

# **Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

Aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Jetzendorf folgende Satzung:

## **I. Satzungstext**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Jetzendorf einschließlich aller Ortsteile.

### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet Jetzendorf außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten  $0,8 H$  mindestens jedoch  $3 \text{ m}$ . Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als  $16 \text{ m}$  Länge genügen in diesen Fällen  $0,4 H$ , mindestens jedoch  $3 \text{ m}$ , wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

### **§ 3 Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Soweit Abstandsflächen im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt sind, sondern auf das jeweils geltende Abstandsflächenrecht verwiesen wird, gilt § 2.

### **§ 4 Abweichungen**

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe des Art. 63 BayBO Abweichungen zulassen.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.05.2021 in Kraft.

Jetzendorf, 30.04.2021

  
Manfred Betzin

1. Bürgermeister

## II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) BayBO eröffnet Gemeinden und Städten die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet Jetzendorf oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt 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 sicherheits-rechtliche 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.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet Jetzendorf sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (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 Jetzendorf und in den Ortsteilen 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 Jetzendorf nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Jetzendorf 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 Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung, neben dem Erhalt der ländlich geprägten Siedlungsstruktur in Jetzendorf, 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, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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 Jetzendorf und die Ortsteile 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 höher als in der Großstadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flä-

chen 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. Es hat sich mittlerweile gezeigt, dass Nachverdichtungen häufig mit Nachbarstreitigkeiten und einer empfindlichen Störung des Wohnfriedens in den nach-verdichteten Bereichen einhergehen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet Jetzendorf mit ihren Ortsteilen anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet Jetzendorf unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im gesamten Gemeindegebiet Jetzendorf verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Gebiete, die aufgrund der Art ihrer baulichen Nutzung eine andere Struktur aufweisen, wie Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbane Gebiete, sind jedoch von der Anwendung ausgenommen; hier bleibt es bei der gesetzgeberischen Vorgabe der Abstandsflächen in Art. 6 BayBO. Im Übrigen ist im Einzelfall eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. 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 Jetzendorf rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen. Sie rechtfertigt insbesondere diese Einschränkung. In Bezug auf Bestandsgebäude kann über Abweichungen gemäß Art. 63 reagiert und ein Ausgleich gefunden werden