

**Satzung der Gemeinde Wiedergeltingen über örtliche
Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO**

**ABSTANDSFLÄCHENSATZUNG
der Gemeinde Wiedergeltingen**

Die Gemeinde Wiedergeltingen, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) für die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Grundstücke der Gemeinde Wiedergeltingen folgende örtliche Bauvorschrift (Abstandsflächensatzung) als

SATZUNG

I.

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich der Gemeinde Wiedergeltingen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich dieser Satzung 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 3

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können nach Maßgabe des Art. 63 BayBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wiedergeltingen, 13.05.2025


Norbert Führer
Erster Bürgermeister



II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. 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 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.

In der Gemeinde Wiedergeltingen ist nach wie vor der größte Teil des Gemeindegebietes nicht überplant. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dort deshalb nach § 34 BauGB. In den vorhandenen Bebauungsplänen, die sich rund um die Gemeinde an den Ortsrändern befinden, sind zum Teil großzügige Baufenster festgelegt. In diesen Bereichen wurde bereits durch die Festsetzung von Baugrenzen und teilweise Baulinien der Mindestabstand der Gebäude zueinander geregelt. Die Verträglichkeit der möglichen Verdichtung wurde in diesen Gebieten neben den Baufenstern auch über die Grundflächenzahl berücksichtigt. Deshalb wurde der Geltungsbereich der Satzung auf den unbeplanten Innenbereich begrenzt.

Der hohe Siedlungsdruck ist bereits in der ländlichen Gemeinde Wiedergeltingen angekommen. Die immer weiter steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des Einfügungsgebotes weitestgehend ausgenutzt werden. Dies kann vor allem bei Grundstücken beobachtet werden, bei denen mit Geschoßwohnungsbau mehrere Nutzungseinheiten entstehen. Eine höchstmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist aus Sicht der Investoren/Bauträger notwendig, um die hohen Kosten im Rahmen der Kalkulation wieder in einem vernünftigen Zeitraum erwirtschaften zu können, ohne dass der Mietpreis je Quadratmeter über das ortsübliche Maß hinaus angehoben werden muss. Leittragende dieser Entwicklung sind die Eigentümer bzw. Bewohner der bereits vorhandenen Gebäude. Die Gemeinde Wiedergeltingen bezieht in ihre Überlegungen durchaus mit ein, dass im Rahmen der Innenverdichtung von den anliegenden Eigentümern kein Rechtsanspruch auf eine Beeinträchtigung über das gewohnte Maß hinaus besteht. Durch die dichtere

Bebauung der Grundstücke und das nähere Heranrücken an die Grundstücksgrenze wird sich die Wohnqualität in der Gemeinde Wiedergeltingen jedoch nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Gemeinde Wiedergeltingen ist von einer ländlichen Siedlungsstruktur geprägt, bei der die Mehrzahl der Grundstücke eine geringe Bebauungsdichte aufweisen. Dieser Umstand wurde auch bei den durchgeführten Bauleitplanungen berücksichtigt. Durch die größeren Abstände zwischen den Gebäuden entsteht ein gewisses Maß an Wohnqualität, die von einem gewissen Abstand zum Nachbarn geprägt ist. Diese Wohnform ist im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen. Die durch die Abstände zum Nachbarn entstehen Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Die Privatsphäre der Bewohner gewinnt durch den größeren Abstand an Bedeutung und schützt zudem zu einem gewissen Teil vor höheren Immissionen durch die umliegende Nachbarschaft. Von den größeren Freiflächen profitieren nicht zuletzt die Kinder. Die Gemeinde Wiedergeltingen verfolgt mit dieser Satzung das Ziel, die im Laufe der Zeit entstandene Siedlungsstruktur und damit die Wohnqualität zu erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken zu verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, 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. Die Gemeinde Wiedergeltingen möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Durch diese Satzung und die damit größeren Abstandsflächen werden auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und KFZ ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch hierfür ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

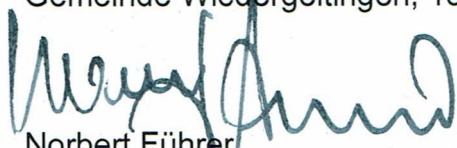
Die Gemeinde berücksichtigt bei der Abwägung des Satzungserlasses und der damit einhergehenden Vergrößerung der Abstandsflächen gegenüber der BayBO, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Aus diesem Grund wurde als Maß der Abstandsfläche $0,8 H$ festgelegt, verbunden mit der Möglichkeit der Anwendung des Schmalseitenprivilegs, bei dem eine Abstandsfläche von $0,4 H$ gilt. Mit dieser Satzungsregelung hat die Gemeinde eine Abwägung getroffen, die die Ziele des Gesetzgebers auf Innenverdichtung einerseits und die Erhaltung der Wohnqualität in der Gemeinde Wiedergeltingen andererseits Berücksichtigung finden. Das Gebot der Innenverdichtung kann im Rahmen der angestoßenen Dorferneuerung berücksichtigt werden, bei dem auch die Innenentwicklung des Ortes eine Rolle spielt.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen nur im unbeplanten Innenbereich anzuordnen. Zwar gibt es in diesem Geltungsbereich unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung und damit auch der Bauweisen. Diese Unterschiede sind jedoch nicht derart markant, als dass die oben genannten Ziele nicht generell für den Geltungsbereich verfolgt werden

und damit auch Grundlage für die Abstandsflächenbemessung sein soll. Gerade im Hinblick auf kleinere Gebiete, in denen wie früher üblich, Hofstellen der Landwirtschaft entlang der nördlichen Grenzen errichtet wurden, möchte die Gemeinde die Abstandsflächen gemäß der Satzung anwenden. Sofern Hofstellen umgenutzt oder Baukörper der gleichen Art errichtet werden, lässt die Satzung ohnehin mit Verweis auf Art. 63 BayBO Abweichungen zu. Auch in anderen Einzelfällen können Abweichungen zugelassen werden.

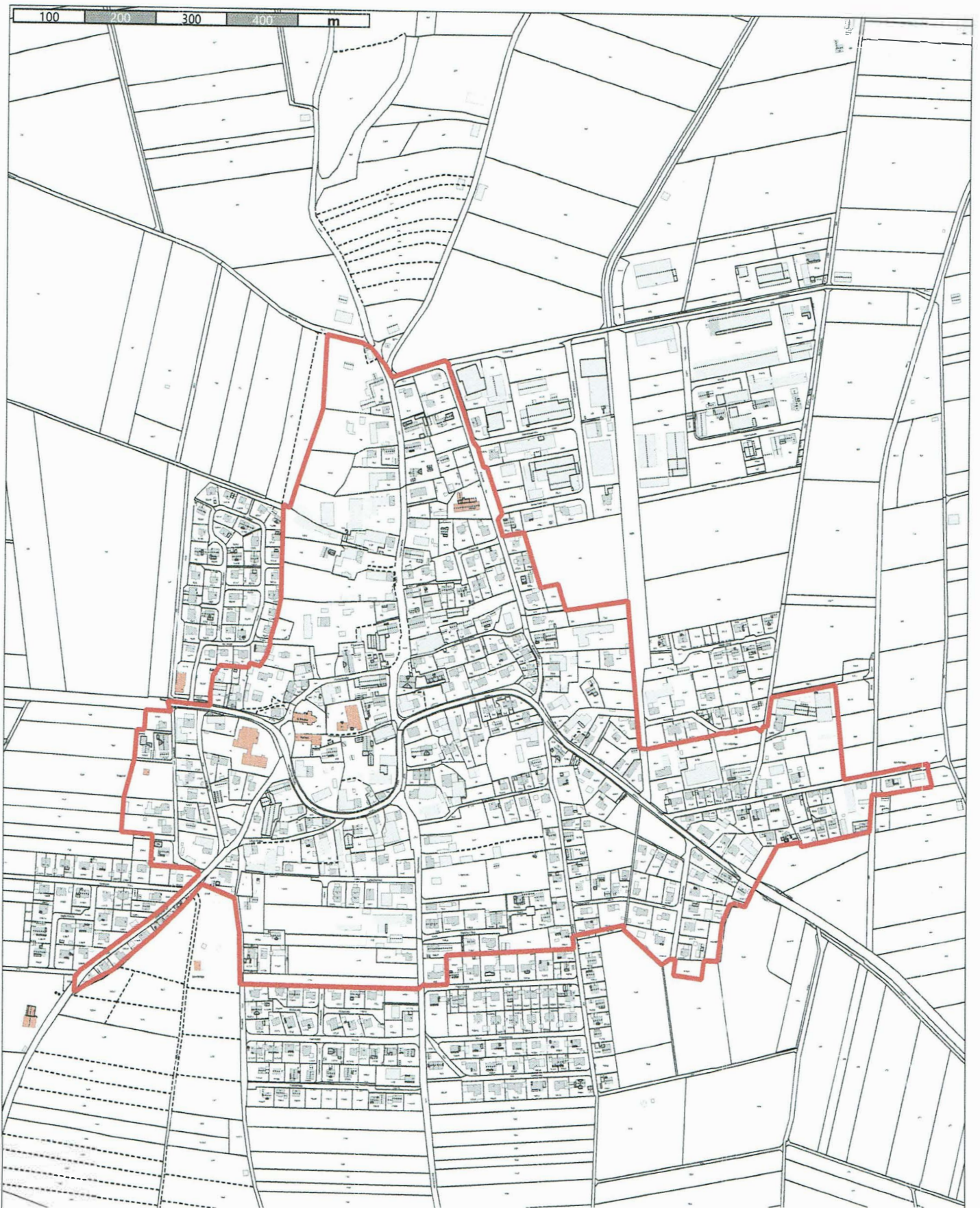
Die Gemeinde Wiedergeltingen ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandflächen gegenüber der gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch die Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Einschränkungen. Eine Ausübung der Satzungshoheit im Rahmen des Selbstverwaltungsrechtes ist insofern angemessen und geboten.

Gemeinde Wiedergeltingen, 13.05.2025



Norbert Führer
Erster Bürgermeister





Umgriffsbereich Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wiedergeltingen;
Anlage 1

