

Sitzungstag: 26. Januar 2021

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 26. Januar 2021

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Sitzungsort: Turnhalle in Großhelfendorf

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheit	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Peter Wagner	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel		nein	entschuldigt
Georg Fritzmeier	ja		
Hans Peter Huber	ja		
Franz Inselkammer	ja		
Hermann Klein	ja		
Franz Klug	ja		
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Erich Leiter	ja		
Matthias Neumair	ja		
Hermann Oswald	ja		
Martin Prankl	ja		
Manfred Renk	ja		
Luzia Schwarzer	ja		
Christine Squarra	ja		
Martin Stadler		nein	entschuldigt
Franz Josef Strauß	ja		
Andreas Wolf	ja		

Bei den TOP's 1 und 2 zusätzlich: Frau Jäger (Planungsverband)

Wagner
1. Bürgermeister

Singer
Schriftführer

Sitzungstag: 26. Januar 2021

Gemeinde Aying

Aying, den 20. Januar 2021

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 26. Januar 2021, 18.00 Uhr**

findet in der ***Turnhalle in Großhelfendorf, Glonner Straße 9***, eine

Sitzung des Gemeinderates,

statt, zu der Sie hiermit ordnungsgemäß eingeladen werden. Im Falle der Verhinderung werden Sie gebeten, dies dem 1. Bürgermeister unter Angabe von Gründen, rechtzeitig vor Beginn der Sitzung mitzuteilen.

Für die Bürger/innen besteht vor Eintritt in die Tagesordnung die Gelegenheit Fragen an den 1. Bürgermeister zu stellen (Bürgeranfragen). Beginn 19:00 Uhr (Dauer max. 15 Min.).

Wichtiger Hinweis: Bitte tragen Sie durchgehend eine Maske (außer bei einem Wortbeitrag) und halten Sie bitte die Abstände ein.
--

Tagesordnung:

Nichtöffentlich: Beginn 18:00 Uhr

Öffentlich: Beginn: 19:00 Uhr

2. **Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**
3. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 08.12.2020**

Tagesordnungspunkt 2**öffentlich****Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**

Ifd. Nr. 24

Anwesend: 19

Beschluss: 18:1

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 (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. Das Gesetz, insbesondere auch die neue Abstandsflächenregelung, soll zum 01.02.2021 in Kraft treten. Um den Kommunen eine Abstandsflächenregelung zu ermöglichen, die der „alten“ Regelung ohne zeitliche Unterbrechung zumindest annähernd entspricht, wurde das Inkrafttreten der Satzungsermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO um zwei Wochen auf den 15.01.2021 vorgezogen.

Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung nachfolgenden Satzungsentwurf samt Begründung ausgearbeitet. Dieser liegt dem Gemeinderat vor. Die Gemeinde setzt mit der Satzung ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe von „0,8 H“ fest, weil dies im Hinblick auf die vorhandene Bebauungssituation in der Gemeinde Aying der bisher geltenden Rechtslage am nächsten kommt.

Wortlaut der Satzung:**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Aying vom 26.01.2021**

Die Gemeinde Aying erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) folgende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe:

Sitzungstag: 26. Januar 2021

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Maß der Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von

- a) Gewerbegebieten,
- b) Kerngebieten,
- c) Industriegebieten,
- d) festgesetzten urbanen Gebieten

und

- e) dem gesamten Außenbereich nach § 35 BauGB, es sei denn, es handelt sich um Geltungsbereiche nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)

0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

- (1) Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.
- (2) Soweit Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten sind, die Geltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anordnen, gilt abweichend von § 3 Abs. 1 dieser Satzung auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Wortlaut der 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 der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Sitzungstag: 26. Januar 2021

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.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Aying ein Bedürfnis besteht, die Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen und aus Gründen der Wohnqualität den vorhandenen Bestand zu erhalten. Vor diesem Hintergrund wird die Satzung im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gemeindegebiet sind nach wie vor Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Weiterhin sind Gebiete, die nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen sind, vorhanden. In diesen Gebieten erfolgt die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich oder vorwiegend über das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. Auch in diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörper zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt.

Der hohe Siedlungsdruck im gesamten 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 nachteilige 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. 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 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 und Besonnung der Baugrundstücke und somit zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Wohnfriedens, der auch die beiden Kriterien „Schutz der Privatsphäre vor unerwünschten Einblickmöglichkeiten“ und „Mithören sozialer Lebensäußerungen in der

Sitzungstag: 26. Januar 2021

Nachbarschaft“ (BayVGH Urteil v. 3.12.2014, Az 1 B 14.819) umfasst. Zudem kann dies gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes führen.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde 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 Fahrzeugen ist in der Gemeinde erfahrungsgemäß groß und jedenfalls auch größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. 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 in ihren Planungen 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 o.g. 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 Industriegebiete sowie die klassenurbanen Gebiete und Außenbereichsflächen, die nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen, findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Die Satzung soll demnach zuvorderst in Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen, für die Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität sorgen.

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

Begründung der Verwaltung:

Art 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu

Sitzungstag: 26. Januar 2021

gestalten, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes bezweckt oder der Verbesserung der Wohnqualität dient.

Nachdem die Novelle der BayBO die Abstandsflächenregelung auf ein Minimum begrenzen möchte, sieht die Verwaltung es als zwingend notwendig an, eine Abstandsflächensatzung für die Gemeinde Aying zu erlassen.

Ob bzw. inwieweit sich die Änderungen der Abstandsflächenregelungen auch auf bestehende Bebauungspläne auswirken, die auf Abstandsflächenvorschriften der BayBO verweisen, scheint noch nicht abschließend geklärt zu sein.

Soweit ersichtlich, wird derzeit überwiegend die Auffassung vertreten, dass der Verweis auf Abstandsflächenvorschriften der BayBO in Bebauungsplänen „dynamisch“ zu verstehen ist und in solchen Fällen demzufolge stets auf die jeweils geltende Fassung der BayBO abzustellen sei.

Dies hätte zur Folge, dass auch in rechtskräftigen Bebauungsplänen künftig automatisch geringere Abstandsflächen gelten würden, obwohl die Gemeinde bei Aufstellung dieser Bebauungspläne eine derart signifikante Verkürzung der Abstandsflächen nach den Vorschriften der BayBO nicht absehen konnte und demzufolge zum Zeitpunkt der Planaufstellung auch nicht gewollt hat.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde auch mit der Regelung in § 3 Abs. 2 der Satzung die Zielsetzung, zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität nachteilige Auswirkungen durch das Inkrafttreten der neuen Abstandsflächenregelungen zu verhindern.

Gleichwohl stellt § 3 Abs. 2 der Satzung die im Übrigen mit der Satzung verfolgte Zielsetzung der Gemeinde nicht in Frage. Klarstellend ist deshalb darauf hinzuweisen, dass die übrigen Regelungen der Satzung auch für sich betrachtet die von der Gemeinde gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO verfolgte Zielsetzung der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität bewirken können. Die Gemeinde hätte die gegenständliche Satzung daher auch ohne die in § 3 Abs. 2 der Satzung getroffene Regelung erlassen.

Nach Kenntnis der Rechtslage beschließt der Gemeinderat die vorstehende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Aying (Abstandsflächensatzung) mit ihrer Begründung und beauftragt die Verwaltung, die Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe auszufertigen und vor dem 01.02.2021 ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss: 18:1

Sitzungstag: 26. Januar 2021

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 08.12.2020

Ifd. Nr. 25

Anwesend: 19

Beschluss: 15:4

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des öffentlichen Protokolls vom 08.12.2020 mit 15:4 Stimmen.