



Begründung zur Satzung der Gemeinde Königsdorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AFS)

Vom 26.01.2021

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) BayBO eröffnet der Gemeinde Königsdorf die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, damit sowohl das Ortsbild als auch die Wohnqualität von Königsdorf im gesamten Gemeindegebiet erhalten bleiben.

Schutzzweck der Abstandsflächensatzung ist es, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sowie der zu errichtenden Gebäude sicherzustellen; dies umfasst auch die Nachbargebäude und -grundstücke. Als weiteres Ziel sollen ausreichend Freiflächen für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken gewährleistet werden. Zudem bewahren die Abstandsflächen den Wohnfrieden und dienen dem Brandschutz.

Daher erlässt die Gemeinde Königsdorf vorstehende Satzung im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität.

Trotz ihrer attraktiven Lage südlich der Landeshauptstadt München und des damit verbundenen hohen Siedlungsdrucks ist es der Gemeinde Königsdorf bisher gelungen, eine ländliche Prägung zu bewahren. Das gesamte Gemeindegebiet ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit großen Abständen und Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sowie ausreichend Grünflächen und Baumbestand. Dies prägt das Ortsbild entsprechend stark und bietet eine sehr hohe Wohnqualität, welche es zu erhalten gilt. Mithilfe der Abstandflächensatzung möchte die Gemeinde eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude und der Baugrundstücke, aber auch der Nachbargebäude und -grundstücke sicherstellen. Nur so kann ein sozial verträgliches Wohnen im Gemeindegebiet ermöglicht werden. Geringere Abstandflächen gefährden die gewohnte Wohnqualität und somit den Wohnfrieden.



Abb. 1 und 2: lockere Bebauung mit großen Abständen

Aufgrund des ländlichen Umfelds und mangelnder ÖPNV-Anbindung hat die Gemeinde Königsdorf einen sehr hohen Stellplatzbedarf. Dafür benötigt die Gemeinde ausreichende Flächen für Stellplätze sowie Nebenanlagen. Diese notwendigen Flächen werden durch die größeren Abstandsflächen zwischen den Gebäuden gewährleistet und geschützt.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele 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 in der Gemeinde Königsdorf und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden künftig dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet verschlechtern. Eine deutliche Nachverdichtung wird sich nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilig auf den Wohnfrieden auswirken.

Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist deutlich geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.



Abb. 3 und 4: große schöne Gärten, Platz für Nebenanlagen und Stellplätze

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. Denn 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 höher als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum - auch für Begrünung und Bäume - auf den Baugrundstücken garantiert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dabei ist der Gemeinde wichtig ausreichend Platz für Grünflächen, Baumbestand und Raum für Tiere zu gewährleisten. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung gefolgt werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.



Abb. 5 und 6: große Freiflächen innerorts

Der Geltungsbereich der abweichenden Abstandsflächen umfasst folgendes Gebiet: den Hauptort von Königsdorf, die Ortsteile Osterhofen, Schwaighofen und Schönrain sowie die Weiler Wolfgrube, Berg und Höfen. Die genannten Ortsteile sind weitestgehend homogen bebaut. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, die hohe Wohnqualität betrifft jedoch hauptsächlich den Ortskern und den Hauptort sowie die genannten Ortsteile und Weiler. Daher sollen die oben genannten Ziele in genannten Gemeindegebieten verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Industrie-, Kern-, und festgesetzten urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann. Damit können auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im gesamten Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Ziel der Satzung ist es, das Abstandsflächenrecht für das festgelegte Gemeindegebiet Geltung zu verschaffen. Dies beinhaltet unbeplante Gebiete (§§ 34 und 35 BauGB) sowie Teile des Gemeindegebietes, für die Bebauungspläne bestehen.

Eine Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass in einer Vielzahl der bestehenden Bebauungspläne in genannten Gebieten die Geltung der Abstandsflächenvorschriften angeordnet wurde und zugleich häufig großzügige Bauräume festgelegt sind. In diesen Plangebieten wird der Abstand von Baukörper zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Die abweichenden, in Bebauungsplänen festgesetzten Abstandsflächen bleiben daher von der Satzung unberührt.

Die Abstandsflächensatzung wurde vom Gemeinderat am 26.01.2021 beschlossen und am 27.01.2021 öffentlich bekannt gemacht. Sie ist am 01.02.2021 in Kraft getreten.

Königsdorf, den 26.01.2021

Rainer Kopnicky
Erster Bürgermeister