

Begründung

zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Grainau vom 28.01.2021

(Abstandsflächensatzung)

1. Auf die Präambeln der Ortsgestaltungssatzungen 1 und 2 (OGS 1 /OGS 2) wird im Besonderen hingewiesen.
2. Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in einigen Bebauungsplänen großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck durch den Bekanntheitsgrad des „Zugspitzdorfes Grainau“ und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit ist zu befürchten, dass sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändert. Ebenso kann eine deutliche Nachverdichtung nach Auffassung der Gemeinde nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Außer der bodenständigen Gestaltung der baulichen Anlagen tragen im Gemeindebereich Grünflächen zwischen den Häusern maßgebend zu einem Ortsbild bei, das der heimischen (alpenländischen) Bebauung gerecht wird. Aus dem gleichen Grund ist die Wohnqualität im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade auch deshalb werden in Grainau Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht oder nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstände zu den Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Gemeinde will mit dieser Satzung sowohl das Ortsbild, als auch die Wohnqualität im Gemeindegebiet erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Außerdem führt dies zu einer Verbesserung von Belichtung, 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 in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde will für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. In der Gemeinde Grainau ist – nicht zuletzt aus Gründen des hohen Freizeitwerts in der Umgebung und dem Vorhandensein vieler Urlaubsgäste – der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Schneeräumgeräten, Freizeit- und Sportgeräten, Spielgeräten für Kindern, Fahrrädern etc. größer als in den städtischen bzw. baulich verdichteten Räumen. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird 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 Inanspruchnahme von neuen Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung sowohl des Ortsbildes und in gleichem Maße der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen nicht im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen, sondern auf die Geltungsbereiche der Ortsgestaltungssatzungen 1 und 2 zu begrenzen. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der am 01.02.2021 in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen sein können. Die o.g. Gründe rechtfertigen jedoch mögliche Eigentumseinschränkungen.

Grainau, 28.01.2021

Gemeinde Grainau



Stephan Märkl
1. Bürgermeister