



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Icking (Abstandsflächensatzung)

Die Gemeinde Icking erlässt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für folgende in Anlagen 1- 6 grün eingefärbten Gemeindeteilen:

- Irschenhausen (Anlage 1)
- Ortmitte Icking (Anlage 2)
- Ortsteil Spatzenloh (Anlage 3)
- Ortsteil Walchstadt (Anlage 3)
- Ortsteil Attenhausen (Anlage 4)
- Ortsteil Dorfen (Anlage 5)

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet (gemäß der Anlagen 1 bis 6) außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3,00 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16,00 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3,00 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Icking, den 26.01.2021
Gemeinde Icking

Verena Reithmann
Erste Bürgermeisterin

**Begründung zur
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Icking
vom 01.02.2021 (Abstandsflächensatzung)**

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe 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 Sinn 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.

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 (u.a. Irschenhausen, Walchstadt, Spatzenloh, Attenhausen, Dorfen und Ortsbereich Icking). 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 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 und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Im Gemeindegebiet kommt dies insbesondere in vielen Bereichen aufgrund der Hanglage zum Tragen. Die Wahrung der bisherigen Abstandsfläche dient dem Ausgleich der Interessen der Grundstückseigentümer und damit dem Wohnfrieden und der Wohnqualität. Zum einen kann die Belichtung noch stärker eingeschränkt sein, wenn der Nachbar, der höher gelegen ist, zusätzlich näher an die Grundstücksgrenze heranrückt. Häufig sind dies Hanglagen mit einem West – Ost Gefälle. Umgekehrt kann der niedriger gelegene Grundeigentümer ein starkes Interesse daran haben an die höher gelegene Grundstücksgrenze heranzurücken.

Des Weiteren ist es auch aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des Bodens im gesamten Gemeindegebiet zwingend erforderlich einen Mindestabstandentsprechend der bisherigen Rechtslage zu den Nachbargrundstücken zu wahren, um die Versickerung des Niederschlagswasser sicherstellen zu können. Eine Verdichtung hätte aus Sicht der Gemeinde Folgen für die Nachbargrundstücke, da eine gleichmäßige Verteilung des Niederschlagswassers auf den zu bebauenden Grundstücken nicht mehr gewährleistet werden kann. Während im Altbestand eine Tiefenversickerung Bestandsschutz hat, ist bei baulichen Änderungen und bei Neubauten diese nicht mehr ge-

nehmungsfähig, so dass dies besonders für zukünftige Bebauung einen wichtigen Planungsfaktor darstellt. Ganz besonders kommt dies in Hanglagen zum Tragen, wo zu befürchten ist, dass nicht großflächig versickertes Niederschlagswasser oberflächlich in das Nachbargrundstück abfließt und die Bebauung dort beeinträchtigt.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuerung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde 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 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 eine 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 erreicht werden, etwa höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

Bei der Bemessung der in dieser Satzung festgelegten Abstandsflächen berücksichtigt die Gemeinde, dass die Berechnung der Abstandsfläche neuen Regeln folgen wird. Insbesondere da die Höhe der Giebelflächen bei der Berechnung nicht mehr zu 1/3, sondern in vollem Umfang der Wandflächen in ihrer realen Form anzusetzen ist, Dachgauben bei der Berechnung der Abstandsflächen stets zu berücksichtigen sind und traufseitig das Dach mehr berücksichtigt wird, sieht diese Satzung in § 2 O,8 H vor, damit generell keine Verschärfung der Abstandsregeln eintreten. Verschärfungen, die sich im Einzelfall trotzdem ergeben können, nimmt die Gemeinde aufgrund des erläuterten Planungsziels in Kauf.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen in den Siedlungsbereichen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell in allen Siedlungsbereichen im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein, da die verfolgten Planungsziele für alle Gemeindeteile gelten.

Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und die klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde 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 nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität und die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Icking, den 26.01.2021
Gemeinde Icking

Verena Reithmann
Erste Bürgermeisterin