

**Satzung**  
**über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Metten**  
vom 08.09.2021

**I. Satzungstext:**

Aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.12.2020 (GVBl. S. 663) erlässt der Markt Metten folgende Satzung:

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**§ 2 Abstandsflächentiefe**

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

Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet. Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
2. Ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

**§ 3 Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01. Februar 2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 Sätze 1 bis 5.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Mit Bekanntmachung der Neufassung tritt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Marktes Metten vom 28.01.2021 außer Kraft.

### II. Begründung:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies zur Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes 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 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 von Metten sind nach wie vor einige Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). 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 des Marktes Metten auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. In einigen Bereichen im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist hier geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Der Markt Metten 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.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Der Markt Metten 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 von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Der Markt Metten bezieht in seine Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Der Markt Metten hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig.

Dem Gebot der Innenverdichtung, zu dem der Markt Metten einen Grundsatzbeschluss gefasst hat, kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in weiteren Planungen berücksichtigen. Die Innenverdichtung soll nach Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bzw. durch die Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne und ggf. Überplanung von weiteren bereits bebauten Innenbereichen erfolgen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich der Markt Metten dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet 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 sowie in klassenurbanen Gebieten findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Dem Markt Metten ist 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 rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

**Markt Metten**

Metten, den 08.09.2021

  
Andreas Moser  
Erster Bürgermeister



