

Satzung

über von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Eurasburg – Abstandsflächensatzung – (AFS)

Die Gemeinde Eurasburg erlässt aufgrund Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Eurasburg mit Ausnahme von

- a) Gewerbegebieten
- b) Kerngebieten
- c) Sondergebieten
- d) Industriegebieten
- e) Festgesetzten urbanen Gebieten
- f) dem gesamten Außenbereich nach § 35 BauGB, es sei denn, es handelt sich um Geltungsbereiche nach § 35 Abs. 6 BauGB oder um sonstige Gebiete mit bestehender Bebauung (amtliche Gemeindeteile), in denen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 zugelassen worden sind oder zugelassen werden können.

§ 2 Maß der Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Gemeindegebiet 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

²Vor 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


¹In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt.

²Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung am 10.02.2021 in Kraft.

Eurasburg, 10.02.2021



Moritz Sappl
Erster Bürgermeister



Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen der Gemeinde Eurasburg - AFS

Teil A Aufbau und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Eurasburg nimmt die vom Gesetzgeber bereitgestellte Grundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO in Anspruch, um ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe zu regeln. Die Regelung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO enthält ausweislich der Gesetzesbegründung (Drucksache 18/8547) eine umfassende, an die Gemeinden gerichtete Ermächtigung, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten. Das sich ergebende Maß wird in Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO definiert und ist das Ergebnis der Tiefe der Abstandsfläche und der Hinzurechnung der Höhe von Dächern sowie der Dachaufbauten.

Dieses Maß der Abstandsflächentiefe wird wie folgt abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 5 Satz 1 BayBO für den in § 1 definierten Geltungsbereich der Satzung geregelt.

1. Allgemein zu den §§ 1 und 2
In der Zusammenschau wird mit dieser Satzung weitestgehend das bisherige Abstandsflächenrecht für den Geltungsbereich der Satzung beibehalten, sodass Antragsteller durch die BayBO-Novelle nicht schlechter, aber auch nicht besser gestellt werden, als dies bislang der Fall war.
2. Zu § 1
§ 1 Buchst. a bis f bezeichnet jene Gebiete, die nicht Teil dieser Satzung sind und innerhalb derer das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO unverändert Anwendung findet.
3. Zu § 2 Sätze 1 und 2
Satz 1 regelt die Tiefe der Abstandsflächen von 0,8 H. Um ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe H entsprechend der Ermächtigungsgrundlage nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO festsetzen zu können, ist es zwingend, das sog. „16m-Privileg“ zuzulassen. Ohne diese Regelung würde schon ab einer Abstandsflächentiefe von 0,5 H eine Verschärfung des bisherigen Rechts an den „Schmalseiten“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO a.F. bei Gebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 45 Grad eintreten. Eine Verschärfung des bisherigen Rechts ist nicht beabsichtigt. Damit verbliebe ohne § 2 Satz 2 lediglich die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H (ohne die praxisferne Betrachtung von Hundertstel-Stellen). Die Anordnung des § 2 Satz 2 ist daher Voraussetzung für eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO, deren Erlass der Gesetzgeber für Teile des Gemeindegebiets oder das ganze Gemeindegebiet in das gemeindliche Ermessen gestellt hat.
4. Zu § 2 Satz 2
Satz 2 (sog. „16 m Privileg“) stellt ein Bemessungskriterium für das sich ergebende Maß der Abstandsflächentiefe dar. Als Ergebnis der Anwendung dieser Regelung steht für jede Seite eines Gebäudes ein Maß „H“. Er verändert durch eine Berechnung der angeordneten Tiefe der Abstandsfläche das sich ergebende Gesamtmaß der einzuhaltenden Abstände. Im Zusammenwirken mit der Tatsache, dass ohne die Anwendung des § 2 Satz 2 ein abweichendes Maß der in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geregelten Abstandsflächentiefe von 0,4 H ohne eine Verschärfung des bisherigen Rechts nicht möglich ist, folgt, um den Rahmen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO annähernd ausschöpfen zu können, die Anordnung von 0,8 H, um die unerwünschten Folgen, dass bestehenden Gebäuden und Verlängerungen von Baugenehmigungen oder Vorbescheiden genehmigungsrechtliche Hindernisse entgegenstünden, weitestgehend auszuschließen.

Teil B Planungsziele

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Eurasburg ein Bedürfnis besteht, einerseits die Nachverdichtung zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der hohen Wohnqualität den vorhandenen Bestand zu erhalten. In der Gemeinde Eurasburg sind neben überplanten Gebieten auch nicht überplante Baugebiete und Gebiete, die nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen sind sowie sonstige Gebiete mit bestehender Bebauung (amtliche Gemeindeteile), in denen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 zugelassen worden sind oder zugelassen werden können, vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich oder vorwiegend über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.

Die Gemeinde Eurasburg mit ihren 52 Orts- bzw. Gemeindeteilen

- Achmühle
- Adelsreuth
- Babenstuben
- Bachbauer
- Baierlach
- Berg
- Bergbauer
- Beuerberg
- Bierbichl
- Blöcken
- Brandstätt
- Bräumann
- Bruckner
- Eurasburg
- Faistenberg
- Filz
- Filzbuch
- Frettenried
- Gasteig
- Haag
- Habichtgraben
- Haidach
- Hainzenau
- Happerger
- Hofstätt
- Hohenleiten
- Höhl
- Impleiten
- Lengenwies
- Loh
- Maierwald
- Mandl
- Märzanderl
- Oberfeld
- Oberherrnhausen
- Oberhof
- Oed
- Putzlehen
- Quarzbichl
- Rohr
- Schaberer
- Schwaig
- Schwarzlehen
- Speck
- Sprengenöd
- Steingrub
- Sterz
- Unterherrnhausen
- Waltersteig
- Wammetsberg
- Winkl
- Zwitzenlehen

ist von einem sehr starken Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes, des traditionellen Siedlungscharakters (überwiegend dörfliche Struktur) und der Wohnqualität“ wären ohne diese Satzung in der Gemeinde nachhaltig gefährdet.

Aus Umsicht für Gebiete, in denen ein besonders hoher Siedlungsdruck herrscht und dadurch ein stark verkürztes Abstandsflächenrecht zu Auswirkungen führen würde, die den genannten Zielen entgegenstehen würden, hat der Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eine umfassende, an die Gemeinden gerichtete, Satzungsermächtigung aufgenommen.

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 einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens 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 und des Wohnfriedens erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Baugrenzen mit der Maßgabe der Anordnung des (alten) Abstandsflächenrechts festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der sehr hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Ohne eine auf die Gemeindesituation angepasste Festsetzung des Maßes der Abstandsflächentiefe würde sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine ansonsten, über verkürzte Abstände erwirkte, Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im urbanen Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt bzw. der Wohnfrieden ist sichergestellt durch die Abstände zu den 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. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke und somit zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Wohnfriedens, der auch die beiden Kriterien „Schutz der Privatsphäre vor unerwünschten Einblickmöglichkeiten“ und „Mithören sozialer Lebensäußerungen in der Nachbarschaft“ (BayVGH Urteil v. 3.12.2014, Az 1 B 14.819) umfasst. Gegebenenfalls wird auch der Brandschutz verbessert.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Tiefe der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet, ausgenommen der in § 1 Buchst. a bis f gelisteten Bereiche, höhere Standards, als vom Gesetzgeber nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehen, festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstände auch notwendige Flächen für Kinderspielbereiche und für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist erfahrungsgemäß in der Gemeinde sehr groß und jedenfalls auch größer als in der Stadt. Durch die Vergrößerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Geltung der Satzung bezieht sich auf Gebiete, in denen eine Wohnnutzung von bestimmten Gewicht zulässig ist. Sie sichert damit grundsätzlich für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität. Daher hat die Satzung in § 1 Gebiete ausgenommen, in denen mit keiner oder mit untergeordneter Wohnnutzung zu rechnen ist. In Gewerbegebieten findet sich in der Regel nur ein auf spezielle, teilweise eingeschränkte Wohnformen festgelegter, Nutzerkreis, dessen Anspruch auf Wohnqualität im Lichte der Gebietskategorie zu sehen ist. Diese Wohnnutzungen unterscheiden sich grundlegend von den sonstigen Wohnnutzungen. Die gesetzliche Regelung der Tiefe der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) und das sich aus Art. 6 Abs. 4 BayBO ergebende Maß (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO) soll in diesen Gebieten, sofern keine weitergehenden Regelungen in den hierfür vorgesehenen Bebauungsplänen gefasst wurden, gelten. Im gesamten Außenbereich finden sich andere Voraussetzungen bezüglich der Wohnqualität und des Wohnfriedens wie im Innenbereich. Die in der Regel nachbarschaftslose oder nachbarschaftsreduzierte Form des Wohnens mit regelmäßig großzügigen angrenzenden Freibereichen bedarf keiner größeren Abstände.

Ausgenommen hiervon sind Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB und sonstige Gebiete mit bestehender Bebauung (amtliche Gemeindeteile), in denen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 zugelassen worden sind oder zugelassen werden können, deren Verdichtung nach Innen vorwiegend über das Abstandsflächenrecht gesteuert wird.

Somit werden die Geltungsbereiche der Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB sowie die sonstigen Gebiete mit bestehender Bebauung (amtliche Gemeindeteile), in denen Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 zugelassen worden sind oder zugelassen werden können, vergleichbar mit dem Geltungsbereich dieser Satzung behandelt.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von neuen Außenbereichsflächen 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 nachgekommen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen, wie die bewusste, nach städtebaulichen Kriterien beabsichtigte, Verkürzung der Gebäudeabstände in bestimmten Bebauungsplangebieten. In Bezug auf das Maß der Regelung der Abstandsflächentiefen hat sich die Gemeinde im Wesentlichen am bisherigen Abstandsflächenrecht orientiert, da dieses nach ihrer Auffassung eine ausreichende Wohnqualität sicherte.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet, ausgenommen der in § 1 Buchst. a bis f genannten Bereiche, anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Das vorrangige Ziel einer Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll aber generell im Geltungsbereich dieser Satzung verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Daher richtet sich der Bereich, der in dieser Satzung geregelt werden soll, nicht nach Siedlungsstrukturen und Bauweisen, sondern nach den Wohnnutzungen und nach dem Ziel, für eine ausreichende Wohnqualität und die Sicherstellung des Wohnfriedens für diese Wohnbereiche zu sorgen.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Beibehaltung 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.

Rein vorsorglich ist § 3 Satz 2 aufgenommen worden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Festsetzung der Abstandsflächen (abweichend des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 a.F.) in Bebauungsplänen, die vor dem 1.2.2021 in Kraft getreten sind, stets einen Rückgriff auf die zur 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans geltenden, gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften bedingen. Das beschließende Gremium (Gemeinderat) der Gemeinde hat im Lichte der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelung den Bebauungsplan gebilligt. Eine dynamische Verweisung auf die seit 01.02.2021 geltende BayBO würde den Planungswillen der Gemeinde eventuell unterlaufen. Sollte sich jedoch die Auffassung, dass ein Verweis im Bebauungsplan auf die BayBO ohne die Angabe ihres Fassungsdatums bzw. ohne eine diesbezügliche Ausführung in der Begründung eine Anwendung der BayBO zum Zeitpunkt der jeweiligen Entscheidung bedingt, durchsetzen, greift § 3 Satz 2. Nur aufgrund dieser Überlegungen soll diese Satzung auch für Bebauungspläne gelten, die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächenvorschriften unabhängig von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 a.F. festsetzten. 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 diesen Festsetzungen.

Eurasburg, 10.02.2021


Moritz Sappl
Erster Bürgermeister

