



**Begründung zur  
Satzung über abweichende Maße der  
Abstandsflächentiefe der Gemeinde Baierbrunn**

**(Abstandsflächensatzung)**

vom 14.04.2021

Gemeinderatsbeschluss:	13.04.2021
Anschlag an den Amtstafeln:	19.04.2021 – 20.05.2021
In-Kraft-Treten:	26.04.2021

## **Begründung**

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

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, 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.

Nach der Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzung. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

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

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn 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 Baierbrunn möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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

Den Gemeinden wurde eine Ermächtigungsgrundlage zur Neuregelung der Abstandsflächentiefe gegeben. Dabei wurde aber keine Ermächtigungsgrundlage zur Neuregelung der Berechnungsgrundlage für der erforderlichen Abstandsflächentiefen ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass ein beibehalten der alten Abstandsflächentiefen eine Verlängerung der Abstandsflächen bedeutet, da gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO auch die Höhen von Dächern in die Berechnung mit einfließen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Baierbrunn vom 20.01.2021 anzupassen. Damit die Bauherren keine Benachteiligung zum alten

Recht haben, wurden die Maße in § 2 Satz 1 von 1 H auf 0,75 H und in Satz 2 von 0,5 H auf 0,4 H geändert. Diese Werte kommen den alten Abstandsflächentiefen am nächsten. Die Mindestabstandsfläche von 3 m wird beibehalten. Somit wird den neuen Bauherren keine Verschlechterung und den bisherigen Bauherren wird keine Benachteiligung zuteil.

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

Die Gemeinde Baierbrunn bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde Baierbrunn hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität insbesondere in Wohn- und Dorfgebieten in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem 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 in ihren Planungen berücksichtigen

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Baierbrunn dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern, sowie Misch- und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandeln und die Bauflächen für den Gemeinbedarf findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde Baierbrunn ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachhaltig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Baierbrunn, den 14.04.2021

Siegel

.....  
Erster Bürgermeister  
Patrick Ott