

Satzung der Gemeinde Adelzhausen über abweichende Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung)

Vom 25.01.2021

Die Gemeinde Adelzhausen erlässt auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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 folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten 0,7 H, mindestens 3 m beträgt. Vor bis zu zwei Außenwänden genügt eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne


Diese Satzung gilt auch in Gebieten mit Bebauungsplänen, auch wenn auf die jeweils gültige Fassung der Bayerischen Bauordnung verwiesen wird, jedoch nicht

- a) soweit sich in Bebauungsplänen Grenz- und Gebäudeabstände aus städtebaulichen Festsetzungen ergeben oder
- b) soweit dort Maße für die Tiefe von Abstandsflächen festgesetzt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Adelzhausen, den 25.01.2021
Gemeinde Adelzhausen


Lorenz Braun
Erster Bürgermeister



II. Begründung zur Satzung der Gemeinde Adelzhausen über abweichende Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung)

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihre Gemeindegebiet höhere Standards, als vom Gesetzgeber vorgesehen, festlegen.

1. Ziele der Satzung

1.1. maßgeblichen Beitrag zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität leisten

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich damit nach § 34 BauGB.

In Bebauungsplänen sind zum Teil großzügige, durchgängige Bauräume festgelegt, da aus Sicht der Gemeinde die Sicherung der Wohnqualität durch die bisher geltenden Abstandsflächen sichergestellt wurde. Der hohe Siedlungsdruck und die immer weiter steigenden Grundstückspreise, vor allem aufgrund der attraktiven Lage Adelzhausens zwischen den Metropolen Augsburg, München und Ingolstadt, werden dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Die Ausnutzung ist insbesondere zu erwarten, von Menschen, die aus städtisch geprägten Strukturen in den dörflichen Raum ziehen, da diese an eine dichtere Bebauung gewohnt sind. Adelzhausen als ländliches Gebiet ist jedoch gekennzeichnet durch größere Abstände zwischen den Gebäuden. 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 ggf. im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, ggf. auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Aus Sicht der Gemeinde wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet durch eine Verkürzung der Abstandsflächen nachteilig ändern. Dies wird nach Auffassung der Gemeinde auch mit nachteiligen Auswirkungen auf den Wohnfrieden einhergehen.

1.2. maßvolle Entwicklung der Gemeinde unterstützen

Die vorhandene Infrastruktur von Adelzhausen und der Ortsteile ist nicht geeignet, um dem, bei Ausnutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten zu erwartenden Zuzug, Stand zu halten. Die Gemeinde wird hierdurch gezwungen, die Infrastruktur (u.a. Kinderkrippen und Kindertagesstättenplätze, Schule, Abwasserversorgung, Wasserversorgung, Bereitstellung von Verwaltungsleistungen) anzupassen, was teilweise nicht oder nicht innerhalb der erforderlichen Zeit möglich ist. Die Gemeinde muss die Möglichkeit haben, sich langfristig und sinnvoll entwickeln zu können.

1.3. angemessene Flächen für Nebenanlagen berücksichtigen

Über größere Abstandsflächen werden 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.

2. Geltungsbereich

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen, da die o.g. Ziele durchgängig verfolgt werden. Im Einzelfall ist eine Steuerung über Abweichungen möglich. Für die sich unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete findet die Satzung keine Anwendung.

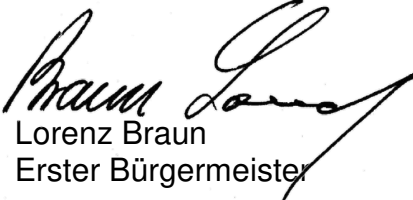
3. Innenverdichtung versus Wohnqualität

Die Gemeinde erkennt, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde verfolgt aber vorrangig das Ziel die Wohnqualität zu erhalten und zu verbessern. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß an baulicher Nutzung nachgekommen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

4. Eigentümerinteressen versus Wohnqualität

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung, 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.

Adelzhausen, den 25.01.2021
Gemeinde Adelzhausen


Lorenz Braun
Erster Bürgermeister

