

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Vom 28.01.2021

Beschluss - Datum:	28.01.2021
Beschluss – TOP:	8 (ö)
Beschluss – Abstimmungsergebnis	21 : 2
Ausfertigung – Datum:	28.01.2021 (nach Satzungsbeschuß)
Bekanntmachung – Datum:	29.01.2021
Inkrafttreten – Datum:	01.02.2021



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Vom 28.01.2021

Der Markt Mering erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung.

TEIL A. SATZUNGSTEXT

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie von festgesetzten urbanen Gebieten **0,7 H**, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von **nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H**, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Abstandsflächen nach Satz 1 einhält.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Februar 2021 in Kraft.

TEIL B. BEGRÜNDUNG

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Gemeinden ermächtigt, die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Gesetzesgrundlage in Art. 6 Abs. 5 BayBO zu regeln, wenn dies aus Gründen der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Diese Ermächtigung kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für Teile davon getroffen werden.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die bauordnungsrechtliche Kompetenz zur abweichenden Regelung von Abstandsflächen auf sicherheitsrechtliche Zielsetzungen im weiteren Sinne, welche beispielsweise die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, eines ausreichenden Sonneneinfalls auf den Grundstücken oder die Herstellung bzw. Sicherung des Wohnfriedens sein können.

Mit Erlass dieser Satzung wird auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO eine maßgebliche Verbesserung sowie eine Erhaltung der Wohnqualität im gesamten Gemeindebereich angestrebt.

Der Ortsbereich von Mering ist derzeit von 36 Bebauungsplänen überplant, welche teilweise eigene Regelungen zu Abstandsflächen enthalten, in der Regel jedoch auf die Gesetzesgrundlage



verweisen. Die Fläche dieser Bauleitpläne umfasst jedoch nur etwa 35-40 % des Innenbereichs, so daß demzufolge der mehrheitliche Teil nicht überplant ist und sich dort Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen.

Mangels Bauleitplanung wird der Abstand und nicht zuletzt auch die Größe von Baukörpern maßgeblich durch das gesetzliche Abstandsflächenrecht geregelt. Wie sich bereits aus den Erfahrungen der Vergangenheit zeigte ist dies oftmals das einzige Instrument, eine unverhältnismäßige Nachverdichtung zu vermeiden, da sich die Einfügekriterien des § 34 BauGB hier oftmals als nicht konkret genug erwiesen haben.

Zweifellos ist eine Nachverdichtung im Innenraum wünschenswert und wird auch seitens des Marktes Mering unterstützt. Dies fördert auch die staatlichen Bemühungen in Bayern, den Flächenverbrauch im Außenbereich längerfristig und nachhaltig zu verringern. Andererseits besteht in Mering – über den im Umkreis üblichen Rahmen hinaus – ein immenser Siedlungsdruck, der nicht zuletzt aus der Bahnverbindung Augsburg – München mit 2 Haltepunkten in Mering resultiert. Mering ist sowohl für Arbeitnehmer in München als auch in Augsburg ein mittels Bahn schnell erreichbares Ziel, in dem die Baulandpreise immer noch unter dem Preisniveau der Ballungsräume liegen. Insofern ist Mering gerade für Pendler ein idealer Wohnort und die Nachfrage nach Bauland ist seit Jahren sehr groß. Damit verbunden ist leider auch ein kontinuierlicher Anstieg der Baulandpreise, so daß in diesem Zusammenhang durchaus der Wunsch der Bauherren nachzuvollziehen ist, die vorhandenen Bauflächen so weit wie möglich im Rahmen der vorhandenen Rechtsgrundlagen auszuschöpfen. Dadurch besteht jedoch die Gefahr, daß sich längerfristig die Wohnqualität im Gemeindegebiet verringern wird, was zweifellos auch Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben wird.

Mering ist im Zuge seiner Entwicklung – von einer ländlich geprägten Gemeinde hin zu einer Marktgemeinde im Format einer Kleinstadt – jedoch von je her eine Kommune, deren Bebauung eine eher gelockerte Struktur aufweist, geprägt von größeren Abständen zwischen den Gebäuden in den meisten Bereichen des Gemeindegebiets. Nicht zuletzt deswegen ist der Markt Mering als Wohnort von zuzugswilligen Städtern beliebt, denn hier werden noch großzügigere Wohnformen angeboten, als in den baulich verdichteten Großstädten München und Augsburg. Das Wohnen in Mering ist geprägt von großen Grenzabständen zu Nachbargrundstücken und dem Vorhandensein von überwiegend großzügigen Frei- und Gartenbereichen, welche entscheiden zu einer gesteigerten Wohnqualität – gerade auch für Kinder – beitragen.

Der Markt Mering hat sich daher entschieden, mit dieser Satzung die vorhandenen Wohnqualität, welche entscheidend durch die vorhandenen großzügigen Abstände der einzelnen Wohngebäude geprägt ist, dauerhaft zu erhalten und diese auch im Rahmen einer wünschenswerten Nachverdichtung beizubehalten.

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung hat der Gesetzgeber die bisherigen Grenzabstandsflächen verringert, in dem er zulässige Untergrenzen definiert hat, die teilweise deutlich geringer sind, als die bisherige Regelung.

Der Markt Mering möchte aber für sein Gemeindegebiet den vorhandenen höheren Standard beibehalten und auch bei Neubauvorhaben zur Anwendung bringen. Dadurch ist es unabdingbar, die Abstandsflächentiefe für Mering im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung festzulegen.

Neben Vorteilen für Belichtung, Belüftung und evtl. auch technischen Brandschutz ergeben sich somit zweifellos mehr Frei- und Grünflächen sowie Aufstellmöglichkeiten für notwendige Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie etwa Spielgeräte. Durch die gemeindliche Satzung wird dazu beigetragen, hierfür ausreichend Platz auf den Baugrundstücken bereitzuhalten.

Dies ist somit auch die einzige Möglichkeit, den vorhandenen hohen Standard in Mering zu erhalten.



Der Markt Mering ist sich bewusst, daß die Zielsetzung der neu geregelten Abstandsflächen die Verringerung des Flächenverbrauchs durch Erhöhung der Nachverdichtung im Innenort war. Dies wurde im Rahmen der Beratung und Abwägung auch berücksichtigt. Jedoch stellt der Markt Mering fest, daß die Erhaltung und Beibehaltung der bisher hohen Wohnqualität deutlich Vorrang vor den Zielen des Gesetzgebers haben soll. Nach wie vor ist in Mering eine ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeit vorhanden, etwa durch größere Ersatzbauten, welche die Abstandsflächen trotzdem einhalten. Auch kann in vielen Bereichen eine Nachverdichtung durch Höhenentwicklung erreicht werden.

Diese Satzung findet auf Gewerbe-, Industrie-, Kern- und urbane Gebiete keine Anwendung, da hier die bauliche Nachverdichtung ohne Verlust der Wohnqualität möglich ist. Gleichwohl gilt diese Satzung in den übrigen Bereichen für das gesamte Gemeindegebiet, da das Ziel der Beibehaltung der Wohnqualität nur dann erreicht werden kann, wenn die Regelung für den gesamten Gemeindebereich greift. Dieses Ziel ist der Tatsache übergeordnet, daß in einzelnen Teilbereichen von Mering grundsätzlich leicht abweichende Baustrukturen zu finden sind. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Abstandsflächen auch weiterhin möglich.

Dem Markt Mering ist auch bewusst, daß durch diese Satzung die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gegenüber der gesetzlichen Norm verringert wird und dadurch die Interessen von Eigentümern nachteilig betroffen sein können. Die Aufrechterhaltung von ausreichender Wohnqualität im gesamten Gemeindegebiet rechtfertigt jedoch diese möglichen Eigentumseinschränkungen.

Mering, den 28.01.2021

Markt Mering

(S)

Mayer
Erster Bürgermeister

