

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	22.07.2026	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	29.07.2026	öffentlich - Beschluss

Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Fürth über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe - Abstandsflächensatzung (AFS)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Fürth über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe – Abstandsflächensatzung (AFS)	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss/ der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Fürth über abweichende Maße der Abstandsflächen als Satzung (Satzungsbeschluss).

Sachverhalt:

Ausgangslage

Mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wurde das Abstandsflächenrecht grundlegend angepasst. Ziel des Landesgesetzgebers war es insbesondere, Bauvorhaben zu erleichtern, die Innenentwicklung zu stärken und zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Die regelmäßige Abstandsflächentiefe beträgt seitdem grundsätzlich 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Die Stadt hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch eine eigene Abstandsflächensatzung von den Regelungen der BayBO abzuweichen.

Entwicklung der Rahmenbedingungen

Die Abstandsflächensatzung hat ihren ursprünglichen Zweck erfüllt. Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Entwicklung des Bauordnungsrechts, der Notwendigkeit einer flächensparenden Innenentwicklung sowie des Ziels einer möglichst einfachen und einheitlichen Rechtsanwendung ist die Satzung heute nicht mehr erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher ihre Aufhebung.

Gründe für die Aufhebung

In der Praxis führen strengere kommunale Vorgaben regelmäßig zu zusätzlichem Abstimmungsbedarf sowie zu Befreiungs- oder Abweichungsverfahren. Mit der Aufhebung können diese Verfahrensschritte reduziert werden, was sowohl Bauwilligen als auch der Verwaltung zugutekommt. Der Wegfall kommunaler Sonderregelungen reduziert darüber hinaus den Prüfungsaufwand in Baugenehmigungsverfahren. Die Bearbeitung kann auf Grundlage der landesweit geltenden Vorschriften erfolgen. Dadurch werden Bauanträge einfacher bearbeitbar und Beratungsaufwände reduziert, einheitliche Maßstäbe erleichtern zudem die Kommunikation mit Bauherren und Planern.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stellt weiterhin eine zentrale Herausforderung für die Stadt Fürth dar. Die Anwendung der landesrechtlichen Regelungen erleichtert die Nutzung vorhandener Bauflächen und unterstützt eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Die wesentlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts, insbesondere Belichtung, Belüftung, Besonnung und der erforderliche Sozialabstand, werden dabei weiterhin durch die BayBO gewährleistet.

Auf Grund der inzwischen vom Gesetzgeber und der Politik geforderten schnelleren Genehmigungsverfahren mit dem obersten Ziel der Wohnraumschaffung, ist die zusätzliche kommunale Regelung der Abstandsflächensatzung hierfür nicht zielführend.

Auswirkungen

Mit der Aufhebung der Abstandsflächensatzung gelten ausschließlich die landesrechtlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Die Prüfung zusätzlicher kommunaler Sonderregelungen entfällt. Gleichzeitig bleiben die Vorgaben der BayBO sowie bestehende Festsetzungen von Bebauungsplänen unberührt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

☐	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
☒ -- Stark negative Klimawirkung	☐ - Negative Klimawirkung	☐ 0 Keine oder geringe Klimawirkung	☐ + Positive Klimawirkung	☐ ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: Zwar werden durch die Aufhebung unter Umständen bisherige Freiflächen versiegelt, die Belastung ist jedoch abhängig vom individuellen Bauvorhaben. Dabei können die öffentlichen Belange im Rahmen des Ermessens bei Befreiungen berücksichtigt werden. Gleichzeitig kann durch die Aufhebung der Abstandsflächensatzung dem Wohnraummangel im Stadtgebiet mittels Nachverdichtung im Innenbereich entgegengewirkt werden. Bei gravierenden Auswirkungen auf das (Mikro-)Klima durch ein Bauvorhaben besteht regelmäßig das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): Weiterbestehen der Abstandsflächensatzung				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 23.06.2026

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 22.07.2026

Protokollnotiz:

Die Stadtbaurätin Frau Lippert berichtet, dass trotz Abschaffung der Satzung noch gewisse Nachweise wie z. B. zu Lichtverhältnissen und Schatten nach wie vor gefordert werden kann und eingehalten werden müssen.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne befürchten, dass durch die Aufhebung der Satzung Nachbarschaftsstreitigkeiten befeuert werden. Ebenso teilen die LINKE mit, dass sie die Aufhebung kritisch bezüglich der Hitzeentwicklung sehen. Die SPD-Fraktion und die CSU-Fraktion sehen dass bisher immer Lösungen im Rahmen der Beratung bei der Verwaltung gefunden werden konnten und teilen mit, dass sie für die Aufhebung der Satzung stimmen werden.

Beschluss:

3. Der Bau- und Werkausschuss/ der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Fürth über abweichende Maße der Abstandsflächen als Satzung (Satzungsbeschluss).

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 11 Nein: 3 Anwesend: 14

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 29.07.2026

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen

Ja: 37 Nein: 11 Anwesend: 48