

# **Satzung**

## **der Gemeinde Hurlach**

### **über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe**

#### **vom 26.01.2021**

auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

- (I) Abweichend 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.
- (II) 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 S. 1 beachtet.

#### **§ 3 Bebauungspläne**

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 1.2.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO die Geltung der jeweils gültigen Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

#### **§ 4 Ausnahmen und Befreiung**

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen nach Maßgabe des Art. 63 BayBO zulassen.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.  
Die Satzung tritt zum 31.12.2023 außer Kraft.

Hurlach, 26.01.2021

  
Andreas Glatz  
1. Bürgermeister



## **Begründung**

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 der Ortsgestaltung im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass im Gemeinde Hurlach ein Bedürfnis besteht, aus ortsgestalterischen Gründen und zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität gegenüber der am 1.2.2021 in Kraft tretenden neuen Regelabstandsflächentiefe größere Abstände zwischen den Gebäuden zu erhalten. Im Ortsgebiet der Gemeinde Hurlach sind nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.

Die Gemeinde Hurlach ist von einem übermäßig starken Siedlungsdruck geprägt. Die Ziele „Erhaltung des Ortsbildes, des traditionellen Siedlungscharakters und der Wohnqualität“ wären ohne diese Satzung in der Gemeinde Hurlach nachhaltig gefährdet.

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 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. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Baugrenzen 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 ab dem 01.02.2021 gesetzlich neu festgelegten verringerten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine solche, über verkürzte Abstände erwirkte Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde Hurlach auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Ortsgebiet der Gemeinde Hurlach in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Ortsgebiet der Gemeinde Hurlach werden Wohnformen angeboten, die im urbanen 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 Hurlach 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.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands neu und verkürzt festgelegt. Der Gesetzgeber ist wohl der Auffassung, dass das angeordnete Maß von 0,4 H in (noch) ausreichendem Maße sicherstelle, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand – gewahrt werden. Seine Motivation ist dabei erklärtermaßen davongetragen, ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Die Gemeinde Hurlach möchte für ihr Ortsgebiet insoweit höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen, konkret soll der bis Ende 2020 durch den Gesetzgeber hinsichtlich der Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand - als erforderlich angesehene Standard erhalten und fortgeschrieben werden.

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 Geltung der Satzungsregelung in § 2 bezieht sich auf Gebiete, in denen zumindest auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Sie sichert damit insgesamt für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität.

Die Gemeinde Hurlach 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 Hurlach hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Ortsgebiet für vorrangig. Das Ziel der Innenverdichtung kann auch auf anderem Wege, etwa durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten, oder durch die Umnutzung von in Hurlach oftmals vorhandener, großvolumiger, ehemals landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz. Dies wird die Gemeinde Hurlach in ihren Planungen berücksichtigen. Die Satzung hat sich am Standard und Schutzanspruch des bisher geltenden Abstandsflächenrechts, bzw. den bisher erforderlichen Abstandsflächen orientiert. In Bezug auf das Maß der Abstandsflächentiefen hat sich die Gemeinde Hurlach nach einer eingehenden Prüfung von verschiedenen Varianten für das in § 2 festgelegte Maß entschieden, da dieses nach ihrer Auffassung eine gute Wohnqualität sichert. Bei dieser Entscheidung wurde berücksichtigt, dass in Bezug auf die Berechnung der Abstandsflächentiefen Änderungen eingeführt werden und das bisherige Abstandsflächenrecht nicht in seiner Gesamtheit beibehalten werden kann. Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Um trotzdem einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenentwicklung 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 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.

Unabhängig von dieser Satzung wird die Gemeinde Hurlach insbesondere für bereits verdichtete Bauflächen prüfen, ob eine weitere, verdichteten Bauweise aus städtebaulichen Gründen möglich ist. Diese Flächen sollen dann über ein Bauleitplanverfahren mit städtebaulich motivierten Engstellungen überplant werden.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Hurlach dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Das vorrangige Ziel einer Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Ohnehin kommt die Satzung dort nicht zum Tragen, wo bereits aus planungsrechtlichen Gründen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf.

Die Gemeinde Hurlach 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 im Gemeindegebiet überwiegt insoweit aber diese privaten Interessen einer optimierten Baurechtsnutzung an Bedeutung und Gewicht erheblich; dies rechtfertigt mögliche Eigentumseinschränkungen.

Die Regelung der Abstandsflächentiefe nach dieser Satzung soll auch für die Bebauungspläne gelten, für die vor dem 01.02.2021 die Geltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO angeordnet wurde. Die am 01.02.2021 durch Änderung der Bayerischen Bauordnung in Kraft tretende Abstandsflächenverkürzung soll für diese Bebauungspläne nicht zum Tragen kommen. Für Bebauungspläne, die selbst eigene Abstandsflächentiefen festsetzen, bleibt es bei dieser Festsetzung.

Führt die Neuregelung der Abstandsflächen unter Anwendung der in der Neufassung der Abstandsflächen festgelegten Berechnungsmodalitäten dazu, dass bestehende Gebäude, die genehmigt sind, nicht mehr die Abstandsflächenvorschriften einhalten, kann und sollte über Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO reagiert werden.

Schließlich wird die Gemeinde durch die Regelung einer zeitlich begrenzten Geltungsdauer der Satzung dem Umstand gerecht, dass – anders als dies lange Zeit durch den Gesetzgeber angekündigt war – das Inkrafttreten der Neuregelung des Art. 6 BayBO unverhofft gleichzeitig mit allen anderen Regelungen der Novelle der BayBO 2021 bestimmt wurde.

Die Gemeinde will sich ein Monitoring der in der Kürze der Zeit ab Bekanntmachung des Gesetzes am 30.12.2020 und seinem Inkrafttreten nicht abschließend übersehbaren Auswirkungen der novellierten Gesetzesregelung auferlegen, und die Satzungsregelungen im Bedarfsfalle in dieser befristeten Geltungsdauer anpassen.

Hurlach, 26.01.2021



Andreas Glatz  
1. Bürgermeister

