



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Egling

vom 02.03.2021

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Egling folgende

I. Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, mit Ausnahme der durch Bebauungsplan überplanten Gebiete.

§ 2 Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 0,7 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor 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 Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Baugesetzbuch

Abweichende, in Bebauungsplänen oder Satzungen nach §34 Baugesetzbuch festgesetzte, Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 15.03.2021 in Kraft. Die Satzung vom 19.01.2021 tritt zum 15.03.2021 außer Kraft

Egling, den 03.03.2021
Gemeinde Egling

Oberhauser

Hubert Oberhauser
Erster Bürgermeister



II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

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 Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 oder § 35 BauGB. Diese Bereiche sind überwiegend gekennzeichnet durch eine lockere, ländlich geprägte Bebauung. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet 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. 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, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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 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. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Die oben genannten Ziele sollen generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, jedoch sind diese in den meisten Bereichen durch eine lockere, dörfliche Siedlungsstruktur geprägt. Dies ist auch ersichtlich aus den, derzeit nach Baugesetzbuch rechtskräftig festgesetzten 35 Bebauungsplangebietten. In welchen sich ebenfalls der Planungswille zum Schutz einer für erforderlich erachteten Wohnqualität widerspiegelt, durch analog mit Baufenstern festgesetzten Abstandsflächen.

Hierzu ist es der Wille der Gemeinde dies nicht nur für einzelne festgelegte Bereich, sondern für das gesamte Gemeindegebiet zu regeln. Um eine möglichste Gleichbehandlung im Sinne des ländlichen und dörflichen Siedlungscharakters sowie die für erforderlich erachtete Wohnqualität zu gewährleisten.

Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und das klassenurbaner Gebiete sowie die Bebauungsplangebiete 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 Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Egling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2021 die Satzung in der Fassung vom 02.03.2021 beschlossen.

Egling, den 03.03.2021

Gemeinde Egling

Oberhauser



.....
Hubert Oberhauser
Erster Bürgermeister

2. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt zum 15.03.2021 in Kraft. Die Satzung vom 19.01.2021 tritt zu diesem Zeitpunkt außer Kraft. Sie wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben

Egling, den _____

Gemeinde Egling

Oberhauser



.....
Hubert Oberhauser
Erster Bürgermeister