

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 22.01.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	31.01.2023	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Aufhebung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche  
(Abstandsflächensatzung)**

---

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung) ist im Mai 2021 in Kraft getreten. Sie besagt im Wesentlichen, dass abweichend zur gesetzlichen Regelung nicht die 0,7-fache Wandhöhe mind. 3,0 Meter, sondern die 0,4-fache Wandhöhe mind. 3,0 Meter Abstand zur Grenze gelten soll.

Bereits im Wege der Beschlussfassung wurde über deren Einführung zunächst kontrovers diskutiert. Insbesondere war es der Verwaltung ein Anliegen fortlaufend über die Anwendbarkeit der Satzung und deren Praxistauglichkeit zu reflektieren.

Nach fast zwei Jahren der Anwendung hat sich aus Sicht der Verwaltung eindeutig gezeigt, dass mit der Satzung eine Vielzahl an neuen Problemstellungen verbunden sind, die zu mehr Bürokratie und letztlich zu Genehmigungshindernissen für die Bauherinnen und Bauherren führen, welche nicht Absicht der Satzung waren.

Im Detail bestehen folgende Problemstellungen:

- Abweichungen, also durch das LRA zu genehmigende „Befreiungen“ von den Abstandsflächen an sich – nicht nur von der Satzung- auch und v.a. für Bestandsgebäude und Gebäude, die mit und ohne die Satzung nur die Mindestabstandsfläche von 3,0 Meter einhalten müssten – werden seitens des Landratsamts nicht mehr gewährt, da das Landratsamt (zu Recht) die Auffassung vertritt, dass die Stadt die Satzung bewusst erlassen hat, um eben strikt alles eingehalten zu wissen → dies betrifft Bestandsgebäude, bestehende Grenzbebauung, Dachgauben, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Balkone etc.
- Nachverdichtung v.a. im Altstadtbereich sowie Ausbauten von Dachgeschossen wird oft nahezu unmöglich a) durch die Regelung der Satzung und b) durch die strengere Handhabung der Abweichungen → durch neue Gauben, Balkone etc. bei bestehenden Gebäuden, bewegt man sich oft zwangsläufig im Grenzbereich der Abstandsflächen, früher gab es hier Abweichungen, heute nicht mehr, es bleibt oft nur der Verzicht auf den Ausbau
- Ein Großteil an Genehmigungsplanungen, die in Altdorf eingereicht werden, werden durch auswärtige Architekturbüros erstellt, die nicht wissen, dass es in Altdorf eine

Abstandsflächensatzung gibt. Dies hat zur Folge, dass Planungen mit der gesetzlichen Abstandsfläche eingereicht werden und diese teils nach Monaten erfahren, dass die ganze Planung wieder geändert werden muss. Unter dieser Annahme wurden auch Grundstücke erworben, die dann nicht nutzbar waren, wie geplant → Kostenaufwand für Umplanungen, erhebliche zeitliche Verzögerung für Bauherren

- In den Bereichen, für welche die Satzung eigentlich gedacht war (v.a. Geschosswohnungsbau und Innenstadtlagen) bestehen Bebauungspläne, die die Bebauung z.B. durch Baugrenzen und Geschosshöhen regeln. In den Dörfern sind ohnehin aufgrund der Umgebung keine überdimensionierten Baukörper zulässig → Die Satzung trifft nach der Erfahrung v.a. die Fälle, die nicht „gemeint“ waren und behindert kleinere Bauvorhaben im Bestand oder gewollte Nachverdichtung.
- Der Beratungs- und Verwaltungsaufwand sowie Konflikte, Gespräche und Diskussionen haben enorm zugenommen, da eben alle genannten Problemstellungen oft völlig unbekannt sind und zu sehr viel Unverständnis führen. Das LRA verweist oftmals nur auf die Stadt Altdorf, da die Satzung ja von der Stadt kommt.

Konkret gibt es derzeit einige Bauvorhaben, die völlig unkritisch im Sinne der Bestandsnutzung und Nachverdichtung genehmigungsfähig wären, jedoch aufgrund der neuen Satzung nicht genehmigt werden, ohne dass es um die Tiefe der Abstandsfläche geht, sondern „nur“ um rechtliche Spitzfindigkeiten hinsichtlich der Abweichungen. So kann u.a. die Errichtung von Dachgauben in einem Bestandsgebäude in Hegnenberg nicht genehmigt werden, obwohl der Nachbar einer Abweichung ausdrücklich zugestimmt hat. Ebenso ist eine umfangreiche und kostenintensive Umplanung mit erheblicher Verzögerung in Bezug auf den städtischen Kinderhort in der Weißturmgasse notwendig, da die Abstandsfläche über die Mitte des Kappelgrabens reicht und auf zwei Seiten des Grundstücks keine Abweichungen erteilt werden.

Auch für künftige öffentliche Bauvorhaben, wie Grundschule, Roncallihaus, etc. sowie die Zukunft des Wohnungsbaus stellt die Satzung eine erhebliche Einschränkung dar.

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht zeitgemäß seitens der Stadt eine gesetzgeberische Erleichterung von Bauvorschriften durch eine städtische Regelung auszuhöhlen, wenn gleichzeitig a) Innenverdichtung und Wohnraumschaffung gefordert sind und b) eine weitere Versiegelung von Flächen im Außenbereich vermieden werden sollen.

Die gesetzliche Regelung verbunden mit den Möglichkeiten der Bauleitplanung (Bebauungspläne) und des BauGB sind aus Sicht der Verwaltung ausreichend und angemessen, um die notwendigen Freiräume zu erhalten. Mit der Änderung der bayerischen Bauordnung wurden 2021 auch Verschärfungen auf den Weg gebracht, wonach z.B. Dachflächen anteilig oder ganz mit in die Abstandsflächen einzurechnen sind. Dies sollte nach dem Willen des Gesetzgebers die großzügigeren Abstandsflächentiefen kompensieren. Durch die Regelung der Stadt Altdorf mit der Satzung und den Verschärfungen der BayBO und den strengeren Regularien bzgl. der Abweichungen hat sich in Altdorf keine Erleichterung, sondern eine mehrfache Verschärfung ergeben.

Es wird daher vorgeschlagen die Satzung zum 15.02.2023 aufzuheben.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt, dass die Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche (Abstandsflächensatzung) vom 21.05.2021 mit Ablauf des 15.02.2023 außer Kraft treten soll. Die Verwaltung wird beauftragt die rechtlich vorgegebenen Verfahrensschritte zur Aufhebung durchzuführen