



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter/in
Frau Rauch

Beratung
Gemeinderat

21.04.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Isolierte Abweichung wegen Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung mit Nebenanlagen; Siedlerstraße 4 Fl.-Nr. 422/18,

Anlagen:

Lageplan_2026-03-29

Siedlerstraße_Ansicht_Gartenhaus_2026-04-8

Sachverhalt:

Baubuchnummer:

10/2026

Betreff:

Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung mit Nebenanlagen an der östlichen Grundstücksgrenze

A) Allgemein

Bauort:

Siedlerstraße 4

Grundstücke Fl.-Nr.:

340/14

Grundstücksgröße:

401 m²

Gemarkung:

Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach:

qualifizierten Bebauungsplan

Bebauungsplan:

17/77 Am Höllriegelskreuther Weg und der Siedlerstraße
1. Änderung

Darstellung nach FNP:

WA (allgemeines Wohngebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 23.02.2026 wurde erstmalig ein Antrag auf Abweichung wegen Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung gestellt.

Auf dem genannten Grundstück wurde ein Carport errichtet. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins wurde festgestellt, dass die zulässige Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 und Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durch die Errichtung des Carports überschritten wurde.

Nach den genannten Vorschriften ist die Bebauung entlang einer einzelnen Grundstücksgrenze auf maximal 9 m, sowie die Bebauung entlang aller Grundstücksgrenzen zusammen auf maximal 15 m begrenzt. Das errichtete Carport überschreitet diese zulässigen Maße, wodurch eine Abweichung beantragt werden muss.

Auf dem Grundstück Siedlerstraße 4 in 82065 Baierbrunn, befinden sich derzeit ein Carport, ein Gartenhäuschen und ein Holzunterstand direkt bzw. nahe der Grundstücksgrenze. Der Carport sowie das Gartenhäuschen halten nicht die nötigen Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Baierbrunn ein. Darüber hinaus widerspricht die dargelegte Grenzbebauung auch den Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Gemäß Antrag beträgt die Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze aufgrund des Gartenhäuschens (lt. Erläuterung zum Antrag ca. 9,8 m mit einer Höhe von 2,78 m) und des Carports (lt. Erläuterung zum Antrag ca. 2,7m) eine Länge von insgesamt ca. 12,5 m und überschreitet damit die zulässige Länge je Grundstücksgrenze von 9 m. Der Holzüberstand (lt. Erläuterung zum Antrag ca. 3,23m

mit einer Höhe von ca. 1,90 m) ist aufgrund der Höhe, die unter 2 m liegt, abstandsflächenrechtlich nicht relevant, da von diesem keine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Grundsätzlich kann eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Baierbrunn sowie der Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO erteilt werden.

Nach dem Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus kann eine **Abweichung nach Art. 63 BayBO** erteilt werden, wenn es sich bei dem Grundstück um ein sehr langes (mehr als 42 m² Grundstück handelt. Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um ein 48 m² langes Grundstück.

Eine solche Abweichung kann zugelassen werden, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die nachbarlichen Interessen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Das vorhandene Gartenhäuschen soll in diesem Zuge von 9,80 auf 9 m gekürzt werden. Die Grenzbebauung beträgt demnach auf der einen Seite 9 m + 2,7 m = 11,70 m und auf dem ganzen Grundstück 17 m.

Die Abweichung muss daher sowohl für die einzelne Überschreitung sowie für die gesamte Überschreitung genehmigt werden.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:

Eine Abweichung gemäß § 63 BayBO kann erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind (Art. 63 Abs. 1 BayBO).

Die Gemeinde Baierbrunn verfügt über eine Abstandsflächensatzung, die die zulässige Grenzbebauung und die Tiefe der Abstandsflächen verbindlich regelt. Diese Satzung stellt eine ortsrechtliche Konkretisierung der Abstandsflächenvorschriften dar und ist bei der Entscheidung über Abweichungen zwingend zu berücksichtigen.

Die beantragte Abweichung würde den Regelungszweck der Satzung zuwiderlaufen.

Eine Abweichung wäre daher nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wie es Art. 63 BayBO zwingend voraussetzt.

Das betroffene Grundstück weist eine überdurchschnittliche Länge auf. Allerdings trifft dies für eine Vielzahl der angrenzenden und benachbarten Grundstücke gleichermaßen zu.

Würde in diesem Fall eine Abweichung zugelassen, wäre dies geeignet, einen Präzedenzfall zu schaffen. Eigentümer vergleichbarer Grundstücke könnten sich mit gleicher Argumentation auf eine Abweichung berufen. Dies hätte zur Folge:

- eine schleichende Aufweichung der Abstandsflächensatzung
- eine faktische Aushebelung der in Art. 6 BayBO verankerten Grenzbebauungsgrenzen
- eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung entlang der Grundstücksgrenzen

Die Zulassung einer Abweichung wäre daher nicht vertretbar, da sie über den Einzelfall hinaus erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung hätte.

E) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor nein
Nachbarunterschriften angefordert nein
Freiflächengestaltungsplan liegt vor nein

F) Fristen

Eingang Bauantrag 23.02.2026 weitere Unterlagen eingegangen am 27.03.2026, 30.03.2026
Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 24.04.2026.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung wegen Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 422/18, Gemarkung Baierbrunn, Siedlerstraße 4 nicht zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung wegen Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 422/18, Gemarkung Baierbrunn, Siedlerstraße 4, aus o.g. Gründen **nicht zu befürworten.**