

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Ruhpolding

über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO

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 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 Bebauungsplänen 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 (das nach Bayerischem Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2037 beträgt + 8,7 %) 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 und sich unter Umständen negativ auf den Tourismus niederschlagen.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. In den Wohngebieten dominiert die offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich in der Ortsmitte gibt es noch Innenbereichslagen, bei denen die Hotels sowie die Wohn- und Geschäftshäuser bis zu vier Vollgeschosse aufweisen. Gerade im ländlich geprägten Gemeindegebiet 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 geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen einer 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.

Größere Abstände ermöglichen zudem Sichtbezüge, beispielsweise auf den Rauschberg oder auf St. Georg, und lassen einen behutsamen Übergang zwischen dem Siedlungsraum und einem einzigartigen Landschaftsraum entstehen, so dass diese Qualitäten auch wichtiger Bestandteil der Fremdenverkehrsnutzung sind, die weiterhin auch in den Wohngebieten weit verbreitet ist.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet 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 in ländlich und touristisch geprägten Regionen 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 in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude oder kompakte Gebäudetypen, welche die Abstandsflächen einhalten. Zudem trägt die Nutzbarmachung von Leerständen oder die Umnutzung von Grundstücken und Gebäuden gemäß den Zielsetzungen der laufenden Ortskernsanierung, beispielsweise im Bereich Oberdorf oder im Bereich ehemaliges Josefsheim ebenso zur Innenentwicklung und damit zur Nachverdichtung bei. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur im Gemeindegebiet zeigt sich in einem weitestgehend homogenen, ortstypischen Bild und wird der besonderen Lage im Landschaftsraum sowie der touristischen Nutzung gerecht. Die oben genannten Ziele sollen daher generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur der Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und die Urbanen Gebiete, die in Ruhpolding bis heute nicht vorkommen, findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Der veränderten Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO wird dadurch Rechnung getragen, dass die Wandhöhe nicht mit 1 H, sondern mit 0,7 H angesetzt wird. Grundlage dafür bilden Berechnungen der Verwaltung sowie Systemzeichnungen des Ortsplaners die ergaben, dass damit die Bauherren im Vergleich zur bisherigen Rechtslage nicht schlechter gestellt werden und das städtebauliche Ziel, den Dachgeschossausbau zu fördern, angemessen berücksichtigt werden kann.

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 vom Tourismus geprägten Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Ruhpolding, 27.01.2021

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister