VGH München, Beschluss v. 09.03.2026 – 9 ZB 25.1251

Titel:

Erfolgloser Berufungszulassungsantrag im Verfahren um die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern unter Gewährung von Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 5, Art. 63 Abs. 1, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6
BauGB § 9
VwGO § 122, § 124

Leitsätze:

1. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Beklagte die Festsetzung der 1H-Regelung mit der angeordneten Geltung des 16- Meter-Privilegs entsprechend Art. 6 Abs. 5a S. 2 BayBO flankiert. Das sog. 16-m-Privileg, das nach dem Änderungsgesetz 2021 in den grundsätzlichen Fällen des Art. 6 Abs. 5 BayBO entfallen ist, stellt eine Regelung über die Tiefe der Abstandsfläche dar und kann daher von den Gemeinden angeordnet werden. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Abweichung von den Anforderungen der Abstandsflächensatzung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO setzt das Vorliegen einer atypischen, von der gesetzlichen Regel nicht erfassten Grundstückssituation voraus. Allein der Wunsch nach maximaler Grundstücksausnutzung oder ein nicht rechteckiger Grundstückszuschnitt genügen hierfür nicht. (Rn. 26 – 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, Abweichung von den einzuhaltenden Abstandsflächen, Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts, Erfordernis einer besonderen (Grundstücks-) Situation, Vereinbarkeit einer Abweichung mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen, Abstandsflächenrecht, atypische Grundstückssituation, Bauvorlagen, Nachbarbelange, Ortsbildschutz, Vertrauensschutz, Wohnqualität

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 27.03.2025 – AN 3 K 23.1999

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 165.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin erstrebt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (11 Wohnungen) mit Stellplätzen und Carports unter Gewährung von Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften (insb. Abstandsflächensatzung der Beklagten vom 21.1.2021).

2
Das Vorhabengrundstück ... befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die Umgebung ist von Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich des Vorhabengrundstücks liegt das im Eigentum der Klägerin stehende Wegegrundstück ... Dem Bauantrag vom 1. März 2021, eingegangen am 16. März 2021, war ein Lageplan beigefügt, in dessen Darstellung sich das Grundstück ... aus den Flurstücken ... und das Grundstück ... aus den Grundstücken ... zusammensetzte. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung der Beklagten vom 21. Januar 2021. Für die als „Haus 4“ und „Haus 5“

bezeichneten Mehrfamilienhäuser wurden unter dem 29. Juni 2023 Anträge für die Erteilung von Abweichungen von den Abstandsflächen gestellt; in der Anlage 2 wurden 31 Abstandsflächen nummeriert dargestellt. Es wurden „Haus 4“ betreffend für die Flächen Nr. 4 nach Westen und Nr. 13 nach Osten sowie „Haus 5“ betreffend für die Flächen Nr. 18 nach Osten, Nrn. 29 und 31 nach Westen sowie für die Abstandsflächen Nrn. 8, 16 und 17 zwischen beiden Baukörpern Abweichungen mit der Begründung beantragt, es liege ein atypischer Grundstückszuschnitt vor.

3
Die Klägerin erhob am 2. Oktober 2023 vor dem Verwaltungsgericht Untätigkeitsklage. Die Beklagte verwies auf die Unvollständigkeit der Bauvorlagen und die fehlende Genehmigungsfähigkeit. Mit Änderungsantrag vom 10. April 2024 wurden die Bauvorlagen überarbeitet und konkretisiert. Die Beklagte lehnte mit Bescheid vom 25. November 2024 das beantragte Bauvorhaben ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Baugrundstück sowie die in den Unterlagen vom 10. April 2024 bezeichneten Flurstücke (Lageplan, Abstandsflächenplan, Plankopfbezeichnung) stimmten nicht mit den schriftlichen Angaben des Bauantrags vom 10. April 2024, der Baubeschreibung vom 16. März 2021 und den am 29. Juni 2023 gestellten Abweichungsanträgen mit Anlagen überein. Die westlich anfallenden Abstandsflächen Nrn. 29 und 31 betrügen zusammen 13,05 m² und erstreckten sich auf das Flurstück … Die westlichen Abstandsflächen von Haus 5 seien so bemessen, dass im Winter die Giebelseite des Nachbarhauses U. Straße 34 mit dahinterliegenden Aufenthaltsräumen verschattet würden. Der Gebäudeabstand zwischen den Häusern 4 und 5 bedürfe einer Überprüfung hinsichtlich der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sowie einer Darstellung, wie die Intention der Abstandsflächensatzung zur Wahrung des sozialen Friedens und einer lockereren Bebauung gewährleistet werde. Diese Informationen ergäben sich aus den eingereichten Unterlagen nicht. Im Haus 5 befinde sich das östlich gelegene Kinderzimmer im Erdgeschoss unmittelbar hinter dem Carport Nr. 2, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere hinsichtlich ausreichender Belichtung nicht erfüllt seien. Eine Abstandsflächenberechnung für die beantragten Häuser 4 und 5 sowie eine Darstellung der benachbarten Bestandsgebäude sei nicht beigefügt, ebenso fehlten geeignete Nachweise zur Wahrung des Sozialfriedens, wie beispielsweise eine Verschattungsstudie, Sichtschutzmaßnahmen oder Lärmminderungsmaßnahmen. Aufgrund der aktuellen Aktenlage sei eine abschließende (positive) Beurteilung nicht möglich. Eine Atypik aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Topographie oder anderer besonderer Umstände sei nicht erkennbar. Bei Erteilung der beantragten Abweichungen würde die Zielsetzung der Abstandsflächensatzung im Teilplan 1.4 des dörflich geprägten Ortsteils Unterfürberg erstmals nicht eingehalten, wodurch ein Präzedenzfall entstünde, was langfristig eine Veränderung des Ortsbildes zur Folge hätte.

4
Das Verwaltungsgericht hat die als Verpflichtungsklage fortgeführte Klage mit der Begründung abgewiesen, dass der Ablehnungsbescheid rechtmäßig sei und die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung habe. Das Vorhaben verstoße gegen die gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO erlassene Abstandsflächensatzung der Beklagten (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO); die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

5
Die Abstandsflächensatzung der Beklagten sei rechtmäßig. Der klägerische Einwand, dass die Beklagte mit der Abstandsflächensatzung ausschließlich städtebauliche Aspekte verfolge, greife nicht durch. Verfolgten örtliche Bauvorschriften bauordnungsrechtliche Ziele, seien sie unter Kompetenzaspekten zulässig und zwar selbst dann, wenn das gleiche Ergebnis im Einzelfall auch mit dem städtebaulichen Instrumentarium des Baugesetzbuches möglich wäre. § 2 der Abstandsflächensatzung sei nach ihrem Wortlaut sowie Sinn und Zweck dem Kompetenzbereich des Bauordnungsrechts zuzurechnen. Ihre Zielsetzung liege – wie auch schon in Anlass und Entstehungsgeschichte der Satzung deutlich werde – in einem bauordnungsrechtlichen Steuerungsansatz begründet. Auch die in § 2 Abs. 2 der Abstandsflächensatzung vorgesehene 16 m-Privilegierung begegne keinen rechtlichen Bedenken. Es handle sich um eine zulässige Differenzierung gegenüber der allgemeinen 1H-Regelung, nicht jedoch um eine unzulässige Umgehung des Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO, da gerade die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1H nicht an allen Außenwänden gefordert werde. Dies stelle keine Überschreitung der Ermächtigungsgrundlage dar, da die Anwendung des 16 m-Privilegs zu einer geringeren Abstandsfläche führe, als nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO maximal möglich wäre. Die Abstandsflächensatzung sei hinreichend bestimmt. Die Beklagte habe in ihrem Abwägungsergebnis der Aufrechterhaltung der Wohnraumqualität und den Schutzgütern des

Abstandsflächenrechts den Vorrang vor den Eigentümerinteressen, das eigene Baugrundstück maximal auszunutzen, eingeräumt. Auch sei die Abstandsflächensatzung nicht deshalb materiell rechtswidrig, weil keine Übergangsregelung vorgesehen sei. Die Satzung sei auch nicht aufgrund der Streichung des Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO a.F. (i.d.F. bis zum 31.8.2018) unverhältnismäßig. Aus dem Wortlaut des Art. 6 BayBO sowie des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO ergebe sich eindeutig keine Einschränkung dahingehend, dass Gemeinden bei Aufstellung ihrer Abstandsflächensatzung und gleichzeitiger Verschärfung des Abstandsflächenrechts eine doppelte Verschärfung im Sinne der nunmehrigen undifferenzierten, vollständigen Berücksichtigung von Giebelflächen zu berücksichtigen hätten. Im Übrigen habe die Beklagte durch die Anwendung des 16 m-Privilegs gerade auch eine Abmilderung einer strengen 1 H-Regelung vorgenommen.

6
Das Vorhaben Haus 4 verstoße an der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück ... (Nr. 13 des Abweichungsantrags) und an der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück ... (Nr. 4 des Abweichungsantrags) gegen die Vorgaben der Abstandsflächensatzung. Das Vorhaben Haus 5 verstoße an der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück ... (Nrn. 29 und 31 des Abweichungsantrags) und an der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück ... (Nr. 18 des Abweichungsantrags) gegen die Bestimmungen der Abstandsflächensatzung. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO lägen nicht vor, da es an einer erforderlichen atypischen Grundstückssituation fehle. Die Zulassung einer Abweichung setze Gründe von ausreichendem Gewicht voraus, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheide und die die Einbuße an Belichtung und Belüftung (sowie eine Verringerung der freien Flächen des Baugrundstücks) im konkreten Fall als vertretbar erscheinen lasse. Es müsse sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung handeln. Hinsichtlich des Erfordernisses der Atypik habe sich nach Überzeugung der Kammer durch das Einfügen des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10. Juli 2018 keine Änderung ergeben (im Anschluss an BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26 f.). Eine Sondersituation sei für das Vorhabengrundstück nicht erkennbar; es weise keinen besonderen Grundstückszuschnitt auf und sei sinnvoll bebaubar. Auf den Nachbargrundstücken befinde sich keine aus dem Rahmen fallende Bebauung, sie seien geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung. Der Wunsch des Bauherrn nach größtmöglicher Ausnutzung des Grundstücks stelle keine Atypik dar. Die Erteilung einer Abweichung komme auch nicht aufgrund eines schutzwürdigen Vertrauens der Klägerin in eine bestehende Rechtsposition zum Zeitpunkt der Antragstellung in Betracht. Die Beurteilung des geltend gemachten Anspruchs auf Erteilung einer Abweichung richte sich nach der Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bzw. der gerichtlichen Entscheidung. Änderten sich die maßgeblichen Rechtsvorschriften, sei die neue Rechtlage vorbehaltlich abweichender Übergangsregelungen auch dann zu berücksichtigen, wenn sie dem Kläger nachteilig sei. Hinzu komme, dass der Bauantrag der Klägerin erst nach dem Inkrafttreten der Abstandsflächensatzung mit Begleitschreiben vom 11. März 2021 vollständig bei der Beklagten eingereicht worden sei. Zudem stünden der Erteilung einer Abweichung im Hinblick auf das Haus 5 an der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück ... (Nrn. 29 und 31 des Abweichungsantrags) gewichtige nachbarliche Belange entgegen. Da es sich beim Vorhaben der Klägerin um ein einheitliches Vorhaben handle, scheide eine Aufteilung zwischen Haus 4 und 5 aus. Der hilfsweise geltend gemachte Antrag auf Feststellung der Rechtswidrigkeit der Abstandsflächensatzung sei bereits unzulässig; abstrakte Rechtsfragen wie die Gültigkeit einer Norm könnten nicht zur Entscheidung gestellt werden.

7
Die Klägerin wendet sich mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil und macht ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils, besondere rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache sowie eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache geltend (§ 124 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 VwGO).

8
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die vorliegenden Behörden- und Gerichtsakten verwiesen.

II.

9

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht in einer den Anforderungen des § 124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dargelegt sind und im Übrigen auch nicht vorliegen.

10
1. Aus dem Vorbringen der Klägerin ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

11
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils i.S.d. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23; Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124 Rn. 15). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrunds sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11 ff.).

12
Die Klägerin macht geltend, die Abstandsflächensatzung der Beklagten stehe der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegen. Die Satzung verstoße in mehrerlei Hinsicht gegen höherrangiges Recht und sei damit nichtig. Die Satzung überschreite den sich aus ihrer Ermächtigungsnorm ergebenden Tatbestand dadurch, dass die Beklagte mit ihr städtebauliche Ziele verfolge und die drohende Nachverdichtung zu verhindern suche. Daneben verstoße sie gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, das Rückwirkungsverbot und den Bestimmtheitsgrundsatz. Wenn das Verwaltungsgericht die Unwirksamkeit der Abstandsflächensatzung erkannt hätte, hätte es die Übereinstimmung des Vorhabens mit Art. 6 BayBO feststellen müssen. Die Erteilung einer Abweichung sei daher nicht erforderlich. Aber selbst für den Fall der festgestellten Wirksamkeit der Abstandsflächensatzung hätte es feststellen müssen, dass das Ermessen in Richtung Erteilung der Abweichung auf Null reduziert sei.

13
Damit wiederholt die Klägerin lediglich ihren erstinstanzlichen Vortrag und ihre von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

14
Darüber hinaus liegen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils auch nicht vor. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung hat, da das Vorhaben nicht die Bestimmungen der wirksamen Abstandsflächensatzung der Beklagten einhält und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nicht vorliegen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

15
a) Die Feststellung des Verwaltungsgerichts zur Rechtswirksamkeit der Abstandsflächensatzung der Beklagten erweist sich nicht als ernstlich zweifelhaft.

16
aa) Mit dem bereits erstinstanzlich geltend gemachten Vorbringen, die Beklagte verfolge mit der Abstandsflächensatzung städtebauliche Ziele, hat sich das Verwaltungsgericht ausführlich auseinander gesetzt und zutreffend festgestellt, dass die Festsetzung von Abstandsflächentiefen in Abweichung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO durch § 2 der Abstandsflächensatzung einer bauordnungsrechtlichen Zielsetzung dient und sich im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigungsnorm des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO hält. Ausweislich der in der Beschlussvorlage des Stadtrates der Beklagten vom 20. Januar 2021 genannten Zielsetzung, die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts zu sichern und zu stärken und damit die

Wohnqualität entsprechender Stadtgebiete zu erhalten, ergibt sich eindeutig die intendierte bauordnungsrechtliche Steuerung; eine (primär) städtebauliche Intention, eine vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und Nachverdichtung zu verhindern, ergibt sich daraus nicht. Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO können die Gemeinden Ortsvorschriften über von Art. 6 abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen erlassen, daneben enthält § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine entsprechende planungsrechtliche Ermächtigung für Bebauungspläne (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Beide Ermächtigungsnormen bestehen unabhängig voneinander, der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB entfaltet keine Sperrwirkung des Inhalts, dass ein Sachverhalt, der mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts geregelt werden kann, einer bauordnungsrechtlichen Regelung, die sich im Ergebnis wie eine bauplanungsrechtliche Festsetzung auswirkt, nicht zugänglich sei (vgl. BVerwG, B.v. 29.8.2017 – 4 B 30.17 – juris Rn. 3). Städtebauliche Effekte einer Veränderung der Abstandsflächentiefe stehen mithin dem Erlass örtlicher Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO nicht entgegen. Kompetenzrechtliche Zweifel an dieser Ermächtigungsnorm bestehen nicht (vgl. BVerwG, U.v. 11.10.2007 – 4 C 8.06 – BVerwGE 129, 318-328 = juris Rn. 12; Waldmann in Molodovsky/Famers, BayBO, Stand: Juli 2025, Art. 81 Rn. 76). Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass durch die Abstandsflächensatzung die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts gestärkt und dadurch die Wohnqualität verbessert bzw. erhalten werden sollten, die Zielrichtung sei nicht im Sinne einer städtebaulichen Verhinderung einer drohenden Nachverdichtung zu sehen. Es hat darauf hingewiesen, dass die stets auch städtebaulichen Auswirkungen den Anwendungsbereich des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO leerlaufen lassen würden, wenn man hierin eine überwiegende städtebauliche Zielsetzung erkennen wollte. Dies ist nicht zu beanstanden.

17
bb) Der wiederholte Einwand der Klägerin, die Beklagte „geriere“ sich als Gemeinde mit mehr als 250.000 Einwohnern, indem sie in § 2 Satz 2 der Abstandsflächensatzung das nur für diese Gemeinden geltende „16-Meter-Privileg“ übernehme, steht der Wirksamkeit der Abstandsflächensatzung nicht entgegen. Das sog. 16-m-Privileg, das nach dem Änderungsgesetz 2021 in den grundsätzlichen Fällen des Art. 6 Abs. 5 BayBO entfallen ist, stellt eine Regelung über die Tiefe der Abstandsfläche dar und kann daher von den Gemeinden angeordnet werden (vgl. Waldmann in Molodovsky/Famers, BayBO, Art. 81 Rn. 77a unter Verweis auf die Vollzugshinweise des StMB vom 25.11.2021 zum Änderungsgesetz v. 26.2.2021, S. 24 f.). Art. 81 Abs. 6 Buchst. a BayBO ermöglicht die Festsetzung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe und die Erhöhung auf „bis zu“ 1,0 H, was insoweit differenzierende Regelungen eröffnet. Es ist mit dem Verwaltungsgericht nicht zu beanstanden, dass die Beklagte die Festsetzung der 1H-Regelung mit der angeordneten Geltung des 16- Meter-Privilegs entsprechend Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO flankiert.

18
cc) Die gerügte Untergliederung der Abstandsflächensatzung in 11 Teilpläne begründet keine Zweifel an der hinreichenden Bestimmtheit der Abstandsflächensatzung.

19
dd) Die Klägerin rügt zu Unrecht, dass das Verwaltungsgericht nicht hätte dahinstehen lassen dürfen, ob die Abstandsflächensatzung der Beklagten gegen das Rückwirkungsverbot verstößt. Das Gericht sei rechtsirrig davon ausgegangen, dass ein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot allein zur Folge hätte, dass die Abstandsflächensatzung der Beklagten zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft getreten sei. Der Verstoß gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip gem. Art. 20 Abs. 3 GG abgeleitete Rückwirkungsverbot führe zur Gesamtnichtigkeit der Abstandsflächensatzung der Beklagten.

20
Dieses Vorbringen begründet keine ernstlichen Zweifel an der Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass die Satzung jedenfalls zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung gültig ist. Wird in der Satzung deren Inkrafttreten unter Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot verfügt, so ist die Satzung so zu behandeln, als habe sie keinen Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt; sie tritt dann eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Art. 26 Abs. 1 Satz 1 GO, vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Dezember 2025, Art. 81 Rn. 61 m.w.N.). Damit beanspruchte die am 3. Februar 2021 bekanntgemachte Abstandsflächensatzung der Beklagten bereits bei Eingang des Bauantrags vom 16. März 2021 Gültigkeit, eine rechtswidrige Rückwirkung ist nicht ersichtlich.

21

ee) Ohne Erfolg rügt die Klägerin weiter eine Unverhältnismäßigkeit der Abstandsflächensatzung wegen „doppelter Verschärfung“ durch die Erhöhung der Abstandsflächentiefe mit der Abstandsflächensatzung und durch die Bauordnungsnovelle 2020, mit der eine nur teilweise Anrechnung von Giebelflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO (i.d.F. vom 10.7.2018) entfallen sei. Die Giebelseite sei nun in ihrer vollen Höhe und in einem erhöhten Maß von 1,0 H abzubilden.

22
Die Beklagte hat nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO ausgehend von der bestehenden gesetzlichen Regelung, wonach gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO differenzierte Anrechnungen des Daches nur für die Wandfläche bestehen, abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Sie hat im Rahmen der Abwägung der Erhaltung der Wohnqualität den Vorrang vor den Eigentümerinteressen an einer weitergehenden baulichen Ausnutzung der Grundstücke eingeräumt. Eine besondere Berücksichtigung der vormals geltenden gesetzlichen Regelung für Giebelflächen war in diesem Zusammenhang nicht zu fordern, zumal die Beklagte durch die Anwendung des 16 m-Privilegs gerade auch eine Abmilderung der festgesetzten 1 H-Regelung vorgenommen hat.

23
b) Das Verwaltungsgericht hat zu Recht die Voraussetzungen für die Erteilung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von den Anforderungen an die nach § 2 der Abstandsflächensatzung einzuhaltenden Abstandsflächen verneint.

24
Die Klägerin macht vorsorglich für den Fall der Wirksamkeit der Abstandsflächensatzung der Beklagten geltend, dass das Ermessen der Beklagten in Richtung Erteilung der Abweichung auf Null reduziert sei; es liege ein grundstücksbezogener Sonderfall durch schrägen Grenzverlauf vor. Das gesetzliche Abstandsflächenmodell beruhe auf einem rechteckigen Gebäudekörper parallel zu den Grundstücksgrenzen, damit auch auf einem rechteckigen Grundstückszuschnitt. Aus Vertrauensschutzgesichtspunkten ergebe sich ein Anspruch auf Erteilung einer Abweichung, da die Planung des Vorhabens in den Übergangszeitraum zur Gesetzesänderung und des Erlasses der Abstandsflächensatzung der Beklagten falle. Der Erteilung der Abweichung stünden keine gewichtigen nachbarlichen Belange oder andere öffentliche Interessen entgegen. Bauordnungs- oder bodenrechtliche Spannungen würden dadurch nicht ausgelöst. Es ergebe sich aus der Eingabeplanung, dass die Belange der Belichtung, Belüftung und des Sozialabstandes eingehalten würden. Das Vorhaben halte die von Gesetzes wegen vorgesehenen Abstandsflächen ein, es könne ausgeschlossen werden, dass der soziale Wohnfrieden gefährdet sei oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vorliege. Demgegenüber wiege das Interesse der Bauherrin an der Realisierung des Vorhabens sehr hoch, eine Änderung der Planung würde daher nicht nur erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Nachteile für die Klägerin nach sich ziehen. Die Klägerin habe sämtliche weiteren Schritte – einschließlich der Grundstücksteilung, der vertraglichen Bindungen und der baulichen Detailplanung – im berechtigten Vertrauen auf die Genehmigungsfähigkeit vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sei das behördliche Ermessen im Ergebnis auf Null reduziert.

25
Dieses Vorbringen begründet keine ernstlichen Zweifel an der verwaltungsgerichtlichen Feststellung, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abweichungen nicht vorliegen.

26
Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlichrechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind. Wenn der Gesetzgeber materielle Anforderungen festsetzt und von diesen unter spezifisch festgelegten Voraussetzungen Abweichungen zulässt, spricht viel dafür, dass ein Rückgriff auf den allgemeinen Abweichungstatbestand nur in Betracht kommt, wenn den gesonderten Anforderungen, die als Konkretisierung der öffentlichen Belange zu verstehen sind, ausreichend Rechnung getragen wird. Ungeachtet der Weite der verwendeten Rechtsbegriffe in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO wird erkennbar, dass der Gesetzgeber die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher und Beachtung

öffentlicher Belange mit den Anforderungen der Rechtsnorm verknüpft, von der abgewichen werden soll. Die Abweichung dient damit dem Ausgleich der Interessen, denen die Rechtsnorm verpflichtet ist, mit den Nachbarbelangen und den sonstigen öffentlichen Belangen, die durch das konkrete Bauvorhaben berührt werden. Die Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen verlangt vom Bauherrn und den Bauaufsichtsbehörden, den mit der Norm verfolgten Zielen so weit wie möglich Rechnung zu tragen. Da die Zielvorgaben der jeweiligen Norm ihrerseits öffentliche Belange verkörpern, kommt eine Abweichung von den vorgegebenen Standards nur in Betracht, wenn nach sorgfältiger Abwägung überwiegende öffentliche oder private Belange des Bauordnungs- und des Bauplanungsrechts die Zurückstellung des Ziels erfordern (vgl. Dhom/Simon in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Dezember 2025, Art. 63 Rn. 20 ff.).

27
Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO, auf den Art. 6 Abs. 1 Satz 5 BayBO ohne Einschränkung („bleibt unberührt“) verweist, fordert einheitlich für alle Abweichungen die Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung (vgl. Waldmann in Molodovsky/Famers, BayBO, Stand: Juli 2025, Art. 63 Rn. 24 unter Bildung von Fallgruppen hinsichtlich der Wahrung und Verzichtbarkeit der jeweiligen Anforderung). Der Zweck der jeweiligen Anforderung ist umso gewichtiger, je detaillierter die gesetzlichen Regelungen sind und je weiter hiervon abgewichen werden soll. Der Gesetzgeber hat in Art. 6 BayBO differenzierte Regelungen hinsichtlich der im Interesse von Belichtung und Belüftung einzuhaltenden Abstandsflächen getroffen und in Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayBO den Gemeinden im Wege örtlicher Bauvorschriften die Normierung abweichender Bestimmungen ermöglicht. Dem öffentlichen Belang des gleichmäßigen Gesetzesvollzugs kommt bei bereits detailliert geregelten Anforderungen eine besondere Bedeutung zu (vgl. Braun in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiss, Die neue BayBO, Stand: September 2025, Art. 63 Rn. 28). In Anbetracht der bestehenden detaillierten Anforderungen des Abstandsflächenrechts erscheint deren Zweck nur dann gewahrt, wenn ein Unterschied zum normativen Regelfall vorliegt und dieser Unterschied in den objektiven Gegebenheiten besteht. Um dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschriften entsprechen zu können, sind insoweit Gründe zu fordern, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet; es muss sich um eine von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste Sondersituation handeln, die sich beispielsweise aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung oder einer besonderen städtebaulichen Situation ergeben kann (vgl. zu der insoweit weiterhin geforderten „Atypik“ BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26; B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17; „besondere örtliche Situation“: B.v. 11. Juni 2025 – 15 CS 25.842 – juris Rn. 21; B.v. 16.10.2024 – 15 ZB 24.1414 – juris Rn. 9; ein „zusätzliches Tatbestandsmerkmal“ ablehnend, ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankam: B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10). Da dem Zweck der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Regel nicht auf andere Weise entsprochen werden kann, muss es besondere Gründe geben, die es rechtfertigen, dass die Anforderung zwar berücksichtigt, ihrem Zweck in dem konkreten Einzelfall aber nur unvollkommen entsprochen wird; maßgebend können insofern regelmäßig nur Besonderheiten in den objektiven grundstücksbezogenen Gegebenheiten sein (vgl. Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 63 Rn. 10 mit Verweis auf BayVGH, B.v. 26. 3. 2015 – 2 ZB 13.2395). Allein Wünsche eines Eigentümers, sein Grundstück stärker auszunutzen als dies ohnehin schon zulässig wäre, begründet keine Atypik oder Sondersituation (BayVGH, B.v. 20.11.2014 – 2 CS 14.2199 – juris Rn. 4). Insoweit handelt es sich bei der geforderten „Atypik“ nicht um ein „ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal“, sondern ist dies aus dem Tatbestand des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO abzuleiten, wonach Abweichungen eine Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Vorschriften, von denen abgewichen werden soll, erfordern (vgl. Weinmann in Spannowsky/Manssen, Beck-OK BayBO, Stand: Februar 2026, Art. 63 Rn. 46). Die Prüfung atypischer Gegebenheiten erfolgt im Rahmen der Berücksichtigung des Schutzzwecks der Anforderung. In dem zum 1. September 2018 eingefügten Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO, wonach Art. 63 BayBO unberührt bleiben soll (§ 1 Nr. 5 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10. Juli 2018, GVBl S. 523), findet ein etwa vorhandener Wille des Gesetzgebers, dass eine Atypik bei der Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen generell nicht mehr zu prüfen sein soll, keinen hinreichenden Niederschlag (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26). Durch die Änderung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO zum 1. August 2023 (LTDrs. 18/28882, S. 15 und S. 34) wurden weitere Regelbeispiele eingeführt und damit verschiedene atypische Situationen – lediglich beispielhaft und nicht abschließend – konkret festgelegt. Die seither geltende Ausgestaltung von Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO als Soll-Vorschrift betrifft – auch nach dem Willen des Gesetzgebers (vgl. LT-Drs. 18/28882, S. 34: „Bei inhaltlich unveränderten tatbestandlichen Voraussetzungen“) – allein die Rechtsfolgenseite der Norm.

28
Unter der Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung muss eine Abweichung bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlichrechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die insoweit weit zu verstehenden öffentlichen Belange können sowohl für als auch gegen eine Abweichung streiten (z.B. Wahrung des Ortsbildes, eine besondere städtebauliche Situation, Belange der Denkmalpflege u.ä., vgl. Braun in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiss, a.a.O., Art. 63 Rn. 27). Ermöglicht der Gesetzgeber in Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO die Erhöhung des Maßes der Abstandsflächentiefe zur Erhaltung des Ortsbildes oder der Wohnqualität, so sind diese Belange im Rahmen der Entscheidung über eine Abweichung zu berücksichtigen; eine Abweichung hiervon erscheint nur bei Vorliegen einer Sondersituation mit diesen Belangen vereinbar.

29
Nach diesen Maßgaben lässt sich mangels einer besonderen, atypischen Situation die Erteilung von Abweichungen von den einzuhaltenden Abstandsflächen nicht mit dem Zweck des Abstandsflächenrechts und dem Grundsatz eines gleichmäßigen Gesetzesvollzugs sowie den mit der örtlichen Bauvorschrift verfolgten öffentlichen Belangen vereinbaren. Vorliegend ist der Zuschnitt des Vorhabengrundstücks so großzügig bemessen, dass nicht ersichtlich ist, dass es nicht auch unter Einhaltung der Bestimmungen der Abstandsflächensatzung bebaut werden könnte. Entgegen der klägerischen Auffassung ergibt sich eine grundstücksbezogene Sondersituation nicht schon dann, wenn ein Grundstück keine rechteckigen Maße aufweist. Die Erteilung der beantragten Abweichungen ist neben der Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange, auch mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar, da mit einer Abweichungserteilung die Zielsetzung der Abstandsflächensatzung mit Präzedenzfallwirkung erstmals dispensiert würde. Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, das Ortsbild, d.h. eine aufgelockerte Bebauung, den sozialen Wohnfrieden zu wahren und die Wohnqualität zu erhalten. Diesem Zweck widerspräche eine Abweichung. Der mit der Abstandsflächensatzung verfolgte öffentliche Belang einer aufgelockerten Bebauung in dem dörflich geprägten Ortsteil steht unter Berücksichtigung der demgegenüber baulich sinnvoll möglichen Ausnutzung des Grundstücks in Wahrung der gesetzlichen Anforderungen der Erteilung einer Abweichung gewichtig entgegen.

30
Auch die klägerseits nachträgliche angeführte Zustimmung des Grundstücksnachbarn ... zum Bauvorhaben vermag hieran nichts zu ändern.

31
Anhaltspunkte für einen Anspruch auf Erteilung von Abweichungen aus Vertrauensschutzgesichtspunkten sind nicht ersichtlich. Der Bauantrag vom 16. März 2021 wurde deutlich nach Inkrafttreten der Abstandsflächensatzung eingereicht. Im Hinblick auf Vertrauensschutzgesichtspunkte ist zu bedenken, dass das Vorhaben abstandsflächenrechtlich nur bei Geltung des Art. 6 BayBO in der ab 1. Februar 2021 geltenden Fassung zulässig wäre, diese Gesetzesänderung aber gleichzeitig die Möglichkeit zum Erlass einer Abstandsflächensatzung in der vorliegenden Form eröffnet hat. Ein Vertrauen darin, dass die Gemeinde keine derartige Satzung erlassen werde, ist mithin nicht schutzwürdig.

32
2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

33
Nach Auffassung der Klägerin stelle die im Zentrum der Rechtssache stehende Frage, ob die Abstandsflächensatzung der Beklagten dem Vorhaben im Hinblick auf deren Wirksamkeit entgegenstehen könne, eine neuartige Rechtsfrage dar, da sich bislang keine verwaltungsgerichtliche Entscheidung mit der Abstandsflächensatzung der Beklagten beschäftigt habe. Dass die Sache das Ausgangsgericht vor besondere rechtliche Schwierigkeiten stelle, werde bereits aufgrund des dafür erforderlichen Begründungsaufwands deutlich.

34
Die ausführliche Begründung des angefochtenen Urteils rechtfertigt nicht die Annahme besonderer rechtlicher Schwierigkeiten. Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich – wie dargelegt – ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten

im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Rechtsmittelführerin genügt hierfür nicht (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 15; B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

35
3. Die Berufung ist ferner nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen.

36
Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.5.2019 – 9 ZB 18.1261 – juris Rn. 17).

37
Die Klägerin hält die Rechtsfrage für grundsätzlich bedeutsam, ob die Abstandsflächensatzung der Beklagten rechtmäßig ist.

38
Mit dieser Fragestellung, mit der die Klägerin eine umfassende Normenkontrolle der Abstandsflächensatzung der Beklagten erstrebt, wird schon keine konkrete Rechtsfrage aufgeworfen. Auch ist die Frage der Abgrenzung städtebaulich motivierter Festsetzungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen im Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO in der Rechtsprechung hinlänglich geklärt. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Vereinbarkeit solcher Regelungen mit dem Eigentumsgrundrecht und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Nicht klärungsbedürftig ist die einzelfallbezogene Anwendung von bereits grundsätzlich Geklärtem (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124 Rn. 38). Der Frage nach der (abstrakten) Gültigkeit der Abstandsflächensatzung der Beklagten kommt im Hinblick auf die Rechtseinheit und die Fortentwicklung des Rechts keine grundsätzliche Bedeutung zu.

39
4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

40
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).