



## Gemeinde Röhrmoos

# Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

vom 27.01.2021

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Röhrmoos folgende Satzung:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Röhrmoos.

### § 2

#### Abstandsflächentiefe

<sup>1</sup>Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung beträgt die Abstandsflächentiefe im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>2</sup>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

<sup>1</sup>Die Abstandsflächentiefen gemäß § 2 gelten auch für Bebauungspläne, in welchen die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung angeordnet oder hierzu keine Aussage getroffen wurde. <sup>2</sup>Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

### § 4

#### Abweichungen

Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen gem. Art. 63 Bayerischer Bauordnung zugelassen werden.

### § 5

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.



Röhrmoos, 28. Januar 2021  
Gemeinde Röhrmoos

gez.

Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister



**Begründung**  
**zur Satzung über abweichende Maße der**  
**Abstandsflächentiefe**  
**(Abstandsflächensatzung)**

vom 27.01.2021

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets 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 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 vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität 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 Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet insbesondere in der Metropolregion München 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 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 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. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, 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 Röhrmoos möchte für ihr Gemeindegebiet 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 größer als in der Stadt. 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 einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen 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 Rechnung getragen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen. Mit der nun festgesetzten Abstandsflächentiefe von 0,8 H und der Möglichkeit der Halbierung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge auf 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wird eine zumindest geringfügige Nachverdichtung ermöglicht bzw. findet keine Baurechtseinschränkung statt. Die bisherige Wohnqualität im Gemeindegebiet kann hierbei jedoch beibehalten werden. Durch die angepassten Abstandsflächentiefen wird auch den neuen Berechnungsgrundlagen des Art. 6 Abs. 4 BayBO Rechnung getragen. Durch die nicht vollständige Ausnutzung der Abstandsflächentiefe von 1 H werden Bestandsgebäude geschützt und wird für neue Bauvorhaben ein verdichtetes Bauen zumindest auf zwei Seiten ermöglicht. Hierbei wird das gesetzgeberische Ziel der Innenverdichtung berücksichtigt.

Für die Entscheidung über den Geltungsbereich hat die Gemeinde Röhrmoos ihre Ortsteile auf Plänen betrachtet und sich dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet (alle Ortsteile) anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, wie etwa reine Einfamilienhaussiedlungen und Hofstellen aber auch Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungsbau, die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Abweichende Regelungen für einzelne Gemeindeteile werden vorläufig nicht festgelegt.

Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Diese sollen gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO sogar erteilt werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Zudem bleibt es bei gegebenenfalls abweichenden Festsetzungen, welche sich aus Bebauungsplänen ergeben.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass eine mögliche Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann. Und somit können auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen sein. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentümereinschränkungen. Es wurde durch die in der Satzung getroffene Regelung mit 0,8 H und für bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge mit 0,4 H jedoch versucht auf Eigentümereinschränkungen weitestgehend zu verzichten bzw. eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

