Satzung der Gemeinde Prutting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) sowie Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 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, festgesetzten urbanen Gebiete 0,75 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

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.
Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Prutting, den 19.01.2021

Gemeinde Prutting

Johannes Thusbaß

Erster Bürgermeister

Beschlussvermerk:

Vorstehende Satzung wurde in der Sitzung des Gemeinderats Prutting am 19.01.2021 mehrheitlich beschlossen.

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende Satzung wurde am 21.01.2021 in der Verwaltung der Gemeinde Prutting, Bauamt, Zimmer I 04, Kirchstr. 5, 83134 Prutting zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln der Gemeinde Prutting (Prutting/Rathaus und Haidbichl/Ortseingang) hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 21.01.2021 angeheftet und am 08.02.2021 wieder abgenommen.

Prutting, den 21.01.2021

Gemeinde Prutting

Johannes Thusbaß

Erster Bürgermeister

Begründung zur Satzung der Gemeinde Prutting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn diese die Erhaltung des Ortsbildes 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 Prutting ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität, insbesondere auch zur Wahrung ausreichender Sozialabstände, gegenüber der am 01.02.2021 in Kraft tretenden neuen Abstandsflächentiefe größere Abstände zwischen den Gebäuden zu erhalten.

Die Gemeinde Prutting ist sich dabei 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. Allein aus den neuen Berechnungsmodalitäten für die Errechnung der Gebäudehöhe, die nicht Gegenstand dieser Satzung sind, sondern nach der Neuregelung der Bayerischen Bauordnung zur Anwendung kommen, ergibt sich mit vorliegendem Satzungsrecht teilweise eine Verschärfung der Abstandsflächen gegenüber der bestehenden Rechtslage. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen. In Bezug auf Bestandsgebäude kann über Abweichungen gemäß Art. 63 reagiert und ein Ausgleich gefunden werden.

Die Gemeinde Prutting mit ihren Ortsteilen ist von einem starken Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes und des traditionellen und ländlichen Siedlungscharakters", die auch maßgeblich zur Wohnqualität beitragen wären ohne diese Satzung in Prutting nachhaltig gefährdet.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzung. 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. 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 der Pruttinger Gemeindeeinwohner erlassen.

Im Gemeindegebiet von Prutting sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen 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 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 Prutting auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben, der wiederum zur Wohnqualität beiträgt.

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. Diese führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls 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 ausreichen 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.

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.

Die Gemeinde Prutting bezieht in ihre Überlegungen durchaus mit ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Nachverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen im Zuge der Flächensparoffensive beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenentwicklung kann auch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

Unabhängig von dieser Satzung wird die Gemeinde Prutting, insbesondere für bereits verdichtete Bauflächen prüfen, ob eine weitere, verdichtete Bauweise aus städtebaulichen Gründen möglich ist.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Prutting 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 klassenurbane Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

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 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. Führt die Neuregelung der Abstandsflächen unter Anwendung der in

der Neufassung der Abstandsflächen festgelegten Berechnungsmodalitäten dazu, dass bestehende Gebäude, die genehmigt sind, nicht mehr die Abstandsflächenvorschriften einhalten, kann über Abweichungen gemäß Art. 63 reagiert werden.

Prutting, den 19.01.2021

Gemeinde Prutting

Johannes Thusbaß

Erster Bürgermeister