

# **Satzung über die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt auf Grund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Taufkirchen.

## **§ 2 Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe- und Kerngebieten 0,9 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,45 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Festsetzungen aus Satz 1 einhält.

## **§ 3 Bebauungspläne**

In Bebauungsplänen abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt.

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

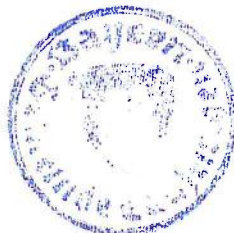
Mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen des § 2 zuwider handelt und Gebäude mit anderen als zugelassene Abstandstiefen errichtet.

## **§ 4 Inkrafttreten**

§ 1 bis § 3 der Satzung tritt rückwirkend zum 01.02.2021 in Kraft. § 4 der Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 26.01.2021 außer Kraft.

Taufkirchen, den 26.04.2021  
Gemeinde Taufkirchen

  
Ullrich Sander  
Erster Bürgermeister



## **Begründung** **zur Satzung über die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a 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 Zielsetzung. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, 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 wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen. Im Gemeindegebiet Taufkirchen 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 im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet Taufkirchen 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 Taufkirchen nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde Taufkirchen auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet Taufkirchen in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet der Gemeinde Taufkirchen 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 Taufkirchen möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen 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 auch notwendige Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze der zulässigen Gebäudeabstände festgelegt. Die Gemeinde Taufkirchen 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, Spielgeräte 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.

In diese Überlegungen wird durchaus einbezogen, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde Taufkirchen hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität insbesondere in Wohn- und Dorfgebieten 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 Abstandflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Taufkirchen dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe- und Kerngebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde Taufkirchen ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachhaltig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet Taufkirchen rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Taufkirchen, den 26.04.2021  
Gemeinde Taufkirchen

  
Ullrich Sander  
Erster Bürgermeister

