

Stadt Altdorf bei Nürnberg

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Altdorf (Abstandsflächensatzung)

Die Stadt Altdorf b. Nbg. erlässt aufgrund Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich/Schutzgebiet und Schutzzweck

Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten $0,7 H$, mindestens jedoch 3 m . Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m , wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Bereits getroffene und künftig zu treffende abweichende, in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen festgesetzte Abstandsflächenregelungen bleiben durch die Regelungen dieser Satzung unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.06.2021 in Kraft.

Stadt Altdorf b. Nbg. xx.xx.2021

Martin Tabor
1. Bürgermeister

Begründung zur Abstandsflächensatzung der Stadt Altdorf b. Nbg.:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe 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 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 ohne hieran angepasste Regelungen zu den Abstandsflächen zu enthalten. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht der BayBO geregelt. Die bisherige gesetzliche Regelung von 1H hat in diesen Bereichen eine regulierende und nachbarschützende Wirkung entfaltet.

Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise würden ohne Erlass dieser Satzung dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich neu festgelegten Abstandsflächen von 0.4 H weitestgehend ausgenutzt werden. Damit würde sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine derart deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt Altdorf auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden und entsprechende Frei- und Grünflächen geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im großstädtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn und noch vorhandene Grünzüge. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Stadt Altdorf 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, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

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 Kfz ist durch den vorherrschenden Nutzungsmix an Wohnformen deutlich zu spüren. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert. Die gesetzliche Regelung führt zu fehlenden Flächen für Stellplätze, Spielplätze und Nebenanlagen. Die Folgen sind auch für den öffentlichen Verkehrsraum entsprechend merklich z.B. in Form von vermehrten Parken auf der öffentlichen Straße. Auch diesem Umstand wirkt die getroffene Regelung entgegen.

Die hier getroffene Regelung führt ferner dazu eine verträgliche Balance aus Nachverdichtung und übermäßiger Flächenversiegelung zu treffen. Übermäßige Flächenversiegelung bei maximaler Ausreizung der gesetzlichen Abstandsflächen würde sich neben der klimatischen Wirkung ferner auf die gesamte Oberflächenentwässerung/Kanalisation sowie in der Folge aufgrund der reduzierten Sickerflächen auch auf den Grundwasserhaushalt auswirken. Ebenso trägt die hier getroffene Regelung zum Erhalt des Mikro- und Stadtklimas sowie zum Erhalt von Grünzügen und Luftschneisen bei, was ebenso die Wohnqualität deutlich verbessert.

Die Stadt Altdorf bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Daher trifft die Stadt Altdorf mit der Festlegung von 0.7H und der Wiedereinführung des sog. „16-Meter Privilegs“ für kurze Wände mit 0.4 H eine Regelung, welche sowohl die Belange der vorstehend geschilderten nachbarlichen Interessen, als auch der Nachverdichtung gleichermaßen berücksichtigt. Die getroffene Regelung folgt demnach – in verträglichem Ausmaß – den gesetzgeberischen Zielen und ermöglicht gegenüber der alten Regelung von 1.0 H eine deutliche Nachverdichtung, ohne die eigentliche und ursprüngliche Zielrichtung von Abstandsflächen außer Betracht zu lassen.

Die Stadt hält demnach die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in seinem Gemeindegebiet für ein hohes Gut, ohne dem Gebot der Innenverdichtung zuwider zu handeln. Weitere Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Stadt Altdorf in ihren künftigen Bauleitplanungen berücksichtigen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt Altdorf dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Die Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet ist hinsichtlich der Bauformen relativ homogen. Sowohl in den Außenorten als auch in der Kernstadt besteht ein Nutzungsmix aus Einzel, Doppel, Reihen- und

Mehrfamilienhausbebauung in unterschiedlicher prozentualer Verteilung. Die oben genannten Ziele betreffen jedoch in unterschiedlicher Zahl und in unterschiedlichem Maß alle Bereiche unserer Flächenkommune. Die neue gesetzliche Regelung würde sowohl die Außenorte als auch die Kernstadt hinsichtlich der vorgenannten Ziele wie Belichtung, Belüftung, Besonnung, Flächenverbrauch, Mikroklima, Wohnfrieden und Wohnqualität entsprechend verändern. Die Zielrichtung der hier getroffenen Regelung ist also im gesamten Stadtgebiet entsprechend geeignet um die angesprochen Schutzgüter zu wahren.

Im – gegenüber vorstehendem Absatz atypischen - Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen bis hin zur gesetzlichen Regelung der BayBO im Sinne des Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde möglich.

Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete sowie die urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Ebenso kann planungsrechtlich in den städtebaulichen Satzungen und Bebauungsplänen, insbesondere bei Neubaugebieten ohne schützenswerten Bestand entsprechend abweichend zu dieser Satzung und angepasst an die örtlichen Gegebenheiten verfahren werden.

Die Stadt Altdorf ist sich in Ausübung des Ermessens 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 Hinblick auf die in dieser Begründung genannten Schutzziele im gesamten Gemeindegebiet rechtfertigt in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen hier mögliche Eigentumseinschränkungen.