



Stadt Buchloe

1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstands- flächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayerischen Bauordnung - BayBO

Beschlossen am: 18.04.2023
Ausgefertigt am: 24.04.2023
Bekanntgemacht am: 25.04.2023
In Kraft getreten am: 01.05.2023

Die Stadt Buchloe erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) folgende vom Stadtrat in seiner Sitzung am 18.04.2023 beschlossene Änderungssatzung:

§ 1 Abstandsflächentiefe

(1) § 2 der Satzung wird wie folgt geändert:

- (1) ¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,6 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor 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.
- (2) Im Bereich der Innenstadt (Geltungsbereich siehe Anlage 1) gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

(2) Die sonstigen Regelungen gelten unverändert fort.

§ 2 Inkrafttreten

Die Änderungssatzung tritt am 01.05.2023 in Kraft.

Buchloe, den 18.04.2023
Stadt Buchloe

Robert Pöschl
Erster Bürgermeister



II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO eröffnet Kommunen 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.

Die Stadt Buchloe hat hierzu zum 03.02.2021 eine entsprechende Satzung erlassen, die durch die am 18.04.2023 beschlossene Änderungssatzung modifiziert wird.

Die Begründung aus der Satzung vom 03.02.2021 gilt weiterhin fort und wird wie folgt ergänzt:

Berücksichtigung des Übermaßverbotes

Der gesetzliche Spielraum, der den Gemeinden in der Rechtsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO eingeräumt wird, geht bis zu 1,0 H, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung der Erhaltung der Wohnqualität dient.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Abstandsflächentiefe in einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO nicht über das Maß der bis zum 31.12.2020 geltenden BayBO reichen darf, wird das Übermaßverbot bei der nun getroffenen Regelung eingehalten.

Räumliche Begrenzung

Die Stadt Buchloe muss darlegen, aus welchen Gründen er den Geltungsbereich gewählt hat. Eine Abstandsflächensatzung darf nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Inhalts- und Schrankenbestimmungen nach Art. 103 Abs. 1 BV) verstoßen: Es muss nach verschiedenen städtebaulichen Strukturen und Gebietscharakteren, der Heterogenität des Ortsbildes und der Schutzwürdigkeit der Gebiete unterschieden werden. Eine solche Satzung darf nicht gegen das in Art. 118 Abs. 1 BV verankerte Willkürverbot verstoßen (keine Gleichbehandlung ungleicher Sachverhalte, hier Ortsteile, sowie Hinausschießen über die Ermächtigungsgrundlage und fehlendes Ermessen).

Der Bauausschuss und der Stadtrat haben sich in ihren Beratungen intensiv mit der Frage befasst, ob und ggf. wo im Stadtgebiet städtebauliche Strukturen bestehen, die eine gesonderte Betrachtung hinsichtlich der Abstandsflächentiefe erfordern.

Als Ergebnis der Diskussionen wurde festgelegt, dass für den Innenstadtbereich von Buchloe, der in einer Karte als Anlage zur Änderungssatzung näher definiert wird, die gesetzliche Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gelten soll. Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der im Wesentlichen den Bahnhof, die Bahnhofstraße, die Neue Mitte, die König-Rudolf-Straße, die Mindelheimer Straße, die Südseite der Ludwigstraße, die Rotkreuzstraße, die Westseite der Alten Rathausstraße, die Nordseite des Rathausplatzes, den nördlichen Teil der Hindenburgstraße bis zur Zeppelinstraße, die Nordseite der Zeppelinstraße, die Nordseite der Peter-Dörfler-Straße bis zur Zeppelinstraße und den nördlichen Teil der Angerstraße bis zur Zeppelinstraße umfasst. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um das merkantile Zentrum der Stadt, das teilweise durch geschlossene Bauweise (v.a. an der Bahnhofstraße) und mehrgeschossige Bauten geprägt ist. In diesem Bereich fand auch in der Vergangenheit eine verhältnismäßig starke Nachverdichtung durch mehrgeschossige Gebäude statt.



Bereich Bahnhof und Bahnhofstraße



Schwarzplan Bereich Bahnhof und Bahnhofstraße

Die gesetzliche Regelung von 0,4 H gilt ohne räumliche Begrenzung in allen Gemeinden mit bis zu 250.000 Einwohnern, außer in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten (Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO). Die Absicht des Gesetzgebers bei der Neuregelung der Abstandsflächen war zweifelsohne die ins Auge gefasste Nachverdichtung. Da aber z.B. die 0,4 H auch im Außenbereich oder in Weilern mit z.B. 30 Einwohnern gelten, muss umgekehrt die Frage gestellt werden, welchen Sinn eine Nachverdichtung z.B. beim Bau einer Maschinenhalle im Außenbereich machen soll.

Der Gesetzgeber hat sehr grob nur zwischen Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern und mit weniger als 250.000 Einwohnern unterschieden. Die Rechtsgrundlage für eine Satzung zur Erhöhung des Maßes der Abstandsflächen nennt als Grundlage die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes oder die Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität.

Die Stadt Buchloe hat (Stand: 01.03.2022) insgesamt 13.840 Einwohner, wobei auf Buchloe selbst 11.267, auf Honsolgen 644, auf Hausen 116 und auf Lindenberg 1.813 Einwohner entfallen. Trotz der Bezeichnung „Stadt“ sind viele Bereiche im Stadtgebiet durch eine ländlich strukturierte Bebauung (viele Einfamilienhäuser) geprägt.

Die Satzung der Stadt Buchloe fußt auch auf der Erhaltung der Wohnqualität. Wenn nun kleinste Bereiche anders geregelt werden sollen, stellt sich die Frage, warum bestimmte Eigentümer oder Bauherren in den Genuss der Erhaltung der Wohnqualität kommen sollen, andere aber nicht. Dies wäre mit dem Gleichheitsgrundsatz ohne sachliche Differenzierung nicht möglich.

Rechtfertigung des Grundrechtseingriffs (Gleichbehandlung und Eigentumseingriff):

Hierzu wird auf die Begründung der Satzung in ihrer Urfassung verwiesen: *„Die Stadt ist sich 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 Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.“*

Durch die Änderung der Satzung und die Verringerung der Abstandsflächentiefe von 1,0 H auf 0,6 H und im Falle des 16m-Privilegs von 0,5 H auf 0,4 H ist gewährleistet, dass die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren nicht schlechter gestellt werden als bei der alten Bayerischen Bauordnung, im Gegenteil durch die neue Art der Berechnung aus der Bayerischen Bauordnung in der aktuell geltenden Fassung und den gewählten Abstandsflächentiefen tritt eine Verringerung der Abstandsflächentiefe gegenüber der alten Bayerischen Bauordnung ein.

Warum wird eine vom Landesrecht abweichende Abstandsflächentiefe gewählt – insbesondere hinsichtlich der Intension des Gesetzgebers, die Abstandsflächen zu verkürzen und eine Nachverdichtung zu schaffen – wie übrigens in anderen Bundesländern schon seit Jahren gegeben?

Auch hierzu wird auf die Begründung der Satzung in ihrer Urfassung verwiesen: *„Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.“*

Im Stadtgebiet einschließlich der Stadtteile 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. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im gesamten Stadtgebiet und die damit verbundenen immer weiter steigenden

Grundstückspreise haben bereits jetzt dazu geführt und werden daher weiterhin dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Bauvorhaben gerade der letzten Jahre haben gezeigt, dass eine immer stärkere Nachverdichtung der Grundstücke angestrebt wird. Der Stadtrat hat sich einer verträglichen Nachverdichtung aufgeschlossen gegenüber gezeigt, da sich auch im Stadtgebiet der Mangel an bezahlbaren Wohnungen deutlich bemerkbar macht. Eine Reduzierung der Abstandsflächen wird jedoch zu Lasten von Freiflächen gehen, die einen gewissen sozialen Abstand zu den Nachbarbebauungen bilden und damit auch dem Wohnfrieden dienen. Lockerungen im Abstandsflächenrecht werden, wie andere gesetzliche Erleichterungen für Nachverdichtungen auch, nicht unbedingt direkt zu bezahlbarem Wohnraum führen. Vielmehr ist im Einzugsbereich der Metropolregion München, in dem die Stadt liegt, damit zu rechnen, dass vor allem gewerbliche Bauherren Lockerungen in aller erster Linie dazu benutzen, noch mehr teuer verkaufbare Baumasse auf einem Grundstück unterzubringen.

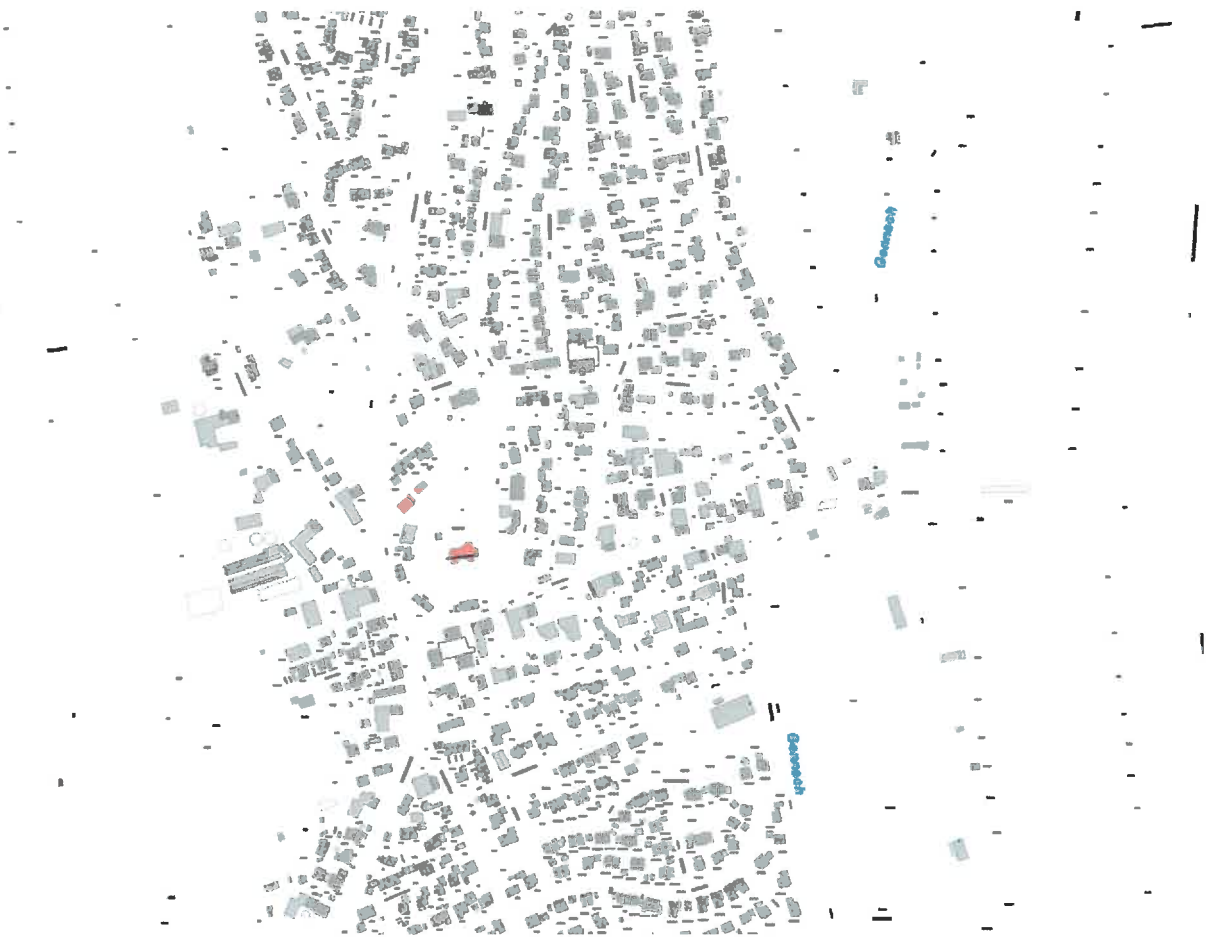
Zahlreiche Beschwerden aus der Nachbarschaft über neue Nachbarn sowie die Tendenz, jedes noch so kleine Grundstück mit einem Sichtschutzzaun zu den Nachbarn und nach außen hin abzuschotten, zeigen ganz deutlich, dass der Wohnfrieden durch zu geringe Abstände gefährdet ist. Der Bereich der Stadt ist vor allem dadurch geprägt, dass die bauliche Dichte sich eher an einer ländlichen Umgebung als an einer stark verdichteten Großstadt orientiert. Der Stadtrat möchte durch die abweichend festgelegten Abstandsflächen den Wohnfrieden und damit auch die Wohnqualität für die Zukunft sichern.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen durch eine noch ländliche Struktur mit größeren Abständen zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Stadtgebiet sollen Wohnformen angeboten werden, die im großstädtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Stadt 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.“ und „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 natürlich von Kfz ist größer als in der Großstadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert. Es zeigt sich immer wieder, dass im Geschosswohnungsbau aufgrund der starken Nachverdichtung Flächen für wichtige Nebenanlagen wie Kinderspielplätze auf der Strecke bleiben. Diese werden oftmals auf verbliebenen Restflächen neben Stellplätzen oder in verschatteten Grundstücksbereichen untergebracht. Dieser Entwicklung will die Stadt entgegenwirken.“

Der Bauausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 15.03.2022 mit den Auswirkungen der Abstandsflächensatzung befasst und sich hierzu auch die Fälle, in denen Abweichungen von der Satzung notwendig wurden, näher betrachtet.

In einer weiteren Sitzung am 21.03.2023 beriet der Bauausschuss über Empfehlungen zur Änderung der Satzung. Eine Beibehaltung der bestehenden Satzung wurde dabei ebenso wie die völlige Abschaffung der Satzung jeweils abgelehnt. Der Stadtrat ist gewillt, im Rahmen der geltenden Vorschriften eine höhere Abstandsflächentiefe zu fordern, um den Charakter des Hauptortes und der Ortsteile zu wahren. Die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur lässt sich mit der gesetzlichen Regelung von 0,4 H nicht bewahren.

Auch der Wohnqualität muss bei der Nachverdichtung ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Der Stadtrat unterstützt eine verträgliche Nachverdichtung zur Vermeidung oder Reduzierung von Neubaugebieten am Ortsrand. Um aber die vorhandene Wohnqualität weiter zu gewährleisten, müssen entsprechende Freiflächen vorhanden sein.



Schwarzplan Stadtteil Lindenberg (Auszug)

An aerial photograph of the Honsolgen district, showing a dense cluster of buildings and streets. A small red rectangle highlights a specific area within the cluster.

Schwarzplan Stadtteil Honsolgen

An aerial photograph of the Hausen district, showing a cluster of buildings and streets. A red dashed line is drawn in the lower right corner of the image, forming a large right-angled shape.

Schwarzplan Stadtteil Hausen

Die alte Regelung mit dem 16-m-Privileg wurde im Landesrecht aufgehoben und durch eine umlaufende 0,4-H-Regelung ersetzt. Dies führt dazu, dass alle Grundstücksnachbarn gleichbehandelt werden und nicht ein einzelner Nachbar der Willkür des Bauherrn ausgesetzt ist, wo dieser das 16-m-Privileg ansetzt.

Die 1. Änderung der Satzung beinhaltet die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf mind. 0,4 H vor zwei Außenwänden, die nicht länger als 16 m sind. Damit wird der Nachbar auch nicht schlechter gestellt als bei der gesetzlichen Regelung, bei der alle Nachbarn mit 0,4 H leben müssen.

Buchloe, den 18.04.2023
Stadt Buchloe

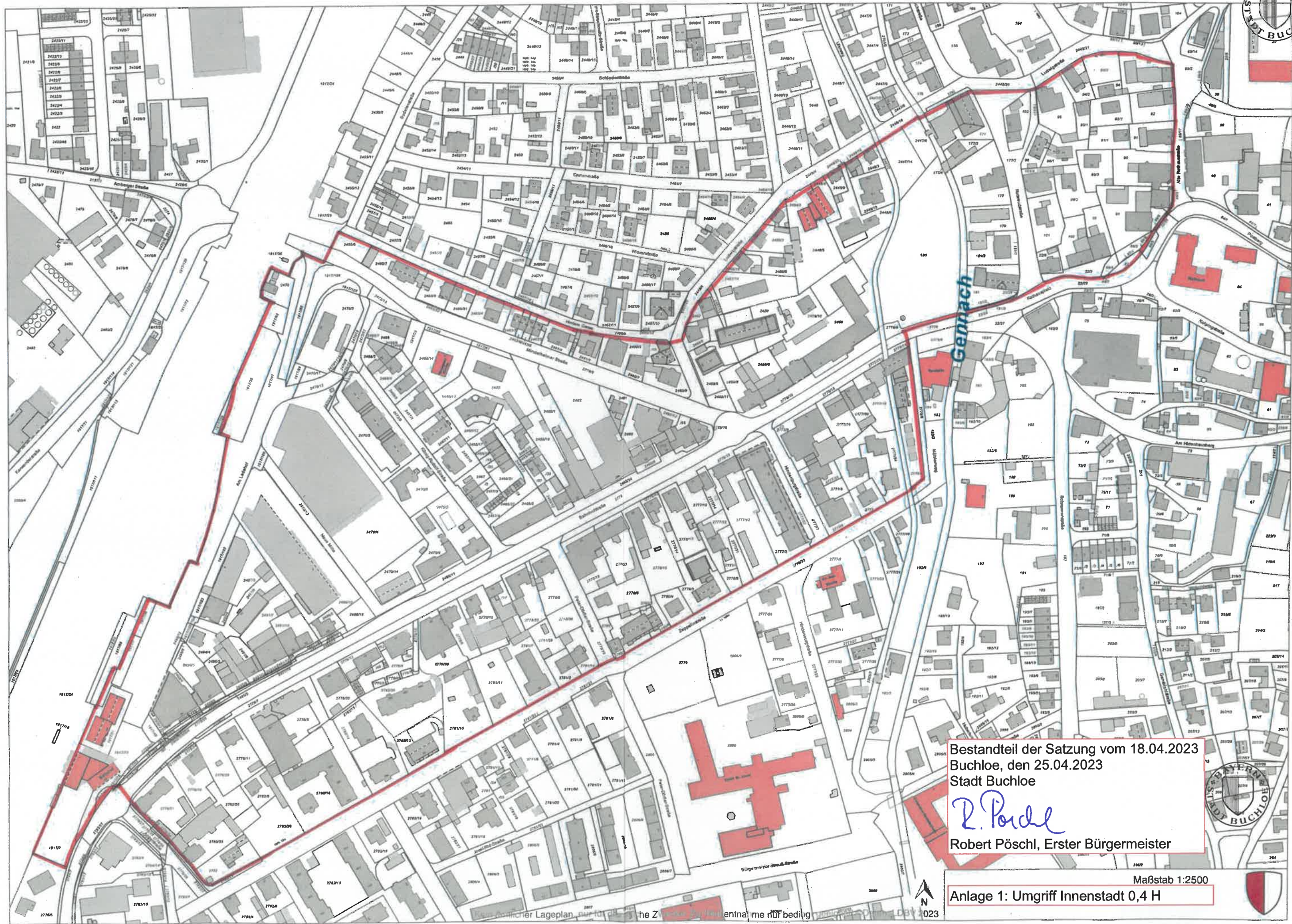
Robert Pöschl
Erster Bürgermeister



Satzung ausgefertigt am 25.04.2023
Stadt Buchloe

Robert Pöschl
Erster Bürgermeister





Bestandteil der Satzung vom 18.04.2023
Buchloe, den 25.04.2023
Stadt Buchloe
R. Pöschl
Robert Pöschl, Erster Bürgermeister



Maßstab 1:2500
Anlage 1: Umgriff Innenstadt 0,4 H

