

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/081/2016

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2016	öffentlich

### **Erlass einer Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung)**

- Anlage 1 Entwurf Abstandsflächensatzung mit Begründung**  
**Anlage 2 Lageplan zur Abstandsflächensatzung**

Der Bedarf an neuen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen ist ungebrochen. Er könnte insbesondere durch eine Mobilisierung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotentialen gedeckt werden. Um hinreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist eine Nachverdichtung unumgänglich. Ein Freiflächenmanagement und die stetige Verbesserung von Grünflächen ist dabei natürlich zukünftig umso wichtiger.

Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat deshalb am 27.10.16 die Verwaltung mit der Erstellung einer Abstandsflächensatzung beauftragt.

Viele Wohnungsunternehmen und –baugenossenschaften verfügen über bebaute Grundstücke, die durch Anbauten und/oder zusätzliche Gebäude sowie Aufstockungen nachverdichtet werden könnten. Allerdings scheitert dies häufig an den landesrechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Grundsätzlich ist gem. Art. 6 BayBO die Wandhöhe (1 H), mindestens jedoch 3 m als Abstandsfläche einzuhalten. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge darf dabei die Abstandsflächentiefe auf 0,5 H, mindestens jedoch 3 m reduziert werden.

Nach § 5 der Musterbauordnung (MBO) 2002, die von Bauministern und -senatoren der Länder als Empfehlung für alle Bundesländer beschlossen wurde, sollte die Tiefe der Abstandsflächen zu allen Seiten lediglich 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, betragen. Diese Regelung wurde inzwischen von den meisten Bundesländern übernommen –allerdings mit verschiedenen Abstufungen, so z.B. in Hamburg 0,4 H, mindestens 2,50 m, in Niedersachsen 0,5 H, mindestens 3,0 m; und in Nordrhein-Westfalen 0,8 H mindestens 3 m. In Baden-Württemberg gilt allgemein 0,4 H in Kerngebieten, Dorfgebieten und besonderen Wohngebieten sogar nur noch 0,2 H, mindestens 2,50 m.

In Bayern ist dagegen das seit 1982 geltende Abstandsflächenrecht im Kern beibehalten worden. Auch bei der Novelle der Bayerischen Bauordnung 2008 blieb es bei der vollen Wandhöhe von 1 H, mindestens 3 m.

Allerdings wurde in Art. 6 Abs. 7 eine Experimentierklausel eingeführt, durch die die Gemeinden ermächtigt werden, durch Satzung für ihr Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebietes die wesentlichen Vorgaben der MBO 2002 umzusetzen.

Möglich wäre hierdurch eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m.

Die Verwaltung hat einen Entwurf für die Abstandsflächensatzung ausgearbeitet (Anlage 1) und schlägt vor, für die Gebiete gemäß Anlage 2 die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,7 H zu reduzieren.

Als Geltungsbereich wurden die Gebiete gemäß Anlage 2 gewählt, da somit Potenziale zur Nachverdichtung im Kernstadtbereich möglich werden. Bei den Gebieten rund um die Altstadt handelt es sich um überwiegend gemischte Bauflächen, die von teilweise kleinteiligen Bebauungsstrukturen geprägt sind. In dem weiteren Gebiet, überwiegend Wohnbauflächen, dominiert Geschosswohnungsbau in Form von Gebäudestangen. Hier ist die Schaffung von Wohnraum vor allem durch Aufstockungen möglich.

Mit einem Faktor von 0,7 liegen die Abstandsflächentiefen immer noch über den durch die Experimentierklausel möglichen Werten. Deshalb wird die neue Abstandsflächentiefe nicht dazu führen, dass die Anforderungen an genügende Belichtung und Belüftung der Baugrundstücke nicht mehr eingehalten werden können.

Unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Abstandsflächen, die durch die Satzung reduziert werden sollen, müssen selbstverständlich die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 34 Abs.1 Satz 2 BauGB) eingehalten werden.

Im Bereich von Bebauungsplänen kann eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden, wenn eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB z. B. für die Überschreitung von Baugrenzen und/oder der zulässigen Geschoszahl, in rechtmäßiger Weise zugelassen werden kann.

Ziel ist es, durch die reduzierte Abstandsflächentiefe Gebäudeaufstockungen und Nachverdichtungen zu ermöglichen und somit letztlich die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu fördern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt die als Anlage beigefügte Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung).

Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und der Niederschrift als Anlage beizufügen.

Lauf a.d. Pegnitz, 23.11.2016  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Lorenz