

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Penzing

nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a Bayerische Bauordnung (BayBO)

I. Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den gesamten Bereich der Gemeinde Penzing mit den Ortsteilen Epfenhausen, Oberbergen, Penzing, Ramsach und Untermühlhausen

§ 2

Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) beträgt die Abstandsfläche außerhalb von Gewerbe- 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 genügt in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 3

Bebauungspläne

Unberührt von den Festsetzungen dieser Satzung bleiben in Bebauungsplänen festgesetzte abweichende Abstandsflächen.

Soweit Bebauungspläne auf den Anwendungsbereich der Bayerischen Bauordnung verweisen, gilt vorrangig das durch diese Satzung festgelegte abweichende Maß der Abstandsflächentiefe.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 17.02.2021 in Kraft.

Peter Hammer, 1. Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes zum Zweck hat, oder 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 von Flächen für Nebenanlagen, zu Herstellung 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 erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor einige Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in den Bebauungsplänen der Gemeinde Penzing zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet durch die Nähe zur A96 und damit zur Landeshauptstadt München und die damit stetig steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachhaltig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachhaltige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in den allermeisten Bereichen durch größere Abstände zwischen den Wohngebäuden und durch Abstand zum Nachbarn geprägt. Freie Bereiche 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 wo möglich, 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 sowie zur verbesserten Zuwegung im Brandfall.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstandes festgelegt. Die Gemeinde möchte jedoch für ihr Gemeindegebiet höhere Standards festlegen, als die vom Gesetzgeber vorgesehenen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Räume für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, Fahrrädern und vor allem von Kfz ist deutlich größer, als in Großstädten, zumal in der Gemeinde Penzing durchschnittlich drei Pkw-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung sowie eine Verringerung der neu bebauten Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität und die Stärkung der einvernehmlichen nachbarlichen Verhältnisse in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung kann ggf. durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren zukünftigen Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Die Siedlungsstrukturen und Bauweisen sind im gesamten Gemeindegebiet ähnlich aufgebaut. Daher sollten die oben genannten Ziele generell im Gemeindegebiet verfolgt werden. Und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Die Satzung findet keine Anwendung für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und klassenurbanen Gebiete.

Die Gemeinde Penzing ist sich im Klaren darüber, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken Auswirkungen haben kann und damit auch die Interessen von Grundstückseigentümern nachteilig betroffen werden können. Diesen Interessen stehen jedoch die Interessen der Eigentümer der Nachbargrundstücke gegenüber sowie die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im dörflich geprägten Gemeindegebiet.