

Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe



**Artikel 81 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe a der Bayerischen
Bauordnung**

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung teilt sich auf folgende Innenbereiche der Gemeinde Wackersberg auf:

Geltungsbereich 1: Arzbach, Lain, Steinbach, Höfen, Wackersberg, Burger und die Bebauung westlich des Isarstausees - der genaue Geltungsbereich ist aus den Anlagen 1-7 ersichtlich.

Geltungsbereich 2: Oberfischbach – der genaue Geltungsbereich ist aus der Anlage 8 ersichtlich.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Geltungsbereich 1:

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich 1 außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,7 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 S. 1 beachtet.

Geltungsbereich 2:

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich 2 außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,6 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 S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, gemäß Art. 6 Abs. 5 S.3 die Geltung der Abstandsflächenvorschrift an, gilt für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 GO). Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Wackersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 08.02.2021 außer Kraft.

II. Begründung

Artikel 81 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung der Ortsgestaltung im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Wackersberg ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und zur Erhalt und Verbesserung der Wohnqualität gegenüber der am 01.02.2021 in Kraft tretenden neuen Abstandsflächentiefe größere Abstände zwischen den Gebäuden zu erhalten. In der Gemeinde Wackersberg sind nicht überplante Innenbereiche vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität einerseits und zur Erhaltung der prägenden dörflichen Siedlungsstrukturen andererseits erlassen.

Die Gemeinde Wackersberg liegt im südlichen Teil des Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen. Sie besteht aus den drei Gemarkungen „Wackersberg“, „Oberfischbach“ und „Unterfischbach“. Mit einer Gesamtfläche von 64,83 km² zählt sie zu den sogenannten „Flächengemeinden“ im Landkreis und ist diesbezüglich auf der 6. Stelle von insgesamt 23 Kommunen. Die Gemeinde besteht aus einer Vielzahl von Gehöften, Weilern und Ortsteilen die von einer lockeren, ländlichen Bebauung geprägt sind.

Als baurechtlichen Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch können die historisch gewachsenen Ortskerne Arzbach und Wackersberg angesehen werden. Des Weiteren liegt im Ortsteil Oberfischbach eine städtische Bebauung vor, die über entsprechende Bauleitverfahren realisiert wurde. Mit den Weilern Lain, Burgern, Steinbach, Höfen und der Bebauung westlich des Isarstausees stehen fünf weitere Bebauungen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

Im Gegensatz zu den Siedlungsansätzen von Burger, Steinbach, Höfen und der Bebauung westlich des Isarstausees, deren vorhandene und gewachsene Bebauung über die Bauleitplanung geregelt wurde, ist der Weiler Lain als historisch gewachsen einzustufen. Als Naherholungsort und Tourismusgemeinde ist es für die Wackersberger Kommune seit jeher von höchstem Interesse, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und neue Bebauungen harmonisch einfügen zulassen. Die lockeren Bauungsformen – mit Ausnahme der städtischen Bebauung in Oberfischbach - bringen demnach eine erhöhte Lebensqualität der Bürger mit sich.

In Wackersberg besteht eine ausgesprochen hohe Biodiversität, die man während der verschiedenen Wachstums- und Blühperioden im Jahr gut beobachten kann. Es war und ist für die Gemeinde Wackersberg sehr wichtig, Wohnen, Arbeiten und Leben vor Ort zu verbinden und auch für kommende Generationen zu gewährleisten.

Durch den Erlaß dieser Satzung können die Baugrundstücke im Gemeindegebiet nicht in dem hohen Maß versiegelt werden, wie es die aktuelle Fassung der BayBO vorsehen würde. Die gemeindliche Satzung stellt sicher, dass das Abstandsflächenrecht maßgeschneidert auf die oben genannten Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch geregelt ist.

Im Einzelnen werden die formulierten Bebauungen wie folgt betrachtet:

Arzbach:

Der Ortsteil Arzbach wurde erstmalig im achten Jahrhundert nach Christus in Schriftstücken des Klosters Benediktbeuern erwähnt und entwickelte sich seitdem in seinen bäuerlichen und ländlichen Strukturen nachhaltig weiter. Heute leben auf der vorhandenen Fläche von ca. 23 ha rund 500 Personen. Dies ergibt eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 22 Personen je 10.000 m². Insbesondere die historischen Straßenzüge der Kalkofen-, Anger-, Längental- und Hauptstraße weisen seit jeher eine lockere und großzügige Bebauung auf, die durch private Obst- und Gemüsegärten Offenheit ausstrahlt und den individuellen Charme des Dorfes widerspiegelt. Diese Form der Bebauung wurde in den letzten Jahrzehnten über die Bebauungsplanverfahren wie beispielsweise „Nördliche Kalkofenstraße“, „Am Aubach“ oder „Längentalstraße Süd“ aufgegriffen und erfolgreich fortgesetzt.

Lain:

Der Ortsteil Lain wurde erstmalig im herzoglichen Güterverzeichnis im Jahre 1280 nach Christus erwähnt und zeichnet sich bis heute durch eine hohe Anzahl an landwirtschaftlichen Gehöften und Nebengebäuden aus. Die sogenannten Austragshäuser, die im Generationenwechsel eines landwirtschaftlichen Betriebes eine große Rolle spielen, prägen die weitere, vorhandene Wohnbebauung. Reine Wohngebäude sind in Lain die Ausnahme. Durch die Gütertrennung der verschiedenen Hofstellen und Eigentümer weist Lain eine naturnahe und lockere Bebauung im typischen oberbayerischen/alpenländischen Stil vor.

Steinbach:

Erstmals 1075 nach Christus wurde Steinbach mit der Gemeinde Wackersberg in Verbindung gebracht und namentlich als Hofstelle erwähnt. Die vorhandene Wohnbebauung wurde größtenteils über Bauleitverfahren der Neuzeit realisiert. Auch hier wurden die bewährten Formen der offenen Bebauung gewählt und auf das für die Gemeinde Wackersberg so wichtige „Grün“ in den Straßenzügen geachtet. Eine maximal zulässige Grundfläche der Bebauungspläne „Steinbach“ und „Steinbach Ost“ von durchschnittlich 0,2 je Bauparzelle unterstreicht hier die Bedeutung der Natur und des Freiraumes für die Gemeinde, aber vor allem die hohe Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

Höfen:

Im Jahr 1595 wurde der Weiler Höfen im Scharwerksbuch des Tölzer Amtes erwähnt. Der Name lässt es bereits ahnen, dass es sich hierbei um landwirtschaftliche Hofstellen mit entsprechenden Nebengebäuden und Austragshäusern handelt und erst im späten zwanzigsten Jahrhundert durch weitere Wohnbebauung geprägt wurde. Zur Jahrtausendwende wurde die Innenbereichssatzung „Höfen“ erlassen, um die Bebauung zu strukturieren und im bewährten Maßstab der Gemeinde Wackersberg fortzuführen. Auf eine lockere Bebauung und entsprechende Eingrünung wurde stets geachtet.

Wackersberg:

Das Dorf Wackersberg, das zeitgleich Namensgeber für die Gemeinde ist, wurde erstmals 1195 urkundlich erwähnt und wies bis in die NS-Zeit eine großzügige Einzelbebauung auf. Im Jahr 1950 entstanden etwa 30 Neu- bzw. Ersatzbauten, um die Gebäude, die meist aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammen, zu ersetzen und für eine zeitgemäße Nutzung auszurichten. Es handelt sich bei der bestehenden Bebauung um eine typische dörfliche Mischnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und sakralen Anlagen. Die vorhandenen Strukturen sind prägend für den typischen Baustil der Region. Zum Innenbereich des Dorfes zählen ca. 15 ha. Zum aktuellen Zeitpunkt leben rund 290 Personen in Wackersberg. Dies ergibt eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 19 Personen je 10.000 m². Im Ortskern ist ein Ensemble an kulturell hochwertigen Einzelbaudenkmälern vertreten, deren Wirkung sowohl für Besucher als auch für Einheimische in dieser Form besonders hervorzuheben ist.

Burger:

Der Ortsteil Burger wurde erstmalig 1164 nach Christus von Herzog Ludwig von Bayern erwähnt, in Form der landwirtschaftlichen Anwesen „Grau- und Schwarzburger“. Die heute bestehende Wohnbebauung wurde erst in den letzten Jahrzehnten über die Bebauungsplanverfahren „Burger I“, „Burger II“ und „Burgernstraße West“ ermöglicht und realisiert. Diese Wohnbebauung ist vor allem durch ihre offene Bebauung geprägt, so dass jederzeit die Sichtachsen zum Heiglkopf bzw. zur Benediktenwand für Anwohner und Besucher gewährleistet sind. Dies wird durch den Wert der durchschnittlichen Grundfläche je Hauptgebäude von 0,2 nochmals unterstrichen.

Oberfischbach:

Der Ortsteil Oberfischbach besteht in seiner heutigen städtischen Form erst seit dem großen Zuzug von Pensionären, Arbeitern und Angestellten der Tölzer Betriebe während des „Wirtschaftswunders“ der 1960er und 1970er Jahre. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen sind größtenteils mittels Bauleitplanung in diesem und im letzten Jahrhundert entstanden. Heute leben auf der vorhandenen Fläche von ca. 20 ha rund 1100 Personen. Dies ergibt eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 55 Personen je 10.000 m². Allein angesichts dieser Zahl kann man eine deutlich dichtere und höhere Bebauung als in den anderen ländlich geprägten Gebieten der Gemeinde Wackersberg feststellen. Durch den quasi nahtlosen Übergang zwischen der Stadt Bad Tölz und dem Ortsteil Oberfischbach kann von einer zusammenhängenden Gesamtbebauung über die kommunalen Grenzen hinaus gesprochen und von einer städtischen Bebauung ausgegangen werden.

Bebauung westlich des Isarstausees:

Die Bebauung westlich des Isarstausees ist ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Diese wurde größtenteils durch Bauleitverfahren ermöglicht und realisiert. Bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne wurde besonders darauf geachtet, bewährte und vorhandene ländliche Baustrukturen der Gemeinde Wackersberg aufzugreifen und umzusetzen. Die lockere Bebauung ist beispielsweise gut mit der der Ortsteile Burger oder Höfen zu vergleichen.

Durch die genauere Betrachtung der vorhandenen Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch der Gemeinde Wackersberg kristallisiert sich heraus, dass - ausgenommen der dichten, städtischen Bebauung im Ortsteil Oberfischbach - flächendeckend gleiche bzw. sehr ähnliche Strukturen vorhanden sind.

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 Kraftfahrzeugen ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch in dieser Hinsicht ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung die Innenverdichtung und eine Verringerung einer 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, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde entschieden, die abweichenden Abstandsflächen in zwei Geltungsbereiche aufzuteilen. Die städtische Bebauung im Ortsteil Oberfischbach ist mit den ländlich geprägten und lockeren Bebauungen der weiteren Innenbereiche der Gemeinde Wackersberg nicht zu vergleichen und wird deshalb isoliert betrachtet und behandelt.

Die Gemeinde ist sich auch dessen 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 sein könnten. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität und des gewachsenen dörflichen Ortsbildes im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Führt die Neuregelung der Abstandsflächen unter Anwendung der in der Neufassung der Abstandsflächen festgelegten Berechnungsmodalitäten dazu, dass bestehende Gebäude, die genehmigt sind, nicht mehr die Abstandsflächenvorschriften einhalten, kann über Abweichungen gemäß Artikel 63 der Bayerischen Bauordnung reagiert werden.

Wackersberg den 10.02.2021

Siegel



1. Bürgermeister Jan Göhzold



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
Anlage 1 - Ortsteil Arzbach



Gemeinde Wackersberg
Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg

Erstellt am: 28.01.2021

Maßstab 1:4000

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2021





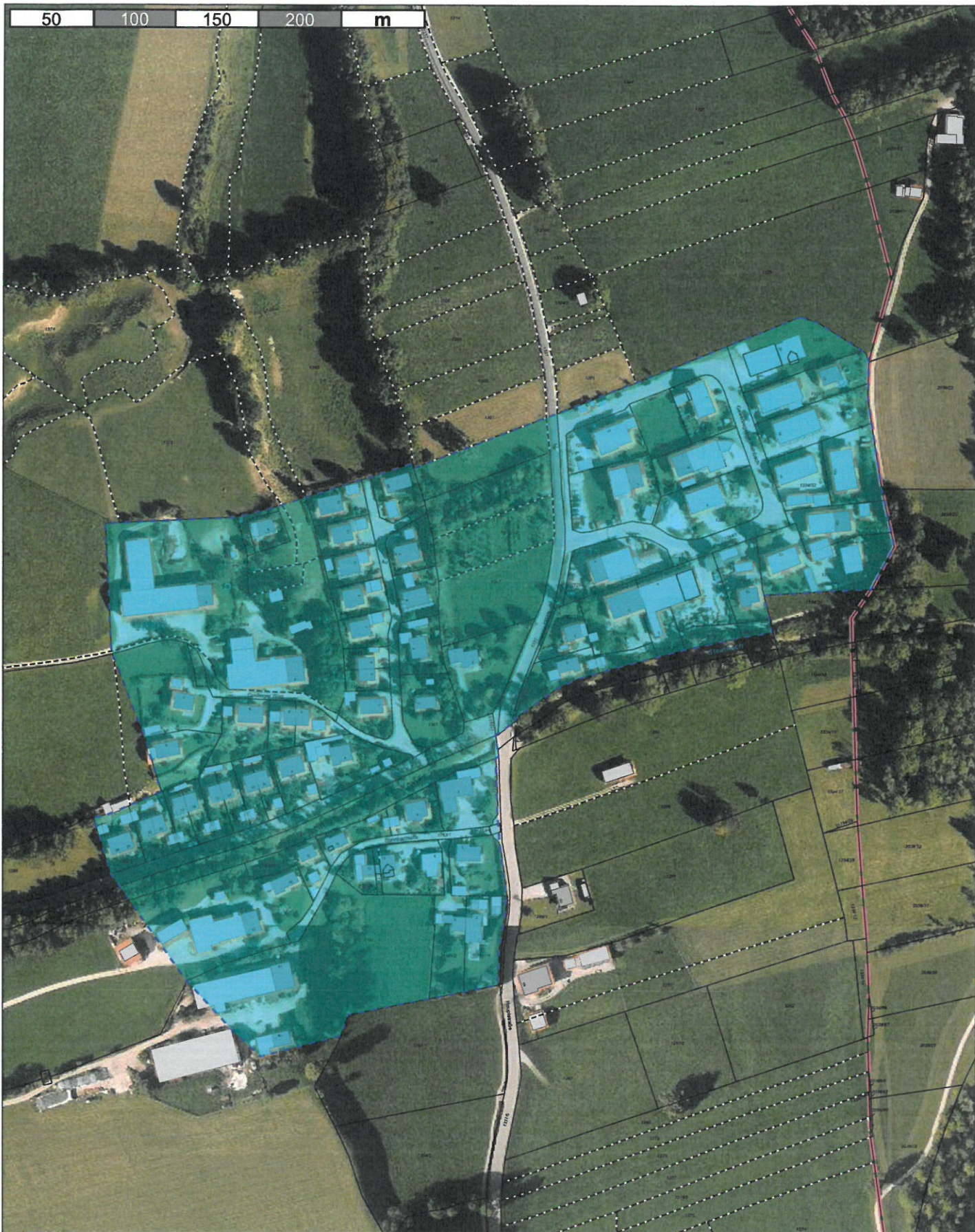
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 Anlage 2 - Ortsteil Lain



Gemeinde Wackersberg
 Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg
 Erstellt am: 28.01.2021
 Maßstab 1:1500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2021





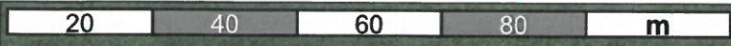
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 Anlage 3 - Ortsteil Steinbach



Gemeinde Wackersberg
 Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg
 Erstellt am: 28.01.2021
 Maßstab 1:3000



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2021



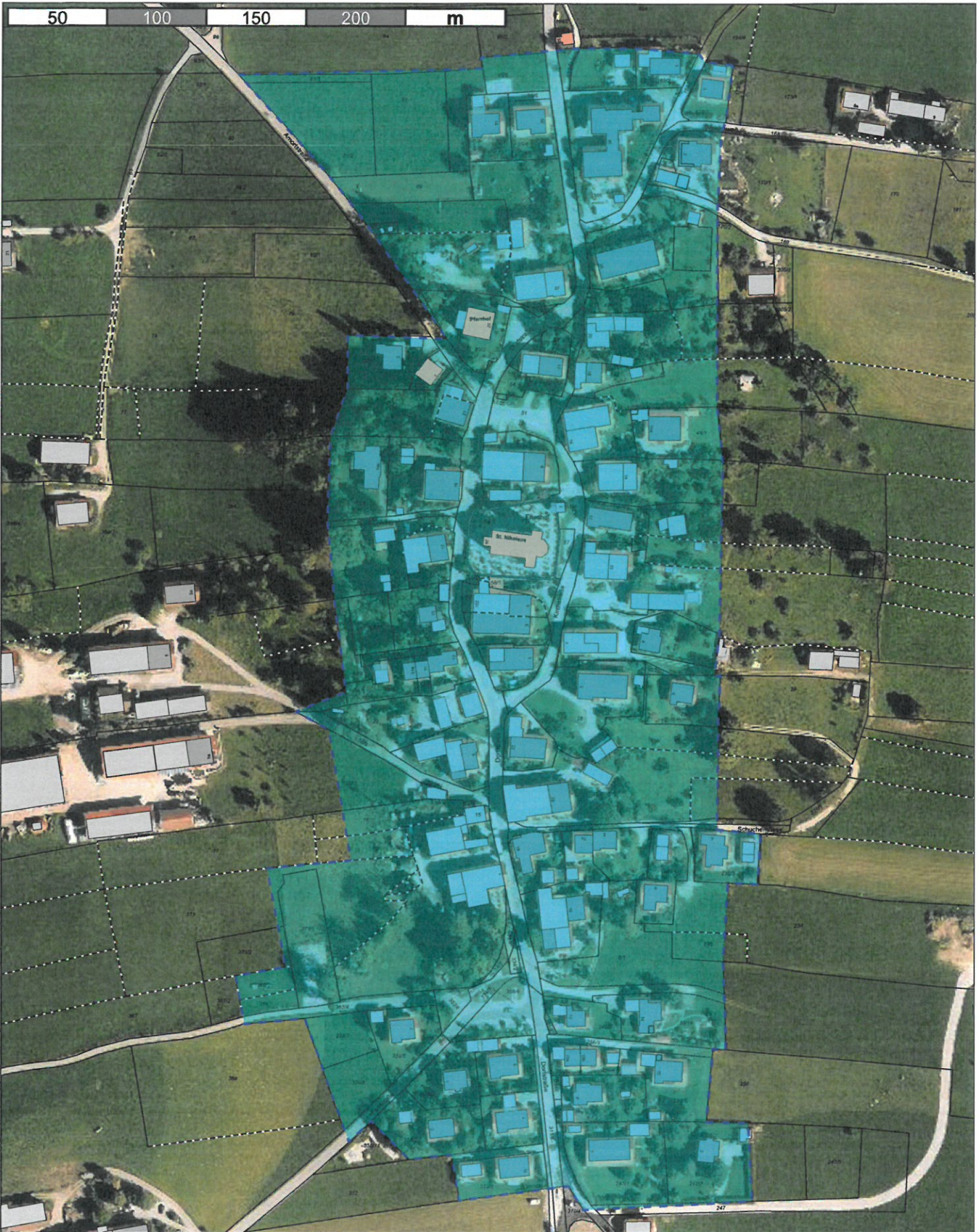
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 Anlage 4 - Ortsteil Höfen



Gemeinde Wackersberg
 Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg
 Erstellt am: 28.01.2021
 Maßstab 1:1000



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2021



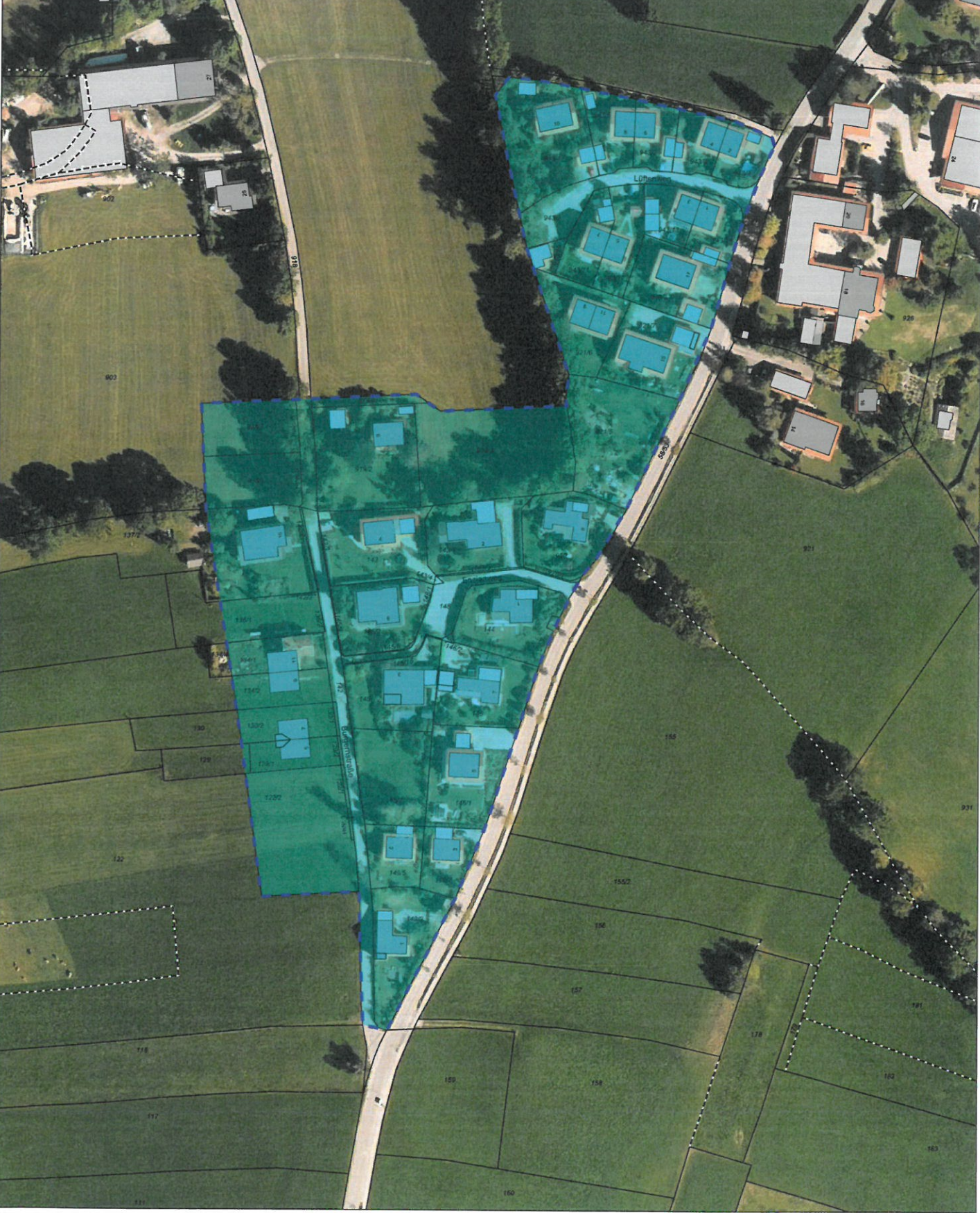
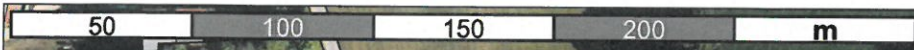
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 Anlage 5 - Ortsteil Wackersberg



Gemeinde Wackersberg
 Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg
 Erstellt am: 28.01.2021
 Maßstab 1:2500



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2021



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
Anlage 6 - Ortsteil Burger



Gemeinde Wackersberg
Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg
Erstellt am: 28.01.2021
Maßstab 1:2000

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2021





Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 Anlage 7 - Ortsteil Bebauung westlicher des Isarstausees

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2021



Gemeinde Wackersberg
 Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg

Erstellt am: 28.01.2021

Maßstab 1:2000





Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 Anlage 8 - Ortsteil Oberfischbach



Gemeinde Wackersberg
 Erstellt von: Gemeindeverwaltung Wackersberg
 Erstellt am: 28.01.2021
 Maßstab 1:3500



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2021