

Bekanntmachung des Marktes Markt Indersdorf



über den

Erlass einer Satzung

**über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
(Abstandsflächensatzung)**

vom 27.01.2021

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) erlassen.

Rechtsgrundlage: 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. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Die Ausfertigung der Satzung wurde am 28.01.2021 im Rathaus des Marktes, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf, Geschäftsstelle des 1. Bürgermeisters, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Die Satzung ist ebenso auf der Internetseite des Marktes Markt Indersdorf unter „Bekanntmachungen“ zu finden.

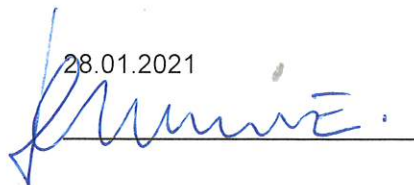
Markt Indersdorf, den 28.01.2021


Franz Obesser
Erster Bürgermeister



Angeschlagen an die Bekanntmachungstafel:

28.01.2021



Abgenommen am: _____

Seite: 1 von 1

angeschlagen am: _____

Markt Indersdorf, den _____

abgenommen am: _____

Unterschrift: _____



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

Aufgrund 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. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), erlässt der Markt Markt Indersdorf folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

¹Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, mit Ausnahme des Marktplatzes und des Unteren Markes sowie des Klosters. ²Die Geltungsbereiche der Ausnahmen werden durch Lagepläne definiert, welche Bestandteile dieser Satzung sind (Bereich Marktplatz und Unterer Markt, **Anlage 1**, Bereich Kloster, **Anlage 2**). ³Die Begründung zu dieser Satzung ergibt sich aus Anlage 3, welche ebenfalls Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 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

- (1) Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.
- (2) Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der jeweils geltenden Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Abweichungen

- (1) Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO zugelassen werden.
- (2) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, sollen von den Anforderungen dieser Satzung Abweichungen nach Art. 63 Abs. 3 BayBO zugelassen werden, wenn dies zur Umsetzung des im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzten Baurechts erforderlich wird oder als sinnvoll erscheint und dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.



§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Markt Indersdorf, den 27.01.2021

Franz Obesser
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt am 28.01.2021. Die Übereinstimmung der Satzung mit dem Wortlaut des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 27.01.2021 wird bestätigt.

Markt Indersdorf, den 28.01.2021

Franz Obesser
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung des Marktes Markt Indersdorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) wurde am 28.01.2021 im Rathaus des Marktes, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf, Geschäftsstelle des 1. Bürgermeisters, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag vom 28.01.2021 an allen Gemeindefafeln hingewiesen.

Markt Indersdorf, den 28.01.2021

Franz Obesser
Erster Bürgermeister



Gemarkung(en): Glonn (8617), Markt Indersdorf (8629)

Bearbeiter: -

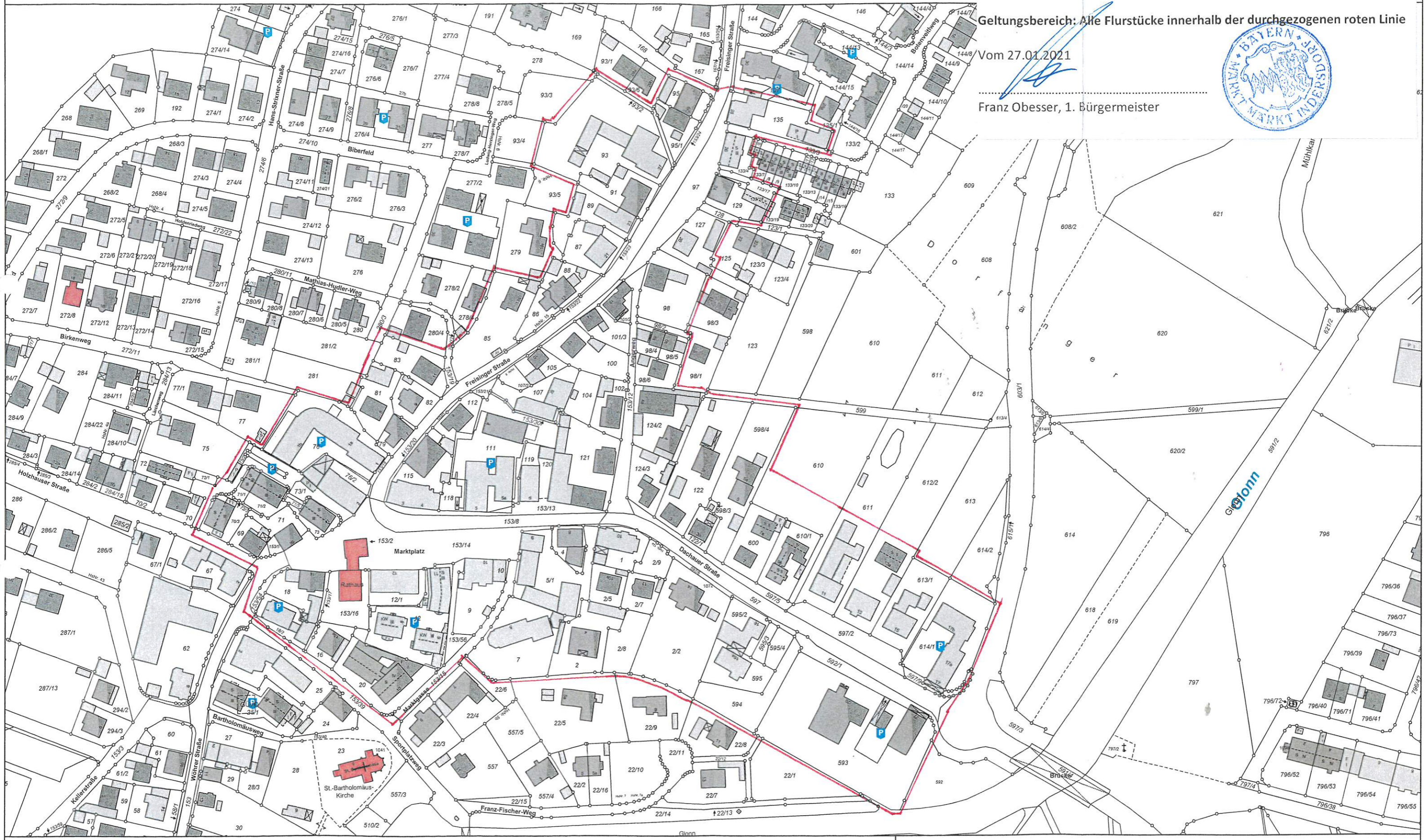
Anlage 1 zur

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
(Abstandsflächensatzung)

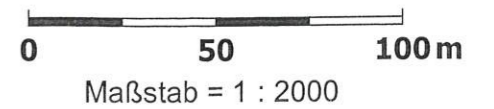
Geltungsbereich: Alle Flurstücke innerhalb der durchgezogenen roten Linie

Vom 27.01.2021

Franz Obesser, 1. Bürgermeister



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



Gemarkung(en): Markt Indersdorf (8629), Ried (8641)

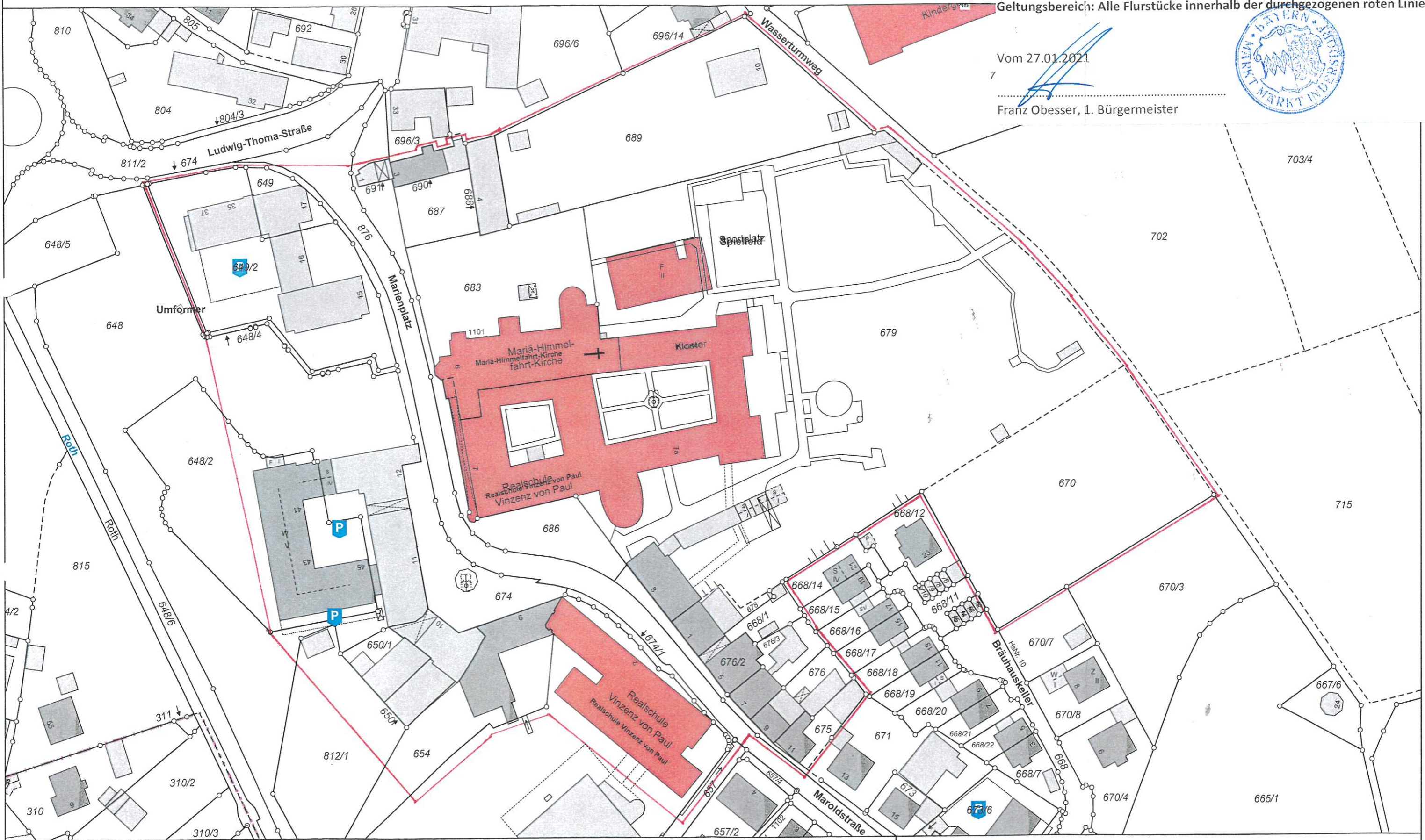
Bearbeiter: -

Geltungsbereich: Alle Flurstücke innerhalb der durchgezogenen roten Linie

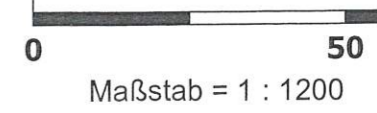
Vom 27.01.2021

7

Franz Obesser, 1. Bürgermeister



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes. Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!





Anlage 3

Zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Markt Indersdorf vom 27.01.2021.

Begründung:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO (neu, ab 01.02.2021) 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 zur 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 Satzung des Marktes über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Das Gemeindegebiet des Marktes Markt Indersdorf umfasst eine Fläche von ca. 68,42 km², aufgliedert in 59 Ortsteile. Viele Bereiche sind nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt, die ebenfalls dem gewachsenen ländlichen Charakter Rechnung tragen. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet in der Metropolregion München und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen verstärkt 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. Der Markt möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und ggf. im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sowie 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 Gebäudeabstands festgelegt. Der Markt Markt Indersdorf möchte für sein Gemeindegebiet in den Bereichen *außerhalb* der Kernsiedlungsgebiete (Marktplatz mit angrenzenden Bereichen, Kloster) höhere Standards, als vom Gesetzgeber vorgesehen, festlegen.

Markt Markt Indersdorf



Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch weiterhin notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kraftfahrzeugen ist größer als in städtischen Bereichen. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Der Markt bezieht in seine Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Erleichterung der Innenverdichtung und eine Verringerung der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich beabsichtigt. Aus diesem Grund soll die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) nicht für das gesamte Gemeindegebiet gelten; im Bereich Marktplatz und Unterer Markt (Geltungsbereich siehe Anlage 1 der Satzung) und Kloster (Geltungsbereich siehe Anlage 2 der Satzung) sollen wegen der bereits fortgeschrittenen Verdichtung und durchaus bereits städtischen Bebauung die gesetzlichen Abstandsflächentiefen gelten. In diesen Bereichen herrscht ohnehin bereits eine nahezu geschlossene Bebauung; überdies sind Bauvorhaben in diesem Bereich bisher bereits oftmals nur mit Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen genehmigungsfähig. Der Markt erwartet sich in diesen Bereichen von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen eher noch Vorteile, weil nachträgliche An- und Umbaumaßnahmen in bereits stark baulich ausgenutzten Bereichen erleichtert werden.

Insgesamt hält der Markt Markt Indersdorf aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Außerhalb der vorgenannten Bereiche „Marktplatz“, „Unterer Markt“ und „Kloster“ werden die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächentiefen als kritisch betrachtet. Um trotzdem einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung einerseits und der Wohnqualität andererseits zu erreichen, wird das Maß der Abstandsflächentiefe mit 0,8 H festgeschrieben und somit die Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu 1,0 H nicht vollständig ausgeschöpft. Die bisher mögliche Verkürzung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge soll beibehalten werden. Damit werden Bestandsgebäude geschützt, außerdem wird auch für neue Bauvorhaben ein verdichtetes Bauen auf zwei Seiten ermöglicht und so wiederum dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dabei das Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität aus den Augen zu verlieren. Das Gebot der Innenverdichtung kann darüber hinaus auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird der Markt in seinen Planungen fortan verstärkt berücksichtigen.

Weiterhin ist sich der Markt darüber bewusst, dass mit der Neuregelung der Berechnung des Maßes der Abstandsflächentiefe z.T. eine Verlängerung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem bisherigen Recht einhergeht, wenn es durch eine gemeindliche Regelung unverändert beim Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 1 H bleiben würde. Auch um eine solche Verlängerung in der Regel zu vermeiden, wird das Maß der Tiefe mit 0,8 H und für bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge („16-m-Privileg“) mit 0,4 H festgesetzt. Für den Fall, dass trotzdem ein Bestandsgebäude aufgrund der veränderten Berechnungsweise die Abstandsflächen nach dem neuen Recht nicht einhält, besteht die Möglichkeit der Abweichung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO, um z.B. einen nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen nicht an den Abstandsflächen scheitern zu lassen.

Für die Entscheidung über den Geltungsbereich wurden alle Gemeindebereiche und Ortsteile einzeln betrachtet. Im Ergebnis hat sich der Markt dazu entschlossen, die abweichenden Abstandsflächen nicht im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen, sondern Ausnahmen festzusetzen. Es wird hier ganz klar unterschieden zwischen den alten „Siedlungskernen“ des Hauptorts „Marktplatz“, „Unterer Markt“, „Kloster“ (hier soll das neue Abstandsflächenrecht gelten) und den weit überwiegend ländlich geprägten Bereichen, welche gleichzeitig den Großteil des Gemeindegebietes ausmachen. In diesem ländlich geprägten Bereich gibt es zwar



ebenfalls unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, im Wesentlichen ist die vorhandene Baustruktur in allen Ortsteilen, mit der Ausnahme einzelner Weiler, aber vergleichbar. Die vorgenannten Ziele sollen daher übergreifend in diesen Bereichen verfolgt werden und damit auch die einheitliche Grundlage der Abstandsflächenbemessung bilden. Die Satzung bildet damit zwei Bereiche ab, die klar voneinander unterschieden werden können und welche tatsächlich bisher und auch in Zukunft durch eine unterschiedlich hohe Verdichtung geprägt waren und sein werden. Im Einzelfall ist dabei immer noch eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Industrie-, Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Zudem bleibt es bei ggf. abweichenden Festsetzungen, die sich bereits bisher aus Bebauungsplänen ergeben und im Rahmen von Änderungsplanungen oder Neuaufstellungen nach dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden können.

Der Markt ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität in weiten Teilen des immer noch überwiegend ländlich geprägten Gemeindegebiets rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen. Die Satzung wird auch gleichzeitig mit der Rechtskraft der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.02.2021 in Kraft gesetzt, um hier einen möglichst unkomplizierten Übergang in das neue Abstandsflächenrecht zu gewährleisten, im Sinne der betroffenen Eigentümer und auch der Unteren Bauaufsichtsbehörde, welche letztlich für die Prüfung der Abstandsflächen zuständig sein wird. Damit besteht trotz der Änderungen im Abstandsflächenrecht eine gewisse Rechtssicherheit auf allen Seiten.