

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Schwabsoien vom 25.01.2021

Präambel

Aufgrund der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Gemeinde Schwabsoien folgende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:

I. Satzungstext

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 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 Satz 1 beachtet.

§ 3

Bebauungspläne

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (in der vom 01.01.2008 bis zum 31.01.2021 gültigen Fassung) bzw. gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO (in der vom 01.06.1994 bis 31.12.2007 gültigen Fassung), die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Schwabsoien zugelassen werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Schwabsoien, den 25.01.2021

GEMEINDE SCHWABSOIEN



Schmid

Schmid
1. 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 die Erhaltung der Ortsgestaltung im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Schwabsoien ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und der Wohnqualität den vorhandenen Bestand zu erhalten. In der Gemeinde Schwabsoien sind nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.

Die Gemeinde Schwabsoien mit ihrem Ortsteil Sachsenried ist von einem gewissen Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes, des traditionellen Siedlungscharakters und der Wohnqualität“ wären ohne diese Satzung in der Gemeinde Schwabsoien nachhaltig gefährdet.

Aus Umsicht für Gebiete, in denen ein besonders hoher Siedlungsdruck herrscht und dadurch ein stark verkürztes Abstandsflächenrecht zu Auswirkungen führen würde, die den genannten Zielen entgegenstehen würden, hat der Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5a neu entsprechende Regelungen aufgenommen.

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 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 erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Baugrenzen festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der 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 solche, über verkürzte Abstände erwirkte, 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 Urbanen 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.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Schwabsoien 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 Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Geltung der Satzung bezieht sich auf Gebiete, in denen zumindest auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Sie sichert damit insgesamt für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung zu einer 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 das Maß der Regelung der Abstandsflächentiefen hat sich die Gemeinde Schwabsoien im Wesentlichen am bisherigen Abstandsflächenrecht orientiert, da dieses nach ihrer Auffassung eine ausreichende Wohnqualität sicherte. Ihr ist dabei bewusst, dass in Bezug auf die Berechnung der Abstandsflächentiefen Änderungen eingeführt werden und es gerade nicht zur Fortgeltung des bisherigen Abstandsflächenrechts insgesamt kommt.

Aufgrund des gewählten Faktors von 0,8 und der geänderten Berechnungssystematik ergeben sich keine erkennbar, nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem bis zum 31.01.2021 geltenden Abstandsflächenrecht.

Unabhängig von dieser Satzung wird die Gemeinde Schwabsoien insbesondere für bereits verdichtete Bauflächen prüfen, ob eine weitere, verdichtete Bauweise aus städtebaulichen Gründen möglich ist. Diese Flächen sollen dann über ein Bauleitplanverfahren mit städtebaulich motivierten Engstellungen überplant werden.

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. Das vorrangige Ziel einer Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein.

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.

Um atypische Fälle und Härtefälle auszugleichen, werden Abweichungen von den Abstandsflächen durch einen entsprechenden Passus in der Satzung vorgesehen. So sind notwendige und sinnvolle Abweichungen im Einzelfall kritisch zu hinterfragen.

Die Regelung der Abstandsflächentiefe nach dieser Satzung soll auch für die Bebauungspläne gelten, für die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (in der vom 01.01.2008 bis 31.01.2021 gültigen Fassung) bzw. dessen Vorgängernorm dem Art. 7 Abs. 1 BayBO (in der vom 01.06.1994 bis 31.12.2007 gültigen Fassung) angeordnet wurde. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandsflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei dieser Festsetzung.

Bekanntmachungsvermerk:

1. Beschluss des Gemeinderates Schwabsoien vom 25.01.2021
2. Niederlegung in der Verwaltung und ortsübliche Bekanntmachung am 26.01.2021 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Satzung im Rathaus Schwabsoien und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt;
Der Aushang ist an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Schwabsoien und der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt vom 26.01.2021 bis 15.02.2021 erfolgt.
Ganzjährige Bereitstellung der Satzung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Satzungen – Schwabsoien“)
3. Die Satzung ist am 01.02.2021 um 0.00 Uhr in Kraft getreten.

Altenstadt, den 16.02.2021

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT
i.A.


Seidl

