

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -  
Amt: **Abteilung IV**  
**IV/0103/2020/2**

Drucksachen-Nr.:

## BESCHLUSSVORLAGE

|                        |                               |                       |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b><u>Gremium:</u></b> | <b><u>Sitzungstermin:</u></b> | <b><u>Status:</u></b> |
| Stadtrat               | 28.06.2021                    | öffentlich            |

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| <b><u>Verantwortlich:</u></b> | <b>Karin Wiegel</b> |
|-------------------------------|---------------------|

### **Betreff:**

**Abstandsflächensatzung; hier: Entscheidung über eine Änderung oder Aufhebung**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat Oberasbach beschließt, dass die bestehende Regelung in der Satzung über die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) beibehalten wird. Der Beschluss des UBGA vom 18.01.2021 (TOP 2, Drucksachen-Nr.: IV/0103/2020/1) wird hinsichtlich des ersten Satzes aufgehoben.

### **Alternativbeschlussentwurf**

Der Stadtrat Oberasbach beschließt zur Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe, für den Geltungsbereich des gesamten Stadtgebietes der Stadt Oberasbach, die Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) mit dem in der Anlage genannten Text. Der Beschluss des UBGA vom 18.01.2021 (TOP 2, Drucksachen-Nr.: IV/0103/2020/1) wird hinsichtlich des ersten Satzes aufgehoben.

Die Änderungssatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. zur Sitzungsniederschrift.

### **Ergänzender Beschlussentwurf - Zusatz:**

Da sich das Stadtgebiet von Oberasbach aus städtebaulicher Sicht sehr hetero-

|                           |                       |            |                          |
|---------------------------|-----------------------|------------|--------------------------|
| <b>Beratungsergebnis:</b> | Abstimmungsverhältnis |            | Anwesend: .....          |
| o einstimmig              | Ja:.....              | Nein:..... | o lt. Beschlussvorschlag |
| o mit Stimmenmehrheit     |                       |            | o abweichender Beschluss |
| o Ablehnung -             |                       |            |                          |

gen darstellt, wird die Verwaltung beauftragt, eine weitere Überarbeitung der Satzung im Zuge der Bearbeitung der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zu prüfen, um eine Differenzierung bereits verdichteter bzw. durch Geschosswohnungsbauten geprägter Gebiete vorzunehmen und Flächen mit höherem Nachverdichtungspotential zu ermitteln, um künftig die Abstandsflächensatzung auf bestimmte Stadtgebiete zu begrenzen.

### Aufhebungsbeschluss

Der Stadtrat Oberasbach hebt die Satzung zur Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe, für den Geltungsbereich des gesamten Stadtgebietes der Stadt Oberasbach, in Kraft getreten am 01.02.2021 (Abstandsflächensatzung), auf.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

Die Aufhebungssatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. zur Sitzungsniederschrift.

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hatte die Beschlussfassung für diesen Fall auf den UBGA delegiert und dieser hat am 18.01.2021 folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Stadt Oberasbach beabsichtigt, die bisherigen Abstandsflächenregelungen der BayBO weiter anzuwenden.  
Aus diesem Grund beschließt der Stadtrat zur Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe, für den Geltungsbereich des gesamten Stadtgebietes der Stadt Oberasbach, die Satzung mit dem in der Anlage genannten Text. Die Abstandsflächensatzung mit der Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.“*

Die derzeit gültige Abstandsflächensatzung entspricht *nicht vollständig* den *bisherigen Abstandsflächenregelungen* der BayBO.

Eine vollumfängliche Rückkehr zu den alten Abstandsflächenregelungen der BayBO ist von der Rechtsgrundlage zum Satzungserlass nicht gedeckt. Mit dem Bayerischen Gemeindetag wurde dieser Wunsch des Stadtrates besprochen.

Die von der Stadt mit Wirkung zum 01.02.2021 erlassene Abstandsflächensatzung *entspricht vollumfänglich der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages*.

Das Landratsamt Fürth hat mit E-Mail vom 13.04.2021 Probleme bei der Anwendung der derzeit gültigen Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach im Baugenehmigungsverfahren dargelegt (siehe Anlage).

Es wird zudem eine Benachteiligung im Vergleich zur vorher gültigen Bayerischen Bauordnung bemängelt.

Die Problematik wurde mit dem Bayerischen Gemeindetag besprochen. Dieser äußerte sich verwundert darüber, dass beim Landratsamt Fürth diese Vollzugsprobleme auftreten, Entsprechendes wurde an ihn noch nicht herangetragen. Dies bezieht sich ausschließlich darauf, dass das Landratsamt bei der vorliegenden Satzung Probleme in der Berechnungsmethodik sieht.

**Stellungnahme Hochbauabteilung:**

Bei nahezu allen abstandsflächenrelevanten Bauanträgen tragen Planungsbüros, wie auch das Landratsamt Probleme bei der Anwendung der eingeführten Satzung vor.

Diese begründen sich darin, dass oben genannte Satzung nicht zu 100% dem bis 31.01.2021 gültigen Art. 6 Abs. 6 BayBO entspricht.

Das hat damit zu tun, dass sich auch die Berechnungsmethode verändert hat. So werden nun Dachneigungen ab einem Neigungswinkel von 45 Grad bis zu einem Neigungswinkel von 75 Grad auch an den Traufseiten des Gebäudes zu einem Drittel der Abstandsfläche hinzugerechnet. Damit wurde die bisherige „Benachteiligung“ des Satteldaches gegenüber dem Zelt- oder Walmdach hinsichtlich der Abstandsflächen an den Giebelwänden ausgeräumt.

Allerdings findet eine bisherige Verkürzung der Giebelfläche um ein Drittel bei

Dachneigungen bis 70 Grad in der neuen Bayerischen Bauordnung keine Anwendung mehr. Vielmehr ist die Giebelfläche nun als eine „normale“ Wand zu sehen und wird nun gemäß der derzeit gültigen Satzung der Stadt Oberasbach mit dem Faktor 0,5 bei einer Wandlänge weniger 16 m reduziert. Hierdurch erfahren Satteldächer eine deutliche Benachteiligung im Giebelbereich.

Eine Berücksichtigung dieses Umstandes erfolgte jedoch in der Mustersatzung des Gemeindetages und damit auch bei der seit 01.02.2021 gültigen Abstandsflächensatzung der Stadt Oberasbach *nicht*. Die nun gültige Satzung entspricht der damaligen Empfehlung im Wortlaut der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages.

Um die Problematik bei der Anwendung zu verdeutlichen sind im Anhang Beispiele aus Planungen in Oberasbach angehängt. Die Planer haben sich hier die Mühe gemacht, entsprechend alle Varianten darzustellen, um einen Vergleich sichtbar zu machen.

Darüber hinaus hängt noch ein Vollzugshinweis für diese Thematik an, der noch einmal den Unterschied der bis 31.01.2021 gültigen Bayerischen Bauordnung und der seitdem gültigen Fassung verdeutlichen soll.

Weiterhin hat sich in der Darstellungsart der Abstandsflächen eine Änderung ergeben. So werden diese nicht mehr, wie zuvor, als Rechtecke abgebildet, sondern nun konturgenau.

Satteldächer werden eben nun mit ihren Giebeln als Dreiecke dargestellt (siehe Anhang 24\_baybo\_Vollzugshinweise 2021).

Das Landratsamt und das Bauamt der Stadt Oberasbach befürchten, dass sich aufgrund dieser Thematik im Zusammenhang mit der aktuell gültigen Satzung künftig städtebauliche Unstimmigkeiten entwickeln können, da aufgrund von Platzmangel die Gebäude so ausgerichtet werden, dass die Spitzen von Satteldächern in die Grundstücksecken gelegt werden.

Die Folge wäre z.B. 45 Grad gedrehte Gebäude zur Bezugskante der Straße. Dies kann zu einem sehr ungeordneten Straßenbild führen, vor allem, wenn dies immer wieder vereinzelt auftritt.

#### Zum Beschlussvorschlag:

zur Beibehaltung der Regelung, nur ohne den beschlossenen Zusatz zur Anwendung der Abstandflächenvorschriften bis zum 31.01.2021 geltenden BayBO:

Die oben genannte, durch den Hochbau geschilderte Problematik könnte grundsätzlich auch durch Baugrenzen und Baulinien in Plangebieten und durch die überbaubaren Grundstücksflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) vermieden werden, dieser Fall ist jedoch in der Praxis bisher so noch nicht aufgetreten.

Die Abstandsflächensatzung in der derzeit gültigen Fassung ist grundsätzlich vollziehbar, was auch der Bayerische Gemeindetag bestätigt hat. Wie oben erwähnt, wurden dem Bayerischen Gemeindetag dementsprechende Probleme bisher nicht vorgetragen. Was allerdings die Benachteiligung durch die Muster-

satzung gegenüber dem alten Recht nach BayBO angeht, so kam es beim Bayerischen Gemeindetag zu häufigen Nachfragen. Es wurde daher empfohlen, die Regelungen anzupassen und den Wert von H zu überarbeiten.

Nur entspricht weder die bestehende Regelung, noch die geschilderten Alternativen den bisherigen Abstandsflächenregelungen der BayBO, so dass der um den o.g. Satz 1 ergänzte UBGA-Beschluss vom 18.01.2021 unzutreffend ist und im Vollzug Probleme bereitet. Der Zusatz über die Beibehaltung der früher geltenden Abstandsflächenvorschriften ist nach Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag nicht von der Rechtsgrundlage zum Satzungserlass gedeckt und deshalb rechtswidrig. In diesem Alternativbeschlusssentwurf wird die Beibehaltung der Satzungsregelung ohne den 1. Satz des Beschlusses vorgeschlagen.

#### Lösungsvorschlag 1 (Alternativbeschlusssentwurf):

Die gültige Satzung

*„Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im Stadtgebiet, außerhalb von Gewerbe- und Kerngebieten 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 die Festsetzungen aus Satz 1 einhält.“*

wird geändert in:

**„Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im räumlichen Geltungsbereich, außerhalb von Gewerbe- und Kerngebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt die gesetzliche Abstandsflächentiefe des Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO von 0,4 H und mindestens 3 m, wenn das Gebäude an den anderen Außenwänden S. 1 beachtet.**

Da sich das Stadtgebiet von Oberasbach aus städtebaulicher Sicht sehr heterogen darstellt, wird eine weitere Überarbeitung der Satzung im Zuge der Bearbeitung der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes vorgeschlagen.

Hierbei soll künftig die dann gültige Satzung auf bestimmte Stadtgebiete begrenzt werden, die ein höheres Potential an Nachverdichtung besitzen, dieses aber städtebaulich nicht verträglich wäre. Die Bearbeitung ist etwas zeitintensiver, da diese Gebiete genau untersucht werden müssen, weswegen in dieser Beschlussvorlage noch keine Änderungsvorschläge gemacht werden können. Eine Änderung der bisher gültigen Satzung ist jedoch aus den genannten Gründen bereits jetzt notwendig.

Für diese Varianten der Änderung bedarf es keiner Änderung der Begründung zur Ursprungssatzung.

#### Zusätzliche Beschlussalternative - Auftrag an die Verwaltung (Zusatz):

Da sich das Stadtgebiet von Oberasbach aus städtebaulicher Sicht sehr heterogen darstellt, soll die Verwaltung eine weitere Überarbeitung der Satzung im Zuge der Bearbeitung der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes prüfen.

Das Ziel ist, Flächen mit höherem Nachverdichtungspotential zu ermitteln und künftig die dann gültige Satzung auf bestimmte Stadtgebiete zu begrenzen. Vor allem soll das Stadtgebiet genauer hinsichtlich der Anwendungsbereiche der Abstandsflächensatzung untersucht werden, um eine Differenzierung bereits verdichteter bzw. durch Geschosswohnungsbauten geprägter Gebiete vorzunehmen.

Lösungsvorschlag 2 (Aufhebungsbeschluss):

Die Abstandsflächensatzung, in Kraft getreten am 01.02.2021, wird außer Kraft gesetzt. Die Umsetzung ist nicht praktikabel. Eine dramatische Verschlechterung der städtebaulichen Dichte im Stadtgebiet wird grundsätzlich nicht befürchtet. Genehmigungsabläufe werden hierdurch wieder eindeutig geklärt. Durch die Satzung gibt es unklare Zuständigkeiten zwischen dem Landratsamt und der Stadt Oberasbach. Der Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung ist ein in sich stimmiges Regelungswerk, welches als „Ganzes gedacht“ wurde. Probleme bei der Anwendung der Satzung können auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

Oberasbach, 14.04.2021

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Wiegel**