

Gemeinde Langenbach

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 19. Januar 2021

Aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6, Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Langenbach folgende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 3

Bebauungspläne

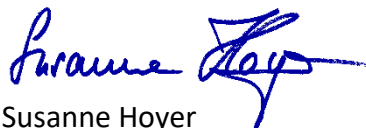
Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 1. Februar 2021 in Kraft.

Langenbach, den 19. Januar 2021



Susanne Hoyer

1. Bürgermeisterin



Begründung

Die zum 15.01.2021 in Kraft tretende Änderung der Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO gibt den Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von den gesetzlichen Regelungen zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität dient.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weitesten 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. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Die Gemeinde Langenbach erlässt im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage vorstehende „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität, als auch des Wohnfriedens sowie zur Gewährleistung, dass die für die Nebenanlagen erforderlichen Freiflächen weiterhin zur Verfügung stehen.

Nach wie vor befinden sich im Gemeindegebiet überwiegend bebaubare Bereiche, welche nicht überplant und planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Für diese Bereiche wurden über eine Sanierungssatzung städtebauliche Zielsetzungen zum Erhalt der typischen Strukturmerkmale im Bauegefüge Langenbachs formuliert. Diese gilt es durch sicherheitsrechtliche Zielsetzungen durch die Bestimmung von Abstandsflächen zu ergänzen.

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 seit einiger Zeit anhaltende hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die in den letzten Jahren enorm gestiegenen und immer weiter steigenden Bodenpreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlichen Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden.

Grund hierfür ist u. a. die Nähe zum Flughafen München sowie die Anbindung an die Bahnlinie Regensburg-München und Passau-München. Dadurch ist die Gemeinde Langenbach direkt an die Landeshauptstadt München und die beiden Oberzentren Landshut und Regensburg angeschlossen. Diese Vorteile machen das Wohnen in Langenbach hochattraktiv.

Dies hat zur Folge, dass die Mindestmaße der gesetzlichen Abstandsflächen weitgehend ausgenutzt werden und sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet dadurch nachteilig

ändern wird. Eine deutliche Nachverdichtung und damit ein immer engeres Aneinanderrücken der Wohngebäude wird nach Auffassung der Gemeinde Langenbach auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Langenbach derzeit noch in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für die Kinder. Die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum anzutreffenden Wohnformen sind hier noch kaum anzutreffen. Da sich die Anfragen für solche Bau- und Wohnformen, speziell von Bauträgern jedoch häufen, gilt es hier durch entsprechende Mittel dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Die Wohnqualität in der Gemeinde Langenbach ist durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. bauliche verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten und immer weniger anzutreffen sind. Das Wohnen in Langenbach ist geprägt durch zum Teil sehr großen Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Gemeinde Langenbach möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und ggf. im Rahmen der Neubebauung verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie der Besonnung der Baugrundstücke, ggf. auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Gerade der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von z. B. Gartengeräten, Spielgeräten usw. aber auch von Fahrrädern und Kraftfahrzeugen ist wesentlich größer als in der Stadt.

Die Wohn- und Lebensformen im ländlichen Raum und auch in Langenbach sind geprägt durch die Nutzung der Freiflächen zwischen den Baukörpern. Diese Flächen werden genutzt für zahlreiche Nebenanlagen, im Wesentlichen sind das großzügige Spielflächen mit zum Beispiel großen Bodentrampolinen, Klettergerüsten und sonstigen Spielgeräten für Kinder aller Altersstufen (sowohl bei Ein- als auch Mehrfamilienhäusern, Eigen- oder Mietimmobilien). Aber auch der Aufenthalt der Erwachsenen im Freien ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität in Langenbach. Der Anteil des Aufenthalts im Freien, im eigenen Garten hat durch die Corona-Pandemie 2020 an Bedeutung gewonnen.

Vermehrt werden Gartenlauben, Grillplätze und auch Schwimmbecken gebaut.

Hinzu kommen vermehrt Anlagen für regenerative Energiegewinnung, wie Wärmepumpen,

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

Darüber hinaus fordert die Gemeinde Langenbach in den Antragsunterlagen die Darstellung der Abfallsammelplätze und Fahrradabstellanlagen. Denn abgestellte Mülltonnen und die Ablagerung von Gelben Säcken zu den Abfuhrterminen vor dem Nachbargrundstück stören tatsächlich immer öfter den Wohnfrieden, nicht zuletzt die öffentliche Sicherheit und Ordnung, auch auf Gehbahnen und Straßen.

Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit Raum für diese Nutzungen auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde Langenbach bezieht in ihre Überlegungen ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von neuen Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde Langenbach hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Das Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch Überplanung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Hier befindet sich allein durch Zulassung der Umnutzung der Funktionsgebäude hin zum Wohnen noch viel Raumkapazität. Auch die Zulassung höherer Gebäude in den Hauptorten, welche die Abstandsflächen einhalten, sind ein weiteres Instrument, welche die Gemeinde Langenbach in ihren Planungen berücksichtigt.

Insgesamt begleitet die Gemeinde den Veränderungsprozess im Dorf vom bayerischen landwirtschaftlich geprägten Dorf im Siedlungsschwerpunkt Münchner Osten hin zu einer modernen Wohngemeinde im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung. Mit dieser Satzung schützt sie sich vor untypischer Nutzungsdichte zum Erhalt der Wohn- und Lebensqualität.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Langenbach dazu entschieden, die abweichende Abstandsflächenregelung im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet Langenbach unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im gesamten Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde Langenbach 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 beeinträchtigt werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet Langenbach rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.