GEMEINDE WINDACH

Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen

vom 27.01.2021

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

S A T Z U N G

§ 1
Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Windach mit den Ortsteilen Windach, Schöffelding, Hechenwang, Steinebach und Dürrhansl.

§ 2
Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet nach § 1 dieser Satzung außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3
Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Windach, den 27. Januar 2021
Gemeinde Windach

Michl
1. Bürgermeister

Satzung über die Begründung zur abweichenden Abstandsflächentiefe

B E G R Ü N D U N G

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 Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und 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 Windach mit den Ortsteilen Windach, Schöffelding, Hechenwang, Steinebach und Dürrhansl 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 Gemeindegebiet 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 nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilig Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulichen 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 mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauungen 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 in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeanstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards also vom Gesetzgeber vorgesehen festgelegen.

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 Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde 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 hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein größeres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihrer zukünftigen Planung gegebenenfalls berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im 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- und das klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzliche Verkürzungen derselben Auswirkung 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 Eigentumsbeschränkungen.

Windach, den 27. Januar 2021
Gemeinde Windach

Michl
1. Bürgermeister

GEMEINDE WINDACH

Auszug aus der Niederschrift

der Sitzung des Gemeinderates vom 26.01.2021

TOP 5 Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe;

Sach- und Rechtslage

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet. Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H" als Abstandsflächentiefe verlangte.
Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung. Ausgenommen vom neuen Abstandsflächenrecht außerhalb von Kern-, Gewerbe-, festgesetzten Urbanen Gebieten und Industriegebieten sind alle Städte in Bayern über 250.000 Einwohner. Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist **bereits zum 1.2.2021** in Kraft treten.

Der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag haben sich in den vergangenen Monaten vehement gegen die Neufassung des Abstandsflächenrechts in der nunmehr vorliegenden Fassung ausgesprochen. Beide halten den Wunsch nach geregelter und kontrollierter Nachverdichtung mit dem Ziel der Wohnraumschaffung sowie dem Ziel der Flächenschonung im Außenbereich für sinnvoll und nachvollziehbar. Mit Blick auf die Neufassung haben sich die Kommunalvertreter jedoch ein Mehr an Kommunalfreundlichkeit und kommunaler Steuerungshoheit gewünscht.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.
Im Zusammenhang mit einem solchen Satzungserlass stellen sich jedoch zahlreiche Fragen, u.a. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses, zur notwendigen Begründung, zur Frage des Geltungsbereichs einer solchen Satzung sowie zu entschädigungsrechtlichen Fragen infolge möglicher Baurechtseinschränkungen. Um ein Mehr an Rechtssicherheit für unsere Städte und Gemeinden in Bayern zu schaffen, sind die Geschäftsstellen beider Verbände im intensiven Dialog mit dem zuständigen Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (STMB), aber nicht alle Fragen zu einem Satzungserlass konnten beantwortet werden.

Auf Grundlage der bisherigen Ermittlungen, Bewertungen und Abstimmungen mit dem STMB

hat der BayGT ein **unverbindliches Muster (Anlage 2)** einer entsprechenden Satzung entworfen.
In Abstimmung mit dem STMB und dem Bayerischen Landtag wurde erreicht, dass die Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass **bereits zum 15.1.2021** in Kraft treten wird.
Aus diesem Grunde wird es möglich sein, eine entsprechende Satzung bereits vor dem Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen.
Zur Begrenzung möglicher Baurechtseinschränkungen durch eine entsprechende Satzung empfiehlt sich, die gemeindliche Satzung zum 1.2.2021 zeitgleich mit dem Inkrafttreten der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen.
In Abstimmung mit dem STMB erfolgt eine Vergrößerung der Abstandsflächentiefen mit Blick auf das neue Abstandsflächenrecht auch nur durch die neu geschaffene Rechtsgrundlage (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 und 81 Abs. 6a BayBO neu).

Dabei ist zu beachten, dass nur die Tiefe der Abstandsflächen abweichend geregelt werden kann. Es kann nicht von den neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen der Wandhöhe H, beispielsweise der Anrechnung von Dach und Giebelflächen abgewichen werden. Bei einer Festlegung der Abstandsflächentiefen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die neuen Berechnungs- und Anrechnungsregelungen für die Wandhöhe im Einzelfall auch größere Abstandsflächen als bisher anfallen.

Satzungen auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung dürfen keine bodenrechtlichen Bezüge aufweisen, die ausschließlich der Bauleitplanung vorbehalten sind. Dies gilt beispielsweise für klimatische oder siedlungsstrukturelle Zielsetzungen. Wenngleich Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO neu das Ortsbild als Grund für eine Abstandsflächenverlängerung benennt, wird aufgrund der dazu bestehenden Rechtsprechung davon abgeraten, diesen Gesichtspunkt heranzuziehen. Möglicherweise mit weniger rechtlichen Risiken ist es verbunden, sich auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität zu beziehen.
Auf dieser Grundlage wurde auch der Vorschlag für eine Begründung der Abstandsflächensatzung formuliert.

Der Erlass einer entsprechenden Satzung bedarf normalerweise der **vertieften Prüfung des Geltungsbereichs** im jeweiligen Gemeindegebiet, auch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Ortsteile, sowie der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 81. Abs. 6a (neu) BayBO. Zumindest dann, wenn nur Teile des Gemeindegebietes umfasst sein sollen, bedarf es einer exakten Definition des Geltungsbereichs durch einen Umgriffsplan. Dieser wäre zum Bestandteil der Satzung zu machen.

Von einer pauschalen Übernahme der Mustersatzung wird daher eigentlich abgeraten. Vielmehr ist es erforderlich die konkreten Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch das Verhältnis der neu zu erlassenden Satzung zu rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die die Geltung des Abstandsflächenrechts nach Bayerischer Bauordnung angeordnet haben.

Mit Blick auf einen Satzungserlass, dessen Inkrafttreten nach dem 1.2.2021 liegt, ist gegenwärtig nicht absehbar, wie die Rechtsprechung mit möglichen Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen umgehen wird.

Antrag von GR Frommknecht zur Geschäftsordnung:

Über die Ergänzung der Satzung mit § 4 Abweichungen soll gesondert abgestimmt werden.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag konkludent zu.

Beschluss:

Die Satzung wird wie folgt beschlossen:

GEMEINDE WINDACH

Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefe

in der Fassung vom (Tag der Ausfertigung)

Die Gemeinde Windach erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

S A T Z U N G

§ 1
Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Windach mit den Ortsteilen Windach, Schöffelding, Hechenwang, Steinebach und Dürrhansl.

§ 2
Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet nach § 1 dieser Satzung außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3
Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandflächen bleiben unberührt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Windach, den ___.Januar 2021
Gemeinde Windach

Michl
1. Bürgermeister

Satzung über die Begründung zur abweichenden Abstandsflächentiefe

BEGRÜNDUNG

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 Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und 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 Windach mit den Ortsteilen Windach, Schöffelding, Hechenwang, Steinebach und Dürrhansl 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 Gemeindegebiet 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 nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilig Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulichen 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 mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauungen 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 in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeanstands festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards also vom Gesetzgeber vorgesehen festgelegen.

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 Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinden 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 hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein größeres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihrer zukünftigen Planung gegebenenfalls berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im 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- und das klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzliche Verkürzungen derselben Auswirkung 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 Eigentumsbeschränkungen.

Windach, den ___.Januar 2021
G e m e i n d e W i n d a c h

Michl
1. Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

2. § 3 der Satzung wird mit einem Satz 2 wie folgt ergänzt:

Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

3. In die Satzung wird ein § 4 „Abweichungen“ eingefügt; § 4 „Inkrafttreten“ wird sodann zu § 5.
§ 4 Abweichungen lautet wie folgt:

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Windach Abweichung nach Maßgabe des Art. 63 BayBO zulassen.

Abstimmungsergebnis: 3 : 14 Der Antrag ist abgelehnt.

Windach, den 2. Februar 2021

Michl
1. Bürgermeister

GEMEINDE WINDACH

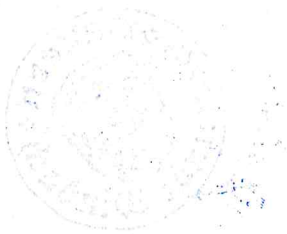
Bekanntmachungsvermerk

Vollzug des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen vom 27.01.2021

Vorgenannte Satzung wurde am 28.01.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Windach zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln der Gemeinde Windach hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 28.01.2021 angebracht und werden am 28.02.2021 wieder entfernt.

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Windach, den 29.01.2021
Gemeinde Windach

Richard Michl
1.. Bürgermeister