
Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist erlässt die Gemeinde Haar folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

- (1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m.
- (2) Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Absatz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Gemeinde Haar, 27.01.2021



Dr. Andreas Bukowski
Erster Bürgermeister

Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Haar (AbstfIS)

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung gestalten.

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 Erhaltung 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 in der Gemeinde Haar erlassen, aber auch zu den anderen vorgenannten Zwecken.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB.

Dies betrifft insbesondere:

- die Ortsteile Gronsdorf, Salmdorf und Ottendichl sowie
- im Hauptort
 - das Gelände des Isar-Amper-Klinikums,
 - das Gebiet östlich der Vockestraße/nördlich der Wasserburger Straße (Unteres Haar),
 - südlich der Münchner Straße/westlich der Grasbrunnerstraße/östlich der Waldluststraße,
 - südlich der Mozart- und der Defreggerstraße

Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Hauptortes und hier der Ortsmitte nördlich der Münchner Straße, südlich der Bahngleise sowie westlich der Vockestraße (hier insbesondere die Bebauungspläne nördlich der Brunnerstraße, entlang der Leibstraße bis zu den Bahngleisen, Bahnhofstraße, Salmdorfer Straße, Bibinger Straße, Kirchstraße und Kirchplatz, südlich der St.-Konrad-Straße), im Bereich nördlich und südlich der Gronsdorfer Straße und

nördlich der Münchner Straße und die Bebauungsplangebiete Nr. 196, Nr. 206 und 178 am S-Bahnhof Gronsdorf sowie der Tannenhofsiedlung östlich der Grasbrunner Straße.

In all diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt.

Auch die Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 64 am Jagdfeld (südwestlicher Ortsteil) mit seinen unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen, und dem Bebauungsplan Nr. 65 des Haarer-Feldes bzw. der EIWOBAU-Siedlung im westlichen Ortsrand richtet sich zwar im Wesentlichen der Abstand der Baukörper zueinander nach den dort festgesetzten Baugrenzen, aber auch durch das Abstandsflächenrecht.

Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet hat bereits dazu geführt, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Eine deutliche Nachverdichtung, wie sie durch die geplante Neufassung der BayBO vorgesehen ist, wird nach Auffassung der Gemeinde weitere nachteilige Auswirkungen auf den die Wohnqualität und damit auch auf den Wohnfrieden haben. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der sog. Wohnfrieden (Sozialabstand) als Zweck des Abstandsflächenrechtes anzuerkennen ist (BayVGH, 1. Senat vom 03.12.2014).

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet der Gemeinde Haar in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Insbesondere sind hier die Einzel- und Doppelhausgebiete in den Ortsteilen Gronsdorf, Salmdorf und Ottendichl, des Hauptortes südlich der Bahnlinie in den Gebieten östlich und westlich der Vockestraße/nördlich der Münchner Straße bzw. Wasserburger Straße, westlich der Grasbrunner Straße, südlich Münchner Straße und östlich der Waldluststraße incl. südlich der Defregger Straße, der Ortsmitte und die westlichen Bereiche des Hauptortes südlich Gronsdorfer Straße bis hin zum westlichen Ortsrand zu nennen. Gerade in diesen Gemeindegebieten 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 und Jugendliche. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt 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, sowie auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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 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. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und das klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin 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 vorgenannten Ziele rechtfertigen aber die Verlängerung der Tiefe der Abstandsflächen.

Gemeinde Haar, 27.01.2021



Dr. Andreas Bukowski
Erster Bürgermeister