in **Anlage 2** aufgelisteten Bebauungspläne.

- (2) Der Lageplan (**Anlage 1**) und die Aufzählung der vom Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommenen Bebauungsplangebiete (**Anlage 2**) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, 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 3m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 02.12.2021 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 26.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021, außer Kraft.

Gemeinde Grünwald, 25.11.21

1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

in der **1. geänderten Fassung** vom 23.11.2021

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 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 sind nach wie vor Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in zahlreichen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. Soweit in den betreffenden Bebauungsplangebieten keine anderweitigen Festsetzungen enthalten sind, die auch Einfluss auf die (bauordnungsrechtlich) einzuhaltenden Abstandsflächen Einfluss haben – namentlich etwa solche zu Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen) sowie Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), die Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) – wird der Abstand von Baukörper zueinander dort im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weitersteigenden Grundstückspreise werden dort daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Geltungsbereich dieser Satzung in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Geltungsbereich dieser Satzung werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist 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 geprüft 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 den Geltungsbereich dieser Satzung höhere Standards, als vom Gesetzgeber vorgesehen, festlegen.

Die zum 1. Februar 2021 in Kraft getretene Neuregelung der Berechnungsmethode der Abstandsflächen (vgl. insbesondere Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO zur Anrechnung von Dächern) kann im Einzelfall dazu führen, dass die gemäß § 2 geregelte Abstandsflächentiefe von 0,9 H bzw. 0,5 H größere Abstandsflächen auslöst, als dies vor der Gesetzesnovellierung der Fall war. Die Gemeinde nimmt die Erkenntnisse aus Bauantragsverfahren der vergangenen Monate zum Anlass, die in § 2 S. 1 geregelte Abstandsflächentiefe von 0,9 H auf 0,8 H bzw. die in § 2 S. 2 geregelte Abstandsflächentiefe von 0,5 H auf 0,4 H anzupassen. Die Mindestabstandsfläche von 3 m wird beibehalten. Im Hinblick auf das Gebiet der Gemeinde Grünwald kommt eine solche Regelung der gesetzlichen Regelung vor der Gesetzesnovellierung – soweit möglich – am nächsten. Die Regelung stellt nach dem planerischen Willen der Gemeinde und im Hinblick auf die mit dieser Satzung verfolgte Zielsetzung zudem die am wenigsten einschränkende und gleichzeitig noch vertretbare Lösung dar. Die Mindestabstandsflächen von 3 m werden jeweils beibehalten.

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 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 in ihrem Gemeindegebiet und gerade im Geltungsbereich

dieser Satzung für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung kann 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.

Während in der zunächst erlassenen Satzung in der Fassung vom 26.01.2021 in Bezug auf den Geltungsbereich noch abweichende Abstandsflächen für das gesamte Gemeindegebiet angeordnet wurden, hat sich die nach eingehender Prüfung der abstandsflächenrelevanten Regelungen in gemeindlichen Bebauungsplänen und im Interesse einer weitergehenden inhaltlichen Koordinierung bzw. Klarstellung des Verhältnisses zwischen Festsetzungen in Bebauungsplänen und Abstandsflächensatzung dazu entschieden, den räumlichen Geltungsbereich der hiesigen Satzung entsprechend des neu gefassten § 1 in Verbindung mit den zugehörigen Anlagen 1 und 2 anzupassen bzw. einzugrenzen. Unbeschadet der (unveränderten) Regelung in § 3 der Satzung, wonach abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen unberührt bleiben, sollen durch die Neuregelung des Geltungsbereichs insbesondere auch etwaige unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten über die Anwendbarkeit der hiesigen Abstandsflächensatzung von vorne herein vermieden werden.

Im verbleibenden Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung gibt es zwar teils unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, die o.g. Ziele sollen aber generell im Geltungsbereich der Satzung verfolgt werden und damit auch Grundlage der dortigen Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und die klassenurbane Gebiete findet die Satzung keine Anwendung.

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.

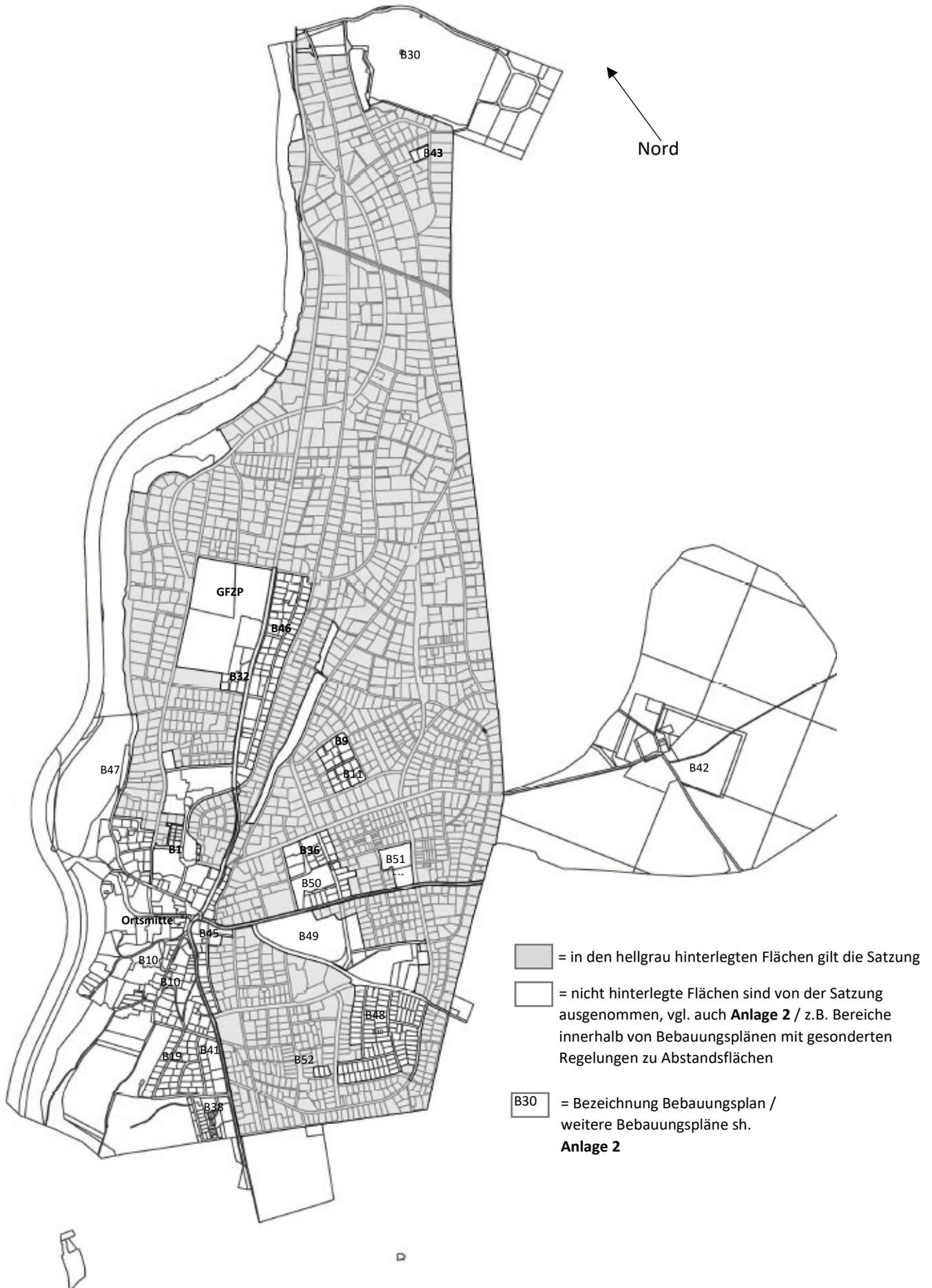
Grünwald, 25.11.2021

Jan Neusiedl

1. Bürgermeister

Anlage 1

zur Abstandsflächensatzung in der Fassung vom 23.11.2021
Ortsplan von Grünwald / nicht maßstäblich



Anlage 2

Liste von der Satzung ausgenommene räumliche Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (Beispiel: Bebauungsplan B 30 = Bezeichnung der Gemeinde / BL 50/90 Datum = Bezeichnung des Landratsamtes München als zuständige Genehmigungsbehörde)

Gliederung nach Ortsteilen (Geiseltasteig/Grünwald/Ortsmitte)

Geiseltasteig

- **Bebauungsplan B 30** - BL50/90 v. 09.06.1995 – für das Gebiet Gelände der Bavaria Film GmbH umfassend die Grundstück FI.Nr. 623, 623/13 bis /15, 624/6, 627/12, 634/21 und /37, sowie Teilflächen aus den FI.Nrn.623/4 und 627/4, Gemarkung Grünwald;
- **Bebauungsplan B 44** – BL 0111/07/BL v. 21.12.2007 2. Teiländerung zum Bebauungsplan B 30 für die Grundstücke mit den FI.Nrn. 623/63 und 623/64
- **Bebauungsplan B 43** - 0139/06/BL v. 5.10.2007- für das Grundstück FI.Nr. 628/11 an der Muffatstraße 4;

Grünwald

- **Bebauungsplan B 9** - BL52/69 v. 31.10.1969 - für das Gebiet zwischen Heckenrosen-, Gladiolen-, Schlehdorn-, und Geranienstraße in Grünwald;
- **Bebauungsplan B 10** - BL4/70 v. 16.08.1971 - für die Grundstücke FI.Nr. 100, 100/1, 101, 101/5, 109/1 und 137, In der Knackenu in Grünwald;
- **Bebauungsplan B 11** – BL29/70 v. 13.03.1970 – für die Grundstücks FI.Nr. 784 und 784/2 an der Geranien-, Painbreiten- und Schlehdornstraße in Grünwald;
- **Bebauungsplan B 18** – BL 9/76 v. 01.04.1977 – für die Grundstücke FI.Nr. 213/7, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /14, /15 und /17 an der Alpspitzstraße;
- **Bebauungsplan B 31** – BL54/92 v. 08.10.1993 – für das Grundstück FI.Nr. 283/19 an der Wallbergstraße und Leerbichlallee;
- **Bebauungsplan B 36** – BL 44/98 v. 25.06.1999 – für das Gebiet zwischen Wörnbrunner-, Oberhachinger-, Tobrukstraße und der Ostgrenze der Grundstücke FI.Nrn. 373, 371/13, 371/14, 371/11, 373/9, 371/2, 377, 378/4, 383 und 383/4;
- **Bebauungsplan B 38** – BL 61/96 v. 25.04.1997 – für das Gebiet westlich der Tölzer Straße und südliche der Zugspitzstraße;
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 41** – 0011/04/VE v. 13.05.2005 für die Grundstücke FI.Nrn. 183 und 183/1 westlich der Tölzer Straße und südlich der Straße Am Koglerberg;
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 41a** – 0003/18/VE vom 07.03.2019 1. Teiländerung der Bebauungspläne B 19, B 35 und B 41 für die FI.Nrn 183 und 183/1

- **Bebauungsplan B 45** – 030/08/BL v. 03.07.2008 für das Gebiet zwischen Oberhachinger Straße, Nibelungenstraße und Hirtenweg;
- **Bebauungsplan B 46** - 00563/09/BL v. 16.09.2010 – für das Gebiet zwischen der Südlichen Münchner Straße, der Ludwig-Thoma-Str. und der Straßenbahn;
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 47** – 0011/14/VE v. 06.08.2015 – für die Fl.Nr. 573/2 am Isarhang westlich der Zeillerstraße;
- **Bebauungsplan Nr. 48** – 0072/11/BL v. 16.11.2017 für des Gebiet südlich der Laufzorer Straße und östlich der Leerbichlallee;
- **Bebauungsplan B 49** – 0098/11/BL v. 25.10.2012 für das Gebiet südlich der Oberhachinger Straße, nördlich der Laufzorer Straße und westlich der Philipp-Fauth-Straße;
- **Bebauungsplan B 50** – 0056/14/BL v. 06.08.2015 für das Gebiet nördlich der Oberhachinger Straße und östlich der Tobrukstraße, westlich der Von-Ranke-Straße und südlich der Johann-Einhauser-Straße;
- **Bebauungsplan B 51** – 0046/14/BL v. 13.05.2015 Teiländerung des Bebauungsplanes B 35 für den Bereich Josef-Kogler-Straße (nördlich), Josef-Sammer-Str. (östlich), Oberhachinger Straße (südlich), Josef-Würth-Straße (westlich);
- **Bebauungsplan B 52** – 0035/2016/BL v. 06.07.2017 für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke mit den Fl.Nrn. 293/22 und 293/67 (Sudelfeldstraße 3+5) nördlich der Sudelfeldstraße;
- **Bebauungsplan B 53** – Umlegungsgebiet Laufzorer Feld Ost (im Verfahren)
- **Bebauungsplan B 54** – östlich der Dr. Lindner Straße (im Verfahren)
- **Bebauungsplan B 55** – „Grünwalder Einkehr“ Nördliche Münchner Str. 2 (im Verfahren)

Ortsmitte

Die gesamte Ortsmitte enthält Regelungen gemäß dem einfachen Bebauungsplan Nr. B 35 / mit hohen Geschoss- und Grundflächenzahlen / Entwicklungen möglich nach § 34 BauGB und geltenden örtlichen Bauvorschriften – mit Ausnahme der Abstandsflächensatzung in der jeweils geltenden Fassung.