



## **Begründung zur Satzung der Gemeinde Brannenburg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 26.01.2021**

In Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO wird Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, das Abstandsflächenrecht abweichend von der 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 vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet Brannenburg sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant, die sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilen. In den Bebauungsplänen sind zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In Bebauungsplänen sind auch Festsetzungen enthalten, die sich auf das bisher geltende Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO beziehen. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der anhaltend hohe Siedlungsdruck im Gebiet der Gemeinde Brannenburg und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit würde sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist in Brannenburg z. B. im gleichnamigen Ortsteil in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden und u.a. durch Grünflächen mit Obstbäumen geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden überwiegend ländlich und dörflich strukturierte Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten, abgesehen von dem Konversionsbereich der ehemaligen Karfreitkaserne, anzutreffen sind.

Daher ist auch der überplante Bereich in der zu erlassenden Satzung zu berücksichtigen: Bei den Bebauungsplänen, die vor dem 1. Februar 2021 in Kraft getreten sind und die das Abstandsrecht der BayBO anordnen, soll daher auch diese Satzung gelten.

Das Wohnen ist geprägt durch den Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde Brannenburg möchte mit dieser Satzung die

Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Brannenburg möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist größer als in der Stadt. Durch die Erhöhung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde Brannenburg berücksichtigt in ihren Überlegungen, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde Brannenburg ordnet aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gebiet als vorrangig ein.

Das Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde Brannenburg in ihren Planungen, auch im Hinblick auf eine Nachverdichtung, berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Brannenburg dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen wie z. B. in dem ehemaligen Kasernengelände. Dort sind jedoch auch in den Bebauungsplänen Abstandsflächen genannt, die sich auf die alte Rechtslage beziehen. Die oben genannten Ziele sollen generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbegebiete, Kerngebiete und klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Eine Korrektur über Abweichungen soll möglich sein. Rechtsgrundlage dafür bildet Art. 63 BayBO.

Die Erhöhung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen kann auf die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken Einfluss haben. Damit können auch

Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Brannenburg, 26.01.2021  
Gemeinde Brannenburg

Matthias Jokisch  
Erster Bürgermeister