

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

Die Gemeinde Übersee erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerische Bauordnung (BayBO) folgende

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

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **§ 2 Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten  $0,8 H$ , mindestens jedoch  $3,0\text{ m}$ . Vor bis zu zwei Außenwänden, von nicht mehr als  $16\text{ m}$  Länge, genügen in diesen Fällen  $0,4 H$ , mindestens jedoch  $3,0\text{ m}$ , wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

#### **§ 3 Bebauungspläne**

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Übersee, den 22.01.2021

  
Winnichner  
2. Bürgermeisterin



## **Begründung**

Zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

### **INHALTSVERZEICHNIS**

A	Begründung	2
A.1	Anlass und Ziel der Satzung	2
A.2	Geltungsbereich	2
A.3	Maß der Abstandsflächen	3
A.4	Verhältnis zu Bebauungsplänen	4

## **A Begründung**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Satzung**

Im Rahmen der Novelle der BayBO 2020 wird das Abstandsflächenrecht grundlegend angepasst. Die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO, außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten, beträgt nunmehr ab Inkrafttreten der Novelle zum 01.02.2021 0,4 H.

Dies hat bei Umsetzung von Bauten unter Einhaltung dieser neuen Rahmenbedingungen wesentliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität in Übersee.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet der Gemeinde jedoch die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der (neuen) 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.

Die Gemeinde erkennt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung an und berücksichtigt diese auch im Rahmen der Bauleitplanung. Dies muss jedoch immer unter Abwägung mit der bestehenden Struktur und Qualitäten des Ortes erfolgen. Dem folgend erlässt die Gemeinde Übersee eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO, welche (mit Ausnahme von Einzelfällen) eine Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber der vormaligen Regelung der BayBO (vor 02.2021), jedoch eine Verlängerung gegenüber dem ab 01.02.2021 gültigen Abstandsflächenrecht der BayBO vorsieht.

### **A.2 Geltungsbereich**

Die im Rahmen dieser Satzung angeordneten, abweichenden Abstandsflächen gelten im gesamten Gemeindegebiet.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor große Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 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. Auch in Bereichen, welche durch Bebauungspläne überplant sind, sind teilweise größere Bauräume festgesetzt.

Die konkrete Gebäudekonfiguration ergibt sich auch hier im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht. Der hohe Siedlungsdruck im gesamten Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher flächendeckend dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im gesamten Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Zwar gibt es im Gemeindegebiet im Detail unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Allen gemein ist jedoch eine relativ offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern und Abständen dazwischen.

In begründeten Einzelfällen ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Insbesondere ist wie unter Ziffer A.3 im Detail beschrieben auch die besondere Stellplatzsituation für die Verlängerung der Abstandsflächen heranzuziehen. Dies ist ebenfalls im gesamten Gemeindebereich gleich.

### **A.3 Maß der Abstandsflächen**

Gegenüber der vormals (vor 02.2021) gültigen Abstandsflächenregelung bedeutet die im Rahmen der BayBO ab 02.2021 gültige Abstandsflächenregelung eine wesentliche Verkürzung der Abstandsflächen. Dies würde für die Gemeinde eine wesentliche Veränderung (Verschlechterung) der Wohnqualität bedeuten.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet weit überwiegend durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Im gesamten Gemeindegebiet Übersee 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 durch eine abweichende Regelung zu Abstandsflächen die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und, gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken, verbessern.

Die Hauptsiedlungsbereiche Übersee und Feldwies sowie die übrigen Ortsteile sind durch ihre wiederkehrenden Freiräume und teilweise historisch prägenden Baustrukturen sowie eine ausgeprägte Durchgrünung stark ortsbildprägend. Auch für die Ortsränder ist eine lockerere Bebauung mit ausreichendem Platz für Grünstrukturen wichtig, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und ausreichend Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherzustellen.

Auch ist durch die Lage der Gemeinde Übersee im ländlichen Raum eine besondere Notwendigkeit von KFZ-Stellplätzen gegeben. Die angemessene Unterbringung dieser bedarf ebenfalls größerer Abstände der Gebäude untereinander.

Unter Abwägung mit diesen Belangen ist es dennoch Ziel der Gemeinde Übersee, die bauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu stärken. Dem folgend wird im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H festgesetzt. Dies liegt unter der vor Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe, jedoch über der nach Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe.

Insbesondere wird durch diese Regelung auch sichergestellt, dass die nun veränderten Regelungen zur Anrechnung der Giebelwände auch in Verbindung mit den Regelungen dieser Satzung weitgehend (unter Berücksichtigung der in Übersee vorwiegend vorhandenen Gebäudeformen) zu keiner Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber dem vor 02.2021 gültigen Maß führen. Somit können insbesondere die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauungen auch weiterhin weitgehend unverändert errichtet werden.

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m bleibt unberührt.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben im Einzelfall 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 Eigentums-einschränkungen.

Grundlage für die Entstehung der heutigen Baustruktur ist das vormals in Art. 6 Abs. 6 BayBO enthaltene „16 m Privileg“. Wie bereits in den vorherigen Absätzen dargelegt, soll insgesamt die notwendige Abstandsflächentiefe reduziert werden. Somit soll auch weiterhin ein entsprechendes „Privileg“ vorgesehen werden. Dem folgend genügt vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge eine Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m. Es muss jedoch an mindestens zwei Außenwänden eine Abstandsfläche von 0,8 H nachgewiesen werden.

#### **A.4 Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung werden auch die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen überplant. Ist in den Bebauungsplänen ein von den Regelungen der BayBO abweichendes Abstandsflächenregime (Verkürzung der Abstandsflächen durch die Bauräume o.Ä.) festgesetzt, gelten diese Festsetzungen aus den Bebauungsplänen unverändert weiter. Die Abwägung zu diesen Abstandsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne getroffen.

Ist in Bebauungsplänen die unveränderte Gültigkeit der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet, so gelten die Regelungen der hier gegenständlichen Satzung.