

**Satzung der
Stadt Bad Reichenhall
über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
(Abstandsflächensatzung – AFS)**

vom 21.01.2021

Die Stadt Bad Reichenhall erlässt zur Erhaltung des Ortsbildes und der Wohnqualität im Stadtgebiet auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.
- (2) Die Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2

Abstandsflächentiefe

- (1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.
- (2) 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 die Abstandsflächentiefe des Abs. 1 einhält.

§ 3

Abweichungen

Abweichungen von dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Beschluss des Stadtrats: 19.01.2021
Bekanntmachung: 26.01.2021
(ABL Nr. 4)

Begründung

Die Stadt Bad Reichenhall ist ein Ort mit einer weit zurückreichenden Geschichte als Salinenstadt und heilklimatischer Kurort. Das Stadtgebiet von Bad Reichenhall ist heute geprägt von seiner historischen Innenstadt mit der Fußgängerzone, dem „Villenviertel“ bzw. „Kurviertel“ aus der Gründerzeit mit seinen zahlreichen Hotels, Gästepensionen, Kur- und Rehabilitationseinrichtungen sowie zahlreichen Parks und Grünflächen aber auch von den ländlicheren Stadteilen Karlstein und Marzoll. Zudem ist Bad Reichenhall aufgrund seiner Lage inmitten der Alpen und seiner guten infrastrukturellen Ausstattung mit unmittelbarem Anschluss an die Stadt Salzburg als Wohn- und Erholungsort von gehobener Qualität sehr begehrt.

Seit 1899 trägt Bad Reichenhall den Titel „bayerisches Staatsbad“ und ist heute als „Alpenstadt“ bekannt.

Die Entwicklung der Stadt kann an einzelnen Ortsbildern abgelesen werden. Um diesen einzelnen Ortsbildern mit den jeweiligen Besonderheiten gerecht zu werden, ist das gesamte Stadtgebiet städtebaulich in die vier folgenden Zonen eingeteilt, die auch in der örtlichen Bauvorschrift zu finden sind (siehe den Lageplan dazu im Anhang):

Zone 1:

Im Stadtzentrum befinden sich zahlreiche historische Bauten und herausragende Baudenkmäler wie die Alte Saline. Das historische Ortsbild der nach dem Stadtbrand von 1834 in großen Teilen neu aufgebaute Innenstadt ist mit ihrer historischen Baugestaltung insbesondere in Form der Grabendächer mit straßenseitigen Giebeln und in Form der Inn-Salzach-Bauweise zu erhalten. In der Altstadt herrscht eine teilweise geschlossene, halboffene und abweichende Bauweise vor. Neue Baukörper sollen sich in Bezug auf Proportionen, Dachformen und Höhenentwicklung an der den Gebietscharakter bestimmenden Bebauung orientieren.

Zone 2:

Nachdem sich Bad Reichenhall seit der Mitte des 19. Jahrhunderts als Kurstadt etablierte, entstand das sogenannte Kurviertel mit mondänen Villen, Pensionen, Hotels und Kureinrichtungen, Parkanlagen und Solebädern. Das hier vorherrschende Ortsbild ist geprägt von herrschaftlichen, freistehenden Gebäuden aus der Gründerzeit mit großen Frei- und Gartenflächen. Die Straßenräume sind gesäumt von Alleen, die Freiräume von gärtnerisch angelegten Grünflächen. Es herrscht die offene Bauweise vor, teilweise wurden historisch bedingt zweigeschossige Rückgebäude (Dienstbotenunterkünfte) an den Grundstücksgrenzen errichtet. Neue Baukörper sind an die Proportionen und den vorherrschenden Villencharakter anzulehnen, die in dem Quartier vorherrschende hohe Wohnqualität sollte erhalten bleiben.

Zone 3:

An die Zonen 1 und 2 schließen sowohl im Westen als auch im Osten Baugebiete an, die erst ab 1920 bzw. ab der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts entstanden sind. Diese Gebiete sind geprägt durch eine zwar städtische, aber offene und weitgehend aufgelockerte Bauweise, in der sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch größerer Wohnanlagen in ortsgebundener, der Landschaft angepassten Bauweise zu finden sind. Die größeren Wohngebiete wurden seit den 1960/1970er Jahren auf Grundlage von BauGB und BayBO und von vielzähligen Bebauungsplänen (z. B. Fischerbäuweise, St. Zeno-Nord, St. Zeno-Süd und entsprechenden Änderungen oder Neuaufstellungen) errichtet und überplant. Um das Ortsbild und die Wohnqualität zu erhalten, soll die hier vorherrschende weitgehend aufgelockerte und offene Bauweise weiterhin beibehalten werden. Dem tragen auch die

rechtskräftigen Bauungspläne in dem Gebiet Rechnung, die keine bzw. nur geringfügig verkürzte Abstandsflächenregelungen im Rahmen der bisher gültigen BayBO enthalten.

Zone 4:

Die Zone 4 setzt sich letztlich aus den außerhalb des Stadtgebiets liegenden Flächen, insbesondere aber den erst 1978 eingemeindeten Gebieten der Gemeinde Karlstein im Westen und der Gemeinde Marzoll im Osten zusammen. Diese beiden Ortsteile sind geprägt durch ein ländliches, voralpines Ortsbild mit landschaftsgebundenen bzw. landschaftstypischen Bauten, die sich in teilweise noch vorhandene dörfliche Strukturen einfügen. Die Baugebiete sind in erster Linie mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut, in einzelnen Bereichen finden sich auch größere Reihenanlagen bzw. Wohnanlagen. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB (Innenbereich), nach § 30 BauGB (Bebauungsplan), oder –in großen Teilen der Zone 4- nach § 35 BauGB (Außenbereich). Das Ortsbild ist insgesamt geprägt durch eine weitgehend aufgelockerte, offene Bauweise, die vor allem die ländlichen bzw. dörflichen Strukturen der Gebiete widerspiegelt. Der landschaftstypischen Bauweise trägt die Örtliche Bauvorschrift auch in Bezug auf die Baukörpergestaltung in dieser Zone (langgestreckter rechteckiger Baukörper mit Satteldach) Rechnung. Abweichungen von der bisher gültigen Abstandsflächenregelung wurden in der Regel nicht erteilt. Um das voralpine, dörfliche Ortsbild und die bestehende Wohnqualität beizubehalten und den Wohnfrieden zu wahren soll die vorherrschende, weitgehend aufgelockerte und offene Bauweise auch künftig beibehalten werden.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage zur **Erhaltung des historisch gewachsenen Ortsbildes und zur maßgeblichen Erhaltung der bereits vorhandenen Wohnqualität** erlassen. Dabei zeigt die Aufstellung der vorab genannten Zonen, dass jede für sich betrachtet mit dem jeweiligen prägenden Ortsbild schützenswert ist. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist daher für das gesamte Stadtgebiet anzuwenden, um die Besonderheiten jeder Zone zu erhalten, dies jedoch mit einer einheitlichen Regelung. Die Stadt Bad Reichenhall hat für das gesamte Stadtgebiet bereits eine **Örtliche Bauvorschrift** zur Erhaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erlassen. Um den stadtplanerischen Grundgedanken, also die Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes der Alpenstadt Bad Reichenhall gerecht zu werden und fortzuführen, ist vor diesem Hintergrund eine Abstandsflächensatzung notwendig.

In den einzelnen Zonen des Stadtgebietes sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus gelten aber in etlichen Bereichen auch großflächige Bebauungspläne, die mehrmals geändert oder überarbeitet wurden. Der Abstand der einzelnen Baukörper zueinander trägt der jeweiligen Fassung der BayBO zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Rechnung. Insofern wird der Abstand der Baukörper bisher regelmäßig durch das Abstandsflächenrecht auch mit dem Schmalseitenprivileg geregelt. Zusätzlich ist vor allem in der Zone 4 ein Teil der baulichen Anlagen dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen.

Der hohe Siedlungsdruck, der momentan in der Stadt Bad Reichenhall zu verzeichnen ist (Bad Reichenhall zählt laut Regionalplan zum Ballungsraum Salzburg), hat auch Auswirkungen auf die ständig steigenden Bodenrichtwerte und Grundstückspreise in allen Bereichen des Stadtgebietes. Insofern ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung des Einfügens nach §34 BauGB die Mindestmaße der neuen gesetzlichen Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden.

Dadurch würden sich zum einen erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf das historisch gewachsene Ortsbild in den einzelnen Zonen ergeben. Zudem würde sich die bis jetzt sehr hohe Wohnqualität im gesamten Stadtgebiet empfindlich verschlechtern. Außerdem würde nach Auffassung der Stadt eine deutliche Nachverdichtung aber sehr nachteiligen Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Im Einzelfall wurde auch bisher bei der Entwicklung der Bebauungspläne der sinnvollen Nachverdichtung durch eine moderate, der jeweiligen Zone angepassten Verkürzung der Abstandsflächen Rechnung getragen. Dabei wurde allerdings der gesetzlich vorgegebene Rahmen nicht ausgeschöpft. Trotzdem wurde in der Vergangenheit die Verkürzung der Abstandsflächen von den betroffenen Bürgern regelmäßig deutlich kritisiert.

Wie bei der Zoneneinteilung beschrieben, ergibt sich die hohe Wohnqualität im Stadtgebiet vor allem durch die bisher eingehaltene „lockere“ offene Bauweise, die auch der Grün- und Gartengestaltung Raum gibt. Das Wohnen ist auch hier geprägt durch den Abstand zum Nachbarn. Die Frei- und Grünbereiche um die Gebäude sowie der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen stellen einen wesentlichen Bestandteil der spezifisch hohen Wohnqualität Bad Reichenhalls dar. Der hohe Stellenwert, den der Schutz der Grünflächen auf den privaten Grundstücken in der Stadt einnimmt, zeigt sich auch daran, dass die Stadt Bad Reichenhall als einzige Gemeinde im Landkreis bereits vor Jahrzehnten eine Baumschutzverordnung erlassen hat. Diese wurde erst im Jahr 2020 neu erlassen und soll insbesondere eine städtebaulich wirksame Bepflanzung der Gärten mit Bäumen erster Ordnung und größerer Kronenbildung ermöglichen, die bei einer Nachverdichtung mit den gesetzlichen Abstandsflächen nur eingeschränkt umsetzbar ist. Größere Bäume verbessern das Stadtklima und tragen somit auch zu gesunden Wohnverhältnissen bei. Eine Verringerung der Abstandsflächen auf die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstandes würde zudem negative Auswirkungen auf den Kurbetrieb und die gesamte Tourismusbranche nach sich ziehen, da dadurch gerade der Charme bzw. das besondere Flair der Stadt Bad Reichenhall und der umliegenden Bereiche wie Marzoll und Karlstein verloren ginge.

Der Gesetzgeber beabsichtigt mit der Abstandsflächenverkürzung auf 0,4 H eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen. Die Stadt Bad Reichenhall hält aber als historische Kur- und Alpenstadt die Erhaltung ihres Ortsbildes und der hohen Wohnqualität im Stadtgebiet für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung wird auch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, das bei einzelnen (neuen) Bauvorhaben oder im Rahmen der Bauleitplanung ohnehin unter Einhaltung der Abstandsflächen angestrebt wird. In Bezug auf den Geltungsbereich der Satzung hat sich die Stadt Bad Reichenhall dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen auf das gesamte Stadtgebiet anzuwenden. Dabei werden die Zonen 1 bis 4 aus der Örtlichen Bauvorschrift übernommen. Es gibt zwar wie oben dargestellt in den einzelnen Zonen unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber auch aus Gleichbehandlungsgrundsätzen generell im gesamten Stadtgebiet verfolgt werden und damit als Grundlage der Abstandsflächenbemessung dienen.

Der Gesetzgeber sieht in seiner Änderung eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H für alle Außenwände vor. Die Stadt Bad Reichenhall setzt in der vorabgenannten Satzung eine abweichende Abstandsflächentiefe von 0,8 H fest, wobei auf zwei Seiten eines Gebäudes auf einer Länge von 16 m 0,4 H Anwendung finden. Wie bisher wird die Geltung eines **16 m-Privilegs angeordnet**. Damit wird insbesondere der Bezug zur bisher gültigen Regelung hergestellt, der für das Ortsbild bzw. die Bebauung der einzelnen Grundstücke prägend war und gleichzeitig auch in den Bebauungsplänen angewandt wird. Damit kann ein Bruch in Bezug auf die Situierung der Gebäude bzw. der unterschiedlichen Abstandsflächenregelungen im Sinne der Bauherren und Nachbarn vermieden werden. Abwägungen anstatt einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H für alle Außenwände, eine Tiefe von z.B 0,7 H anzuwenden mussten verworfen werden. Solch eine pauschale Erhöhung würde unter Berücksichtigung der neuen Berechnungsmethode zu einer unbilligen Härte und Verschlechterung der Nutzbarkeit der Baugrundstücke, gerade auch zum bisher geltenden Recht (Stand Dezember 2020), vor allem auf der Giebelseite führen. Eine Verlängerung der bisherigen Abstandsflächentiefen ist unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung nicht mitzutragen. Insofern ist ein Mittelweg erforderlich,

welcher der Erhaltung der besonderen Ortsbilder der Stadt Bad Reichenhall, aber auch dem Willen des Gesetzgebers hinsichtlich der Nachverdichtung gerecht wird. Dieser Mittelweg liegt in der Anwendung einer Abstandsflächentiefe mit $0,8 H$ und eines 16 m -Privilegs mit einer Wandhöhe von $0,4 H$ auf zwei Seiten. Die Anwendung eines 16 m -Privilegs greift die seit 40 Jahren geltende Gesetzeslage auf und trägt damit der baulichen Entwicklung der Stadt Bad Reichenhall und des Ortsbildes Rechnung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die örtliche Bauvorschrift der Stadt Bad Reichenhall grundsätzlich flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von $18\text{-}24^\circ$ vorgibt, wodurch durch die geänderte Berechnungsmethode zur Ermittlung der Abstandsflächen an den Trauf- und Giebelseiten ansonsten eine Verschärfung der Abstandsflächen zu befürchten ist. Ein verdichtetes Bauen im Sinne des Gesetzgebers ist somit zumindest -wie bisher auch- auf zwei Seiten eines Gebäudes möglich. Es ist darauf hinzuweisen, dass in den Fällen des Art. 6 Abs. 5a BayBO das bisherige 16 m -Privileg, ohne wesentliche Änderung, aber „sprachlich gestrafft“, weiter Anwendung findet.

Im Einzelfall sind grundsätzlich Korrekturen bzw. Anpassungen über Abweichungen gem. Art. 63 BayBO möglich.

Die Satzung findet keine Anwendung in Gewerbegebieten, Kerngebieten und urbanen Gebieten.

Die Stadt Bad Reichenhall ist sich bewusst, dass die mit der Satzung beabsichtigte Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden Verkürzung der Abstandsflächen im Rahmen der Änderung der BayBO zu Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit von Grundstücken führen kann und damit auch die Eigentümerinteressen nachteilig betroffen sein können. Allerdings rechtfertigt die Erhaltung des Ortsbildes, die Sicherung der hohen Wohnqualität und die Sicherung des Wohnfriedens diese möglichen Eigentumseinschränkungen.