

# **Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Schleching (nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. A BayBO)**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **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 Schleching.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet der Gemeinde Schleching 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 Schleching erkennt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung an und hat diese bereits in der Vergangenheit im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses zur Grundlage der weiteren Ortsentwicklung gemacht. Dies muss jedoch immer unter Abwägung mit der bestehenden Struktur und Qualitäten des Ortes erfolgen. Dem folgend erlässt die Gemeinde Schleching 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 den 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 viele 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. 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. Auch im unmittelbaren Ortszentrum herrscht eine entsprechende Baustruktur, wenn auch mit größeren Gebäuden, vor. Lediglich in den bestehenden Gewerbegebieten liegt bereits heute eine etwas dichtere Baustruktur vor. Für diese findet der Satzungsinhalt jedoch ohnehin keine Anwendung.

In begründeten Einzelfällen ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

Insbesondere ist wie unter Ziffer A.3 im Detail beschrieben auch die besondere Stellplatz- und Besonnungssituation 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 Schleching eine wesentliche Veränderung (Verschlechterung) der Wohnqualität bedeuten.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet weit überwiegend durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade in Schleching 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.

Das gesamte Ortsgebiet mit ihren Ortsteilen liegen in einem Talkessel und sind im Osten, Westen und Süden von Bergen umgeben. Dies führt, gerade im Winter ohnehin zu beeinträchtigten Belichtungs- und insbesondere Besonnungsverhältnissen. Dem folgend sollen auf Gebäudeebene durch größere Abstandsflächen bessere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sichergestellt werden.

Auch ist durch die Lage in ländlichen Raum in Schleching 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 Schleching 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 zu keiner Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber dem vor 02.2021 gültigen Maße führen. Somit können insbesondere die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauung 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 Eigentumseinschränkungen.

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 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.