

# Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Chiemsee

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in Verbindung mit Art. 81 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 6 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert am 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), erlässt die Gemeinde Chiemsee folgende

## SATZUNG

vom 18.02.2021

### § 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 m. Vor bis zu zwei Außenwänden, von nicht mehr als 16 m Länge, genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 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 Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Chiemsee, 18.02.2021



Armin Krämmer, 1. Bürgermeister



#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am \_\_\_\_\_ in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindefafeln in der Gemeinde hingewiesen.

Die Anschläge wurden am \_\_\_\_\_ angeheftet und am \_\_\_\_\_ wieder entfernt.

Gemeinde Chiemsee, \_\_\_\_\_

Armin Krämmer, 1. Bürgermeister

# **Begründung**

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

### **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 der Gemeinde Chiemsee.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. 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. Dies muss jedoch immer unter Abwägung mit der bestehenden Struktur und Qualitäten des Ortes erfolgen. Dem folgend erlässt die Gemeinde Chiemsee eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. 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.

Das Gemeindegebiet ist in besonderer Weise durch die zwei Inseln, Herreninsel und der Fraueninsel geprägt. Eine übliche Siedlungsstruktur ist lediglich auf der Fraueninsel vorhanden. Grundsätzlich soll jedoch die Regelung zur abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet gelten.

Das gesamte Gemeindegebiet ist nicht überplant und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. 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 die teilweise dichter bebauten Bereiche auf der Fraueninsel begründen keine Ausnahme des Geltungsbereichs. Es bestehen weiter Baulücken und Freibereiche zwischen der der Bestandsbebauung, die es zu erhalten gilt.

In begründeten Einzelfällen ist eine Korrektur über Abweichungen möglich.

### **A.3 Maß der Abstandsflächen**

Gegenüber der vormaligen (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 Chiemsee 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 Siedlungsbereiche auf der Fraueninsel sind durch Ihre wiederkehrenden Freiräume und meist historisch prägenden Baustrukturen sowie eine ausgeprägte Durchgrünung stark ortsbildprägend. Auch für den Ortsrand ist eine lockerere Bebauung mit ausreichendem Platz für Grünstrukturen wichtig, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft die maßgeblich durch die Seefläche geprägt ist sicherzustellen.

Auch ist durch die Lage der Gemeinde Chiemsee als Inselgemeinde eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes gegeben.

Unter Abwägung mit diesen Belangen ist es dennoch Ziel der Gemeinde Chiemsee, 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 vorwiegend vorhandenen Gebäudeformen) zu keiner Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber dem vor 02.2021 gültigen Maß führen.

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

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der bereits in Kraft getretenen 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 3,0 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 keine Geltungsbereiche von Bebauungsplänen überplant.