



Beschlussvorlage 2021/017	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	21.01.2021	öffentlich

Erlass einer Abstandsflächensatzung

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a) BayBO i.d.F.d.Bek.v. 30.12.2020 (BayVBl. 2020, Seite 663 ff.) folgende Satzung:

Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet mit folgenden Ausnahmen:

- In Lageplan Anlage 1 farblich gekennzeichnete Bereiche der Kernstadt
- Räumliche Geltungsbereiche von in Anlage 2 genannter Bebauungspläne und Außenbereichssatzungen
- Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete, festgesetzte Urbane Gebiete

(2) Der Lageplan Anlage 1 und die Liste Anlage 2 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Abstandsflächentiefe

(1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 Bayerische Bauordnung beträgt die Abstandsfläche 0,7 H, mindestens jedoch 3 m.

(2) Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Absatz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 28.1.2021 in Kraft.

Anlage 1

Lageplan von der Satzung ausgenommener Bereich der Friedberger Kernstadt vom 28.12.2020

Anlage 2

Liste von der Satzung ausgenommener räumlicher Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und Außenbereichssatzungen

Bachern

- Bebauungsplan 2 Südlich des Heilachweges und westlich der Georgstraße
- Bebauungsplan 5 Westlich der Georgstraße zwischen Heilachweg und Kissinger Straße
- Bebauungsplan 6 Östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße

Derching

- Bebauungsplan 1 Dickelsmoor
- Bebauungsplan 2 Am Anger
- Bebauungsplan 3 Südlich und östlich der Ulrichsiedlung
- Bebauungsplan 4 Gewerbegebiet an den Industriestraßen
- Bebauungsplan 4 I Gewerbegebiet an den Industriestraßen 1. Änderung Teilbeb.Plan Nr. 4
- Bebauungsplan 5 Gewerbegebiet Derching West
- Bebauungsplan 5 II Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II (nördl. der BAB 8 und südl. des Gewerbegebiets Nr. 5)
- Bebauungsplan 7 Für das Gebiet südlich der Bundesautobahn A 8 und östlich der Kreisstraße AIC 25 neu in der Gemarkung Derching (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage)
- Bebauungsplan 8 Wochenendgebiet Kohlstatsiedlung
- Bebauungsplan 11 zur Errichtung eines P+M-Platzes für das Gebiet südlich des bestehenden Gewerbegebietes Nr. 4 an den Industriestraßen, nördlich der neuen Bergstraße u. westlich der Äußeren Industriestraße, Sondergebiet Park-und-Mitfahrer-Platz

Friedberg

Friedberg Nord



- Bebauungsplan 5 Zwischen Fuchsberger und Simpertstraße
- Bebauungsplan 16 Südlich der Kustos-Trinkl-Straße
- Bebauungsplan 19 Am Ulrich-Harfenacker südlich der B 300
- Bebauungsplan 33 Südlich der Völser Straße
- Bebauungsplan 37 Grünflächen um den städtischen Wasserturm
- Bebauungsplan 48 I Am Rothenberg (westlich Bozener Straße)
- Bebauungsplan 55 a Nördlich der Josef-Baumann-Straße zwischen Leitenweg und Lechrainhöhe
- Bebauungsplan 64 An der Joseph-Hackhl-Straße nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich des Leitenweges
- Bebauungsplan 68 Südlich und östlich des Heimatshuser Weges (Kindergarten)
- Bebauungsplan 76 Anschluss der Seestraße an die B 300 im Bereich der Augsburgers Straße / Joseph-Hohenbleicher-Straße
- Teilflächen des Bebauungsplans 78 I Ecke Bozener Straße / Aichacher Straße, sofern dort als Art der Nutzung SO festgesetzt ist

Friedberg Ost

- Vorhabensbezogener Bebauungsplan 7 südlich der Wiffertshuser Straße und nordöstlich der Sonderschule
- Bebauungsplan 10 An der Eberlestraße
- Bebauungsplan 39 I Westlich der Sonderschule zwischen Wiffertshuser Straße, Geistbeckstraße und Singerstraße
- Bebauungsplan 77 Nördlich der Wiffertshuser Straße und östlich der Fichtestraße (ehem. TSV)

Friedberg Süd

- Bebauungsplan 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie Lueg ins Land und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051)
- Bebauungsplan 12 Südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger"
- Bebauungsplan 13 Am Stefananger
- Bebauungsplan 21 neu Gewerbegebiet südlich der Engelschalkstraße, nördlich der Münchner Straße und westlich und östlich der Marquardtstraße
- Bebauungsplan 21 A Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie, nördlich der Münchner Straße und Engelschalkstraße
- Bebauungsplan 22 Südlich des städtischen Bauhofes
- Bebauungsplan 32 Nördlich der Vinzenz-Pallotti-Straße
- Bebauungsplan 43 Südlich der Luitpoldstraße
- Bebauungsplan 51 I Westlich des Bierweges, östlich des Mezgerwäldchens und südlich des Hagelmühlweges
- Bebauungsplan 51 III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg-Süd
- Bebauungsplan 51 IV Südlich des Hagelmühlweges und westlich der Karl-Lindner-Straße
- Bebauungsplan 51 V Für das Gebiet südl. der Keltensstraße, westl. der Karl-Lindner-Str. und östlich des Mezgerwäldchens
- Bebauungsplan 87 Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße / Karl-Lindner-Straße



- Bebauungsplan 92 Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße

Friedberg Innenstadt

- Bebauungsplan 73 Äußere Ludwigstraße (Garage-Ost)
- Bebauungsplan 81 Westlich der Jungbräustraße, östlich und nördlich der Stadtmauer und südlich des Marienplatzes
- Bebauungsplan 88 – 1 Nördlich und südlich der Turnhallstraße zwischen Gabelsbergerstraße und Jahnstraße
- Bebauungsplan 88 – 2 Südlich der Ludwigstraße und westlich der Münchner Straße sowie westlich und östlich der Jahnstraße
- Bebauungsplan 88 - 3 Nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Münchner Straße
- Bebauungsplan 90 II Sanierungsgebiet St.-Jakobs-Platz Nord
- Bebauungsplan 90 VI Sanierungsgebiet „Jesuitengasse, Spitalgasse, Stadtmauer“ - Teilbereich Nord
- Bebauungsplan 91 Gebiet südlich des Stadtgrabens, westlich der Haagstraße, sowie östlich und nördlich der Bahnhofstraße
- Bebauungsplan 96 Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße
- Bebauungsplan 29 Östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges (Asylunterkunft)

Friedberg – Baggersee/ Lechleite

- Bebauungsplan 84 Sportstätten nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße
- Bebauungsplan 49 Wochenendhausgebiet am Baggersee

Friedberg St. Afra / Lindenau

- Bebauungsplan 24 Südlich der Afrastraße und westlich der Lechfeldstraße
- Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 25 Nördlich der Afrastraße und westlich der Kirche St. Afra im Felde
- Bebauungsplan 27 für das Gebiet südlich der bestehenden Siedlung St. Afra und östlich der Lechfeldstraße

Friedberg West

- Bebauungspläne 8 und 8 II Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich der Stadtgrenze (Businesspark)
- Bebauungsplan 9 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel für das Gebiet östlich der Lechhauser Straße im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs der AIC-25 neu
- Bebauungsplan 20 Westlich der Lechhauser Straße zwischen Peter-Rosegger-Straße und B 300
- Bebauungsplan 20 I Westlich der Lechhauser Straße und südlich der Peter-Rosegger-Straße
- Bebauungsplan 23 Oskar-von-Miller-Straße
- Bebauungsplan 23 II Gebiet der westlichen Oskar-von-Miller-Straße, nördlich der Bahnlinie und südl. der Fürstenfelder Straße



- Teilflächen des Bebauungsplan 46 I Nördlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße, soweit dort als Art der Nutzung GE festgesetzt ist
- Bebauungsplan 47 Nördlich der Maria-Alber-Straße
- Bebauungsplan 83 Nördlich der Maria-Alber-Straße, östlich der Stadtgrenze Augsburg, südlich der Peter-Rosegger-Straße, westlich der Burgvogtstraße
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoß und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges
- Bebauungsplan 85 a und c Bau der Westumgehung
- Bebauungsplan 85 b Bau der Südumgehung
- Bebauungsplan 17 Gebiet westlich des Chippenham-Rings, nördlich der Hans-Böller-Straße und östlich des Tennisclubs Friedberg in Friedberg (SO Rotes Kreuz)
- Bebauungsplan 18 Neues Sportgelände des TSV Friedberg
- Bebauungsplan 75 a und b Bau der südlichen Altstadttangente
- Außenbereichssatzung im Bereich Metzstraße südl. Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt u. östlich von Friedberg-West

Haberskirch

- Bebauungsplan 2 Nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg (ehem. Wochenendhausgebiet)
- Bebauungsplan 3 Östlich der Rosenstraße
- Bebauungsplan 4 für das Gebiet nördlich der Bundesautobahn A 8 und westlich der Ortsverbindungsstraße nach Bitzenhofen (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage)

Harthausen / Paar

- Bebauungspläne 2 I und 2 II Am Bubberg
- Bebauungsplan 3 Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage zur Versorgung der Kläranlage Mittlere Paar
- Bebauungsplan 4 Östlich der Bahnstrecke Hochzoll-Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges
- Bebauungsplan 6 An der Buchenstraße
- Bebauungsplan 7 Sondergebiet Schießanlage/Schützenheim

Hügelshart

- Bebauungsplan 5 Gebiet nördlich der Greinerstraße
- Bebauungsplan 6 II Nördlich der Römerstraße und östlich der Wenterstraße
- Bebauungsplan 6 III Gebiet nördlich der Wenterstraße und östlich der Greinerstraße

Ottmaring

- Bebauungsplan 3 Nördlich der Hugolinstraße
- Bebauungsplan 4 Nördlich der Staatsstraße 2379
- Bebauungsplan 6 Gebiet nördlich des Griesfeldweges und westlich des Weilerweges
- Bebauungsplan 7 Nördlich und westlich der Eichenstraße

Rederzhausen

- Bebauungsplan 1 Rederzhausen Nord (m. Erweiterung)



- Bebauungsplan 1. I Nördlich des Steigerwegs
- Bebauungsplan 2 Friedberger Straße
- Bebauungsplan 7 Östlich der Josef-Schwegler-Straße
- Bebauungsplan 9 Südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges
- Bebauungsplan 10 Südlich der Kriststraße und östlich der Bgm.-Schmid-Straße

Rinnenthal

- Bebauungsplan 7 Erweiterung des Friedhofs
- Bebauungsplan 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße

Stätzling

- Bebauungsplan 9 Hinter den Krautgärten
- Bebauungsplan 11 Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße
- Bebauungsplan 12 Sportgelände Streuwiesen (mit Erweiterung 12 I)
- Bebauungsplan 13 Östlich der Pfarrer-Bezler-Straße und nördlich der Beilinger Straße
- Bebauungsplan 14 Stätzling-Süd
- Bebauungsplan 16 Gebiet östlich der Straße "Am Schmiedgraben" und westlich der Friedberger Ach

Wiffertshausen

- Bebauungsplan 42 Wiffertshausen-Ost
- Bebauungsplan 41 Gebiet nördlich der Staatsstr. 2051 und östlich des Gewerbegebietes an der Engelschalkstr. (Sondergebiet "Photovoltaikfreiflächenanlage")
- Bebauungsplan 41 II Gebiet südl. der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt, nördlich der Staatsstraße 2051 und östlich des Beb.Planes Nr. 41 (SO "Photovoltaikfreiflächenanlage" und Ausbau des südlichen Teilabschnittes der Ortsverbindungsstraße zw. Staatsstraße 2051 und Wiffertshausen einschl. Neubau eines Rad- und Gehweges)
- Bebauungsplan 44 Südlich und östlich der Straße Weiherbreiten, entlang des Rederzhausener Weges
- Bebauungsplan 45 Zwischen Wiffertshausener Straße und Matthäus-Günther-Straße

Wulfertshausen

- Bebauungsplan 6 Am Hochbergfeld,
- Bebauungsplan 6 I Südlich der Kulturstraße,
- Bebauungsplan 7 Östlich des Samfeldwegs
- Bebauungsplan 8 Moosbergstraße / Dobelberg
- Bebauungsplan 9 Südlich der Oberzeller Straße, östlich der Wulferichstraße und nördlich des Friedhofes
- Bebauungsplan 12 Sportanlagen des SV Wulfertshausen

Begründung:



Anlass und Rechtsgrundlagen

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO i.d.F.d.Bek.v. 30.12.2020 eröffnet Städten und Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes 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 sicherheitstechnische Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen zur Herstellung des Wohlbefindens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend 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 und in bewusster Abweichung von der gesetzlichen Neuregelung 0,4 H erlassen.

Zielsetzung: Abstandsflächen zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität

Im Stadtgebiet sind nach wie vor einige Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind auch einige Bebauungspläne stärkeren Nachverdichtungsbestreben unter Geltung kürzerer Abstandsflächen zugänglich, z.B. durch großzügige Festlegung von Bauräumen. In den genannten Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander und damit auch die Wohnqualität im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise führen bereits heute dazu und werden auch weiterhin dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass sich die Metropolregion München zunehmend ausdehnt und Friedberg nicht zuletzt vor dem Hintergrund seiner Lage zwischen den Wirtschaftszentren Ingolstadt, München und Stuttgart und der Nähe zu Augsburg einen attraktiven Lebensmittelpunkt bietet. Eine deutliche Nachverdichtung wird aber nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität haben, welche sich in Freiflächen zur Belichtung, Besonnung und Belüftung, für Nebenanlagen und zur Förderung des Wohnfriedens niederschlägt.

Friedberg (Kernstadt) ist in großen Teilen von aufgelockerten Wohnsiedlungen durchzogen. Die zahlreichen Ortsteile sind dörflich geprägt und überwiegend locker bebaut. Die Siedlungsgebiete der Stadt Friedberg und ihrer Ortsteile sind überwiegend von Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstrukturen, sowie vereinzelt auch von Mehrfamilienhäusern geprägt, welche allerdings ganz überwiegend kleinere Kubaturen aufweisen. Entsprechend ist auch die Wohnqualität in weiten Teilen des Stadtgebiets durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt.



Gerade im Friedberger Stadtgebiet werden überwiegend Wohnformen angeboten, die in Augsburg, München oder dem näheren Münchner Umland nicht oder nur noch selten anzutreffen sind. Das bisherige Abstandsflächenrecht mit 1 H zu zwei Gebäudeseiten hat die Wohnsiedlungen in Friedberg geprägt. So hat gerade auch dieses Abstandsflächenrecht dazu geführt, dass in bewohnten Gebieten eine gute und dem Wohnbedürfnis entsprechende Ausstattung mit privaten Hausgärten vorhanden ist, die als Freiflächen zu der genannten Wohnqualität maßgeblich beitragen (Belichtung, Besonnung, Belüftung; Privatsphäre). Dies ist gerade bei Häusern mit nur wenigen Geschossen, wie sie sich in Friedberg an zahlreichen Stellen wiederfinden, von Bedeutung, da hier ansonsten schnell nur die gesetzliche Mindestabstandsfläche erreicht wird.

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 von Kfz ist größer als in verdichteten und infrastrukturell besser ausgestatteten Stadtbereichen. Durch Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf dem Baugrundstück gesichert.

Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Friedberger Wohnqualität dar, insbesondere auch für Familien mit Kindern, welche im Stadtgebiet stark vertreten sind. Die Stadt Friedberg möchte mit dieser Satzung die erläuterte Wohnqualität, die durch größere Abstände zwischen den Gebäuden und zur Straße geprägt ist, in Teilen ihres Stadtgebietes erhalten und soweit nicht bereits vorhanden jedenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudestandards festgelegt. Die Stadt Friedberg möchte für Teile ihres Stadtgebiets aber aus den vorstehenden Erwägungen heraus höhere Standards, als vom Gesetzgeber vorgesehen, festlegen.

Die Stadt Friedberg hat in ihre Überlegungen einbezogen, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Dies hält auch sie für grundsätzlich förderungswürdig und wählte daher auch Bereiche aus, die reduzierten gesetzlichen Abstandsflächen zugänglich sein sollen. Eine Verdichtung ist aber nicht in allen Bereichen des Stadtgebietes erstrebenswert und verträglich.

Das Friedberger Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt und 13 Ortsteilen, verfügt über eine vergleichsweise große flächenmäßige Ausdehnung und ist dementsprechend inhomogen in seiner Struktur. Dementsprechend mussten vor Erlass dieser Satzung die unterschiedlichen Situationen im Bestand eingehend betrachtet werden, um zu einer Lösung zu gelangen, die den unterschiedlichen Situationen gerecht wird.

Die Stadt Friedberg entscheidet sich mit dieser Satzung für folgende Lösung:

Grundsätzlich gelten im Stadtgebiet Abstandsflächen von 0,7 H unter Anwendung des bis dato geltenden 16m-Privilegs. Die Stadtverwaltung hat verschiedene Optionen von Abstandsflächentiefen unter Betrachtung unterschiedlicher Hausgrößen, Dachformen und Dachneigungen anhand einer Exceldatei betrachtet. Diese Abstandsfläche ermöglicht es nach Berechnungen der Verwaltung, die Verlängerung der Giebelflächen bei stadtgebietstypischen Satteldachneigungen aufgrund der gewechselten Berechnungsmethode (Dachformen werden giebelseitig nunmehr in der Abstandsfläche formenmäßig abgebildet, dies kann nicht durch Satzung abbedungen werden) abzumildern und gleichzeitig eine moderate Verkürzung auf der Traufseite zuzulassen, welche gerade bei höheren Häusern ein aus Sicht der Satzungsgeberin



noch vertretbares Zusammenrücken ermöglicht. Auf diesem Wege wird gewährleistet, dass sich die Rechtslage mit Satzung gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht deutlich verschlechtert und auch in reduziertem Maße unter Geltung der Satzung traufseitig Verdichtungen zugelassen werden können.

In einigen Bereichen des Stadtgebiets hält es die Satzungsgeberin aber auch für möglich, das neue **gesetzlich verkürzte Abstandsflächenrecht** gelten zu lassen. Diese Bereiche können wie folgt zusammengefasst werden:

Dies betrifft zunächst den **in Anlage 1 kartierten räumlich zusammenhängen, überwiegend unbeplanten Bereich der Friedberger Kernstadt** zwischen dem Chippenhamring im Westen, der B300 im Norden, der Bahnlinie im Süden und der Münchner/Aichacher Straße im Osten. Östlich der Münchner/ Aichacher Straße wurden außerdem noch Bereiche einbezogen, die durch gewerbliche oder Gemeinbedarfsnutzungen dominiert werden. Hierdurch wurde ein zusammenhängender Bereich geschaffen, in dem Nachverdichtung durch Geltung der neuen gesetzlichen Abstandsflächen ermöglicht wird.

Dieser Bereich schließt sich an die historisch verdichtete Altstadt an und entwickelt sich ausgehend von dieser fort, wobei das Kriterium Dominanz wohnfremder Nutzungen bei Einbeziehung der außenliegenden Gebiete besonders berücksichtigt wurde. Der damit einhergehende Dominoeffekt unter Geltung verkürzter Abstandsflächen ausgehend von der historischen Stadtmitte ist aus Sicht der Satzungsgeberin gewollt und stellt auch ein taugliches Differenzierungskriterium zu anderen Grundstücken im Stadtgebiet dar, die möglicherweise bereits verdichtet sind und nur vereinzelt eine oder wenige wohnfremde Nutzungen aufweisen. Diese Situation findet sich gerade in den Ortsteilen an einigen Stellen wieder. Im Gegensatz zu den Ortsteilen, welche sämtlich eine ländliche und in ihrer Nutzungsstruktur oftmals dörfliche Prägung aufweisen ist Friedberg Kernstadt eine urbane Kleinstadt, welche als solche nach dem Willen der Satzungsgeberin auch einer anderen Verdichtung zugänglich sein kann.

Die kartierten Bereiche enden grundsätzlich an Straßenzügen, da diese auch zu den gegenüberliegenden Bereichen hin soziale Abstände und damit verbundene Belichtungs-, Belüftungsräume sichern. Diese Vorgehensweise sorgt auch dafür, dass alle innerhalb eines Straßenzuges ansässigen Grundstückseigentümer gleichbehandelt werden, also vermieden wird, dass ein Grundstückseigentümer im gleichen Planbereich näher an seinen Nachbarn heranrücken kann, als es dieser könnte. Dies wird in Gemengelagen ebenso bedeutsam wie in Bereichen, in denen Wohnbebauung an Wohnbebauung grenzt.

In beplanten Bereichen/ Bereichen mit Außenbereichssatzungen der Liste Anlage 2 wird die Geltung der verkürzten gesetzlichen Abstandsflächen zugelassen, sofern es sich um einen Bebauungsplan/ Teile eines Bebauungsplans handelt, in dem/denen (teilweise) ein Sondergebiet ohne Wohnnutzungen, Gewerbegebiete oder Industriegebiete festsetzt wird/ werden, da es dort an der Ermächtigungsgrundlage fehlt. Außerdem wurden Bebauungspläne mit Urbanen Gebieten von der Satzung ausgenommen, da dort die Abstandsflächensituation weiter verdichtet werden kann, dies kennzeichnet gerade diese Gebiete.

Schließlich wurden der Klarstellung halber Bebauungspläne im Geltungsbereich der Anlage 1 auch in dieser Liste mit aufgeführt.

Außerdem wurden auch weitere Bebauungspläne/ Außenbereichssatzungen von der Satzung ausgenommen, sofern der jeweilige Bebauungsplan den Abstand der Gebäude zueinander regelt, indem er beispielsweise Baufenster festsetzt und zugleich die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. In diesen Fällen ist die Gewährleistung der gewollten Mindeststandards an



Belüftung, Besonnung und Belichtung, sowie nachbarlichen Friedens und Freiflächen faktisch bereits auf dem bauleitplanerischen Wege gewährleistet. Ein Sicherheits-/ Verbesserungsbedürfnis durch die Abstandsflächensatzung besteht dann nicht. Eine durch kürzere Abstandsflächen ausgelöste Nachverdichtung kann stattfinden und wird ausdrücklich begrüßt. Dies ist gerade vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass die Bebauung dort auch im Vergleich zum außerhalb befindlichen unbeplanten Innenbereich nicht ausufern kann und die Eigentümer durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Baurecht bereits eingeschränkt werden. Das unterschiedliche Planungsrecht ist insoweit Differenzierungskriterium. Außerdem verändern sich die gesetzlichen Mindestabstandsflächen nicht.

Sofern der jeweilige Bebauungsplan demgegenüber keine Regelungen trifft, die sich auf die Abstände zwischen den Gebäuden auswirken, wird er behandelt wie der unbeplante Innenbereich. Die grundsätzlichen Erwägungen, warum in Friedberg Kernstadt eine stärkere Verdichtung nur im kartierten Bereich ermöglicht wurde, sowie warum eine stärkere Verdichtung in den Ortsteilen nicht im gesetzlichen Maße ermöglicht wurde, siehe oben.

Außerdem sind festgesetzte/ faktische **Gewerbe-, Industrie- und Kerngebiete, sowie festgesetzte Urbane Gebiete** der stärkeren gesetzlichen Verdichtungsmöglichkeit zugänglich gemacht worden, da in diesen Bereichen keine Rechtsgrundlage besteht, längere Abstandsflächen anzuordnen bzw. der Rechtsnatur des Gebietes nach eine Verdichtung auch durch geringere Gebäudeabstände bei diesen typisch sind. Hier kann es zu Überschneidungen mit der Liste Anlage 2 kommen, soweit es sich um zur Zeit des Satzungserlasses bereits festgesetzte GE/GI/MK/GU handelt. Inhaltlich decken sich jedoch die Begründungen.

In allen übrigen Bereichen hält die Stadt Friedberg aus den vorstehenden Erwägungen die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Stadtgebiet für vorrangig und ordnet daher **vom Gesetz abweichende Abstandsflächen** an.

Dies gilt auch für **Außenbereichsvorhaben**. Der bauplanungsrechtlichen Konzeption nach sind Wohnnutzungen in diesen Bereichen grds. nur in untergeordnetem Maße vorhanden. Soweit Wohnnutzungen doch betroffen sind, gelten zunächst ähnliche Erwägungen wie bei der Einbeziehung der unbeplanten Innenbereiche in den Ortsteilen, da sich die zu bebauenden Bereiche im Außenbereich räumlich direkt an diese anschließen (Außenbereich beginnt dort, wo der Innenbereich endet). Das dörfliche Wohnen ist indes aber typischerweise - von eng begrenzten Altortbereichen einmal abgesehen - durch großzügige Freiflächen gekennzeichnet. Dies gilt insbesondere bei einer Bebauung an ihrem Rand. Bei Wohnbereichsvorhaben auf freier Flur im Außenbereich ist nochmals mehr die ländliche Prägung und die Prägung durch die freie Landschaft, die von großen Freiflächen gekennzeichnet ist, hervorzuheben. Im Außenbereich wird der Nachweis größerer Abstandsflächen grds. auch einfacher gelingen, da diese typischerweise von ungenutzten Freiflächen umgeben sind, auf denen Abstandsflächenübernahmen eher beigebracht werden können.

Kürzere gesetzliche Abstandsflächen erhalten lediglich die größeren Außenbereiche im Innenbereich in der Friedberger Kernstadt (Gerberwiese, Freifläche nordwestlich der Schützenstraße bis zur B300, teilweise Umgebung des Friedberger Schlosses). Die Gerberwiese und die Umgebung des Schlosses (letzteres nur teilweise Außenbereich) sind zu allen Seiten von Bebauung umgeben und sollten im Falle einer Nachverdichtung - wie sie auf den Außenbereichsflächen im absoluten Regelfall nur durch Tätigwerden der Stadt Friedberg möglich gemacht werden könnte - den Regelungen zugeführt werden, die auch auf den sie



unmittelbar umgebenden Flächen gelten. Dieselben Erwägungen gelten letztlich auch für den Bereich nordwestlich der inneren Schützenstraße, welcher durch die B300 abgegrenzt ist und zu zwei Seiten von Bereichen mit Geltung gesetzlicher Abstandsflächen eingerahmt wird. Auf die Erwägungen zur Auswahl des Verdichtungsbereichs in der Kernstadt kann verwiesen werden.

Bei der Auswahl der abweichenden Abstandsflächentiefe wurden die Eigentümerinteressen besonders berücksichtigt und daher darauf geachtet, dass auch die Satzungsregelung regelmäßig eine flächenmäßig kleinere Abstandsfläche ermöglicht als nach der bisherigen Rechtslage. Auch in den Bereichen in denen „nur“ die Satzung mit 0,7 H und Schmalseitenprivileg Anwendung findet, wird daher Nachverdichtung ermöglicht, insbesondere traufseitig.

Das Gebot der Innenverdichtung kann außerdem auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die längeren Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Stadt in ihren Planungen berücksichtigen. Zudem hält das Gesetz seit der letzten BayBO-Novelle die Möglichkeit bereit, bei Aufstockungen von den gesetzlichen Abstandsflächen abzuweichen, wovon auch die Genehmigungsbehörde der Stadt Friedberg Gebrauch macht. Schließlich existieren in Friedberg auch einige gänzlich unbebaute oder nur wenig ausgenutzte Baugrundstücke. Aus Sicht der Stadt Friedberg können und sollten diese vorrangig bebaut bzw. unter Beachtung längerer Abstandsflächen nachverdichtet werden.

Die Stadt Friedberg ist sich bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der 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 guten bis ausreichenden Wohnqualität rechtfertigt aus Sicht der Entscheidungsträger in den betroffenen Bereichen aber die möglichen Einschränkungen. Außerdem wurde zwischen diesen Bereichen und den Bereichen, in denen die gesetzlichen Abstandsflächen gelten können aus sachlichen Gründen heraus differenziert.

Geltungsbereich und Ausnahmen im Einzelnen

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt Friedberg dazu entschieden, die von § 6 Abs. 5 S. 1 BayBO abweichenden Abstandsflächen zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet anzuordnen, aber einzelne Bereiche bewusst hiervon auszunehmen. Zum Zwecke der Erarbeitung dieser Satzung hat die Stadtverwaltung sämtliche Stadtbereiche auf ihre Wohnqualität hin untersucht und soweit vorhanden zur Beurteilung auch die jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne herangezogen.

Im Folgenden wird zunächst alphabetisch, bezogen auf einen Ortsteil bzw. ein Viertel der Kernstadt der Geltungsbereich der Satzung erläutert, also begründet warum im jeweiligen Bereich grundsätzlich verlängerte Abstandsflächen gelten sollen. Anschließend wird in einem gesonderten Abschnitt auf die jeweiligen ausgenommenen Bereiche eingegangen, also erläutert warum dort die verkürzten gesetzlichen Abstandsflächen zur Geltung kommen können.

Das Stadtgebiet der Stadt Friedberg ist trotz der Nähe zur Großstadt Augsburg nach wie vor überwiegend ländlich geprägt. Die Stadt besteht neben der Kernstadt und Friedberg West, welche eher städtisch und vorstädtisch geprägt sind, aus weiteren 13 Ortsteilen bzw. Dörfern,



welche ländlich geprägt sind (Bachern, Derching, Haberskirch, Harthausen, Hügelshart, Ottmaring, Paar, Rederzhausen, Rinnenthal, Rohrbach, Stätzling, Wiffertshausen, Wulfertshausen). Die vorhandene Situation stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Bachern

Der Ortsteil Bachern hat rund 680 Einwohner und wird direkt von der Paartalstraße (St 2379) erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt beidseits der Ortsdurchfahrt, der Georgstraße. Die historische Siedlungsstruktur von Bachern zeigt sich als klassisches Straßendorf im Talraum mit zwei Siedlungsschwerpunkten im Norden und im Süden.

Östlich der Georgstraße verläuft in Süd–Nord-Richtung der Eisenbach. Der Altortbereich ist noch von wenigen landwirtschaftlichen Hofstellen definiert, diese verteilen sich im Wesentlichen entlang der Georgstraße. Die Siedlungsstruktur von Bachern ist im Wesentlichen lockere ländliche Wohnbebauung, im Nordosten befindet sich am Siedlungsrand der Sportplatz mit Infrastruktur.

Bachern ist locker bebaut, überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern. Mehrfamilienhäuser sind eher selten. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen/ Freiflächen geprägt. Die damit verbundenen dörflichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen als nach der neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

In Bachern wird der Geltungsbereich der folgenden Bebauungspläne von der Satzung ausgenommen, dieser Bereich also den gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen unterworfen:

Bebauungsplan 2 Südlich des Heilachweges und westlich der Georgstraße setzt WA in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Es sind Baurahmen festgesetzt die, nur die Errichtung von jeweils einem oder zwei Gebäuden ermöglichen. Die Abstände der Gebäude sind bei diesen Bebauungsplänen ausreichend geregelt. Die Anwendung verkürzter Abstandsflächen würde voraussichtlich nur unwesentlich zur Nachverdichtung führen. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleiben auch bei verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Der Bebauungsplan 5 Westlich der Georgstraße zwischen Heilachweg und Kissinger Straße setzt WA und MD in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist



geregelt. Die Abstände zur Straße und zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind überwiegend Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem oder zwei Gebäuden ermöglichen. Die grundstücksübergreifenden Baurahmen sind gegliedert. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualität bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Der Bebauungsplan 6 Östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße trifft keine Vorgaben zur Nutzung. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Es sind Baurahmen festgesetzt die, nur die Errichtung von jeweils einem oder zwei Gebäuden ermöglichen. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Derching

Derching hat rund 1750 Einwohner und gliedert sich in ein Oberdorf und ein Unterdorf.

Das historische Oberdorf, das noch von zahlreichen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist, erstreckt sich entlang der Bürgermeister-Schlickerieder-Straße und einiger Nebenstraßen. Südlich befindet sich im Bereich der Ulrichstraße eine eher locker bebaute Wohnsiedlung (mit Bebauungsplan 3.0, 3.1).

Das historische Unterdorf, ebenfalls überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofstellen bestehend, befindet sich im Bereich der Einmündung der Mühlestraße in die Obere Bergstraße. Südlich und westlich davon befinden sich locker bebaute Wohnsiedlungen, meist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Mehrfamilienhäuser sind eher selten.

Soweit in den Altortbereichen des Oberdorfs und Unterdorfs Abstandsflächen nur teilweise eingehalten sind, handelt es sich oftmals um eine Seite der Bebauung auf Grundstücken mit noch vorhandenem oder ehemaligen landwirtschaftlichen Bezug. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Bezüge schwinden werden. Gerade im Bereich des Oberdorfs zeigten sich Wünsche nach Abriss von Hofstellen und Neubebauung mit Wohnen.

Der Orts- und Siedlungsbereich ist indes größtenteils von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten einer ländlichen Wohnumgebung sollen gesichert und - soweit sie in einzelnen Bereichen noch nicht überall bestehen - verbessert werden. Die Tendenz geht auch in Derching zur Aufgabe von Landwirtschaft zugunsten von neuen Wohnbauvorhaben, denen die typischerweise im ländlichen Raum vorhandenen großzügigeren Freiflächen zur Verfügung stehen sollen.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An



längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

In Derching sind keine Bebauungsplangebiete in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. In diesen Bereichen gelten also die neuen, gesetzlich verkürzten Abstandsflächen:

Die Bebauungspläne 2 Am Anger und 3 Südlich und östlich der Ulrichsiedlung sowie der Bebauungsplan 1 Dickelsmoor setzen Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Die Abstände zur Straße und zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sind durch Baugrenzen festgelegt. Zumeist sind Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem Gebäude ermöglichen.

Der Bebauungsplan 8 Wochenendgebiet Kohlstatsiedlung setzt ein Sondergebiet zur Bebauung mit kleineren Wochenendhäusern fest. Hier sind Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem Gebäude ermöglichen.

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Die Bebauungspläne 7 und 11 setzen Bauflächen für Freiflächenphotovoltaik und für einen Park- und-Mitfahrer-Platz fest. Hier muss das neue gesetzliche Abstandsflächenrecht angewandt werden, da etwaige Wohnqualitäten nicht betroffen sind.

Die Bebauungspläne 4 und 4 I Gewerbegebiet an den Industriestraßen sowie Bebauungspläne 5 und 5 II Gewerbegebiet Derching West (jeweils mit Änderungs- und Erweiterungsbereichen) setzen gewerbliche und gemischte Bauflächen fest. Hier muss das gesetzliche Abstandsflächenrecht angewandt werden, da keine Auswirkungen auf etwaige Wohnqualitäten zu befürchten sind bzw. bereits heute geringere Abstandsflächen gelten.

In Bebauungsplan 4 I Teilbebauungsplan Gewerbegebiet an den Industriestraßen - 1. Änderungsbereich im Südosten sind gemischte Bauflächen festgesetzt. Die Abstände zur Straße und zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Anwendung verkürzter Abstandsflächen würde bei diesem Bebauungsplan voraussichtlich nur unwesentlich zur Nachverdichtung führen. Ausreichende Wohnqualitäten bleiben also auch bei verkürzten Abstandsflächen gewahrt. Die Stadt hält die Anwendung verkürzter Abstandsflächen für angezeigt, um die Eigentümerinteressen auch nicht weiter zu beschneiden.

Friedberg-Innenstadt

Die Stadt Friedberg liegt auf einem Hügel oberhalb der Lechleite und wurde im Wesentlichen ab dem 13. Jhd. zur Zoll- und Grenzsicherung gegründet und als Stadt ausgebaut. Nach dem Dreißigjährigen Krieg blühte die Stadt wirtschaftlich auf. 1753 wurde die Wallfahrtskirche Herrgottsruh errichtet. Die beiden Weltkriege überstand die Stadt ohne größere Schäden. Heute ist Friedberg eine Kleinstadt mit einer Historischen Altstadt auf dem Friedberger Berg. Unmittelbar rund um die Altstadt befinden sich der Bereich Unterm Berg im Westen, die



Bahnhofsvorstadt im Süden, die Ludwigsvorstadt im Osten und ein erst in jüngerer Zeit bebauter Siedlungsbereich im Norden.

Mit der Kartierung Anlage 1 wurden die dort markierten Bereiche den gesetzlich verkürzten Abstandsflächen unterworfen. Es handelt sich ganz überwiegend um bislang unbeplante Bereiche.

Die Bereiche enden sofern grundsätzlich an Straßenzügen, da diese auch zu den gegenüberliegenden Bereichen hin soziale Abstände und damit verbundene Belichtungs-, Belüftungsräume sichern. Diese Vorgehensweise sorgt auch dafür, dass alle innerhalb eines Straßenzuges ansässigen Grundstückseigentümer gleichbehandelt werden, also vermieden wird, dass ein Grundstückseigentümer näher an seinen Nachbarn heranrücken kann, als es dieser könnte. Dies wird in Gemengelagen ebenso bedeutsam wie in Bereichen, in denen Wohnbebauung an Wohnbebauung grenzt.

Ausgangspunkt bilden die bereits aus historischen Gründen verdichteten Bereiche der Friedberger Altstadt. Die historische, denkmalgeschützte Altstadt wurde von der Abstandsflächensatzung ausgenommen, da hier die bestehenden Gebäudeabstände die Regelabstandsflächen nach BayBO ohnehin nicht erfüllen.

Es soll in diesen Bereichen bewusst eine Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne dabei vorrangig in die Höhe bauen zu müssen. Öffentliche Freiflächen bieten in diesen Bereichen einen Ausgleich für kleinere private Freiflächen, dies ist für die Lage in einer historischen Altstadt bzw. an dessen verdichtetem Rand darüber hinaus durchaus typisch. Diese Wohnlage kennzeichnet auch die räumliche Nähe zum Nachbarn.

Darüber hinaus werden der Bereich Unterm Berg/ Innere Schützenstraße und die der Stadtmauer vorgelagerten Bereiche der äußeren Ludwigstraße, der nördlichen Burgwall- und Zeppelinstraße und der Bahnhof-/ Ludwigsvorstadt umfasst. Diese Bereiche schließen unmittelbar an die historisch verdichteten Bereiche ohne Unterbrechung durch größere Straßenzüge an. Oft finden sich in diesen Randbereichen bereits verdichtete Strukturen, die zu einer oder sogar mehreren Seiten die bisherigen gesetzlichen Abstandsflächen nicht einhalten. Dementsprechend sind diese Bereiche, in denen die Grundstücksgrößen oft auch kleiner sind, wenigstens auch durch kleinere Freiflächen zwischen den Häusern gekennzeichnet und von zumindest partiell eingeschränkten Belichtungswinkeln und Belüftungssituationen durchzogen. Eine Weiterentwicklung und räumliche Ausdehnung der Verdichtung unter Geltung verringerter Abstandsflächen wird in diesen Bereichen als verträglich erachtet. Diese Entwicklung kann durch die Bahnlinie im Süden, die Münchner Straße im Osten und die B300 im Norden eindeutig begrenzt werden. Gerade im südlichen Bereich finden sich zudem wieder mehrere wohnfremde Nutzungen wieder (Bahnhof, Alte Post, Polizeiinspektion, Ärztehaus).

Im Einzelnen:

Im Westen unterhalb des Altstadtberges befindet sich das Areal Unterm Berg (Sanierungsgebiet)/ innere Schützenstraße, dessen südöstlicher Bereich auch Sanierungsgebiet ist. Hier hatten sich zur Zeit der Industrialisierung u.a. zur Nutzung der Wasserkraft kleinere Unternehmen angesiedelt. Der Bereich ist bereits stärker verdichtet und setzt die dichter bebaute Altstadt außerhalb der historischen Stadtmauer fort. Jedenfalls die Historische Bebauung hält häufig die bisherigen Regelabstandsflächen nach BayBO nicht ein. Aufgrund der



Nutzungsmischung, der Nähe zur Innenstadt und der bestehenden Verdichtung wird eine Verkürzung der Abstandsflächen für vertretbar und sinnvoll erachtet.

Die Außenbereichsflächen im Innenbereich/ Freiflächen rund um die Gerberwiese und das Friedberger Schloss, sowie selbige zwischen Schützenstraße und B300 wurden in den Geltungsbereich kürzerer Abstandsflächen einbezogen, da sie sich innerhalb des für die Verdichtung vorgesehenen Gevierts befinden und von historisch verdichteten Flächen umgeben sind oder an diese angrenzen. Klarstellend sei aber erwähnt, dass eine Schaffung von Baurecht hiermit nicht verbunden ist. Dieses richtet sich nach dem Bauplanungsrecht, welches durch diese Satzung nicht verändert wird. Es kommt auf diese Weise auch zu keinen Ungleichbehandlungen mit anderen Grundstückseigentümern im kartierten Bereich, deren Grundstücke ganz oder teilweise in einem Bereich liegen, der möglicherweise bauplanungsrechtlich nicht bebaubar ist (beispielsweise rückwärtige Bereiche der Grundstücke zwischen Burgwall-, Schloss-, Ludwig- und Aichacher Straße). Auch diese Grundstücke wurden vollständig für kürzere Abstandsflächen vorgesehen.

Außerdem wurden vergleichbar große Bereiche, die durch Gewerbliche Nutzungen dominiert werden, den neuen gesetzlichen Abstandsflächen unterworfen. Es handelt sich um die Bereiche des Segmüller-Areals Unterm Berg und rund um das ebenfalls dort befindliche Fachmarktzentrum. Auch wenn es sich wegen des unmittelbaren Angrenzens an Wohnen nicht um reine Gewerbegebiete im Bauplanungsrechtlichen Sinne halten dürfte, so ist hier eine Einschränkung des Abstandsflächenrechts mindestens auf den großzügig genutzten gewerblich genutzten Flächen nicht oder nicht unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit mit der Rechtsgrundlage in Einklang zu bringen. Diese Bereiche liegen außerdem vorgelagert vor den historisch verdichteten Bereichen Unterm Berg. Eine Verdichtung in diesem Bereich stellt sich als sinnvolle Weiterentwicklung einer historisch verdichteten Struktur dar, welche dann räumlich durch den Chippenhamring und die B300 deutlich abgegrenzt wird.

Um den benachbarten Wohneigentümern die Wahlmöglichkeit zu geben, ihrerseits auch stärker zu verdichten oder alternativ freiwillig größere Abstandsflächen einzuhalten, sich also selbst mehr Wohnqualität zu sichern, wurden die benachbarten Wohnnutzungen in den Bereich der gesetzlichen Abstandsflächen einbezogen. Diese Bereiche wurden jeweils bis zur nächsten Straße begrenzt. Dieser Dominoeffekt wurde bewusst in Kauf genommen, um die Nachbarn unbeplanter Bereiche nicht ohne Begrenzung der Nachverdichtung (wie sie beispielsweise in zahlreichen Bebauungsplänen gegeben ist) unterschiedlichen Abstandsflächen zu unterwerfen.

Darüber hinaus wurden im Bereich westlich des Segmüllerareals (Schrebergärten) die Abstandsflächen reduziert, da es sich hier nicht um Wohnen handelt und dies dort auch nicht zulässig wäre.

Der Bereich zwischen dem Stadtgraben der Altstadt und der Bahnstrecke, die Bahnhofsvorstadt, wurde von der Abstandsflächensatzung ausgenommen, da er der historischen Altstadt unmittelbar vorgelagert ist, zur Innenstadt gehört und äußerst zentral liegt und bereits gewisse Verdichtungen aufweist (z.B. Bebauung südöstlich der Bahnhofstraße).

Die Bahnstrecke bildet nach Süden eine verkehrliche Barriere, die den stärker verdichteten Bereich im Norden zu den großzügigeren Freiflächen in Friedberg-Süd deutlich abgrenzt. Der Bereich südlich der Bahnstrecke gehört dementsprechend nicht mehr zur Innenstadt, weist er doch homogene Strukturen von locker bebauten Wohnsiedlungen auf, welche erhalten werden sollen.



Der Bereich zwischen der Ludwigstraße, der Altstadt und der Bahnstrecke, die Ludwigsvorstadt, wurde von der Abstandsflächensatzung ausgenommen, da er zur Innenstadt gehört und äußerst zentral liegt, gewisse bauliche Verdichtungen und auch nennenswerte gewerbliche Nutzungen aufweist (z.B. Bebauung und gewerbliche Nutzungen an der Münchner Straße und Ludwigstraße und Bauliche Verdichtungen an der Jahnstraße, Ärztehaus Haagstraße 25). Nach Süden bildet auch hier die Bahntrasse den eindeutigen Abschluss zum weniger verdichteten Bereich der Wohnlagen in Friedberg-Süd (siehe unten).

Im Bereich der Äußeren Ludwigstraße bzw. nördlich davon (Bereich zwischen Altstadt, Burgwallstraße und Aichacher Straße) ist bereits heute teilweise historisch bedingt enger mit Wohngebäuden bebaut (entlang der Schlossstraße) und weist zum Stadtgarten hin eine großzügige innerstädtische Grünzone auf. Nach Osten schließt dann der durch wohnfremde Nutzungen dominierte Gebäudekomplex der Mittel- und Grundschule, der Stadthalle und des Hallenbades an. Der Bereich wurde von der Abstandsflächensatzung ausgenommen, da der Bereich zur Innenstadt im weiteren Sinne zählt und als solcher für eine fortgesetzte Nachverdichtung prädestiniert ist, der Wohnbereich bereits teilweise eine hohe Dichte mit Unterschreitungen der bisherigen Regelabstandsflächen aufweist und in der o.g. Grünzone (mit Stadtgarten) und im Gebäudekomplex Schulen / Stadthalle kaum schützenswerten Wohnbaubestand aufweist.

Die Bereiche westlich des Tals, nördlich der Burgwallstraße bis zur B300 im Norden und der Aichacher Straße im Osten (Leitenweg, Zeppelinstraße, Friedrich-Ebert-Straße) werden ebenfalls für verkürzte Abstandsflächen vorgesehen.

Die Bereiche westlich des Tals, und nördlich der Burgwallstraße, sowie westlich des Leitenwegs liegen noch im unmittelbaren Umfeld der historischen Altstadt mit Stadtmauer, sowie des Schlosses und sind als solche auch durch engere Bebauung gekennzeichnet, gerade was den Abstand der Häuser zueinander anbelangt. Diese historisch bedingte Reduktion an Belichtung, Belüftung und Besonnung, sowie die Nähe zu Nachbarn, wird aufrechterhalten, da dies kennzeichnend für die Altstadtlage ist und die Grundstücke mitunter auch nicht besonders groß sind, was die Einhaltung größerer Abstandsflächen zusätzlich erschweren würde. Außerdem sind die Grundstücke teilweise nicht in ihrem gesamten Bereich bebaubar sind (rund um das Schloss aus bauplanungsrechtlichen Gründen), was die Wohnqualitäten wenigstens zu dieser Seite dauerhaft sichert.

Der Bereich zwischen Leitenweg und B300 ist durch Letztere deutlich von dem Nordteil Friedbergs getrennt. Er liegt räumlich betrachtet zwischen der Verdichtungsfläche Innenstadt-Nord und der Verdichtungsfläche Östlich der Aichacher-/ Münchner Straße. Auch wenn dieser Bereich von Wohnnutzung dominiert wird und heute noch üppigere Freiflächen, sowie größere Grundstücke aufweist als die weiter westlich gelegenen Bereiche, wird er für gesetzliche Abstandsflächen vorgesehen. Die Satzungsgeberin hält in diesem Bereich eine Nachverdichtung für vertretbar, gerade vor dem Hintergrund, dass dieser Bereich westlich und östlich in Zukunft durch verdichtete Flächen eingerahmt werden wird und im verdichteten Verkehrsachsengeviert B300, Chippenhamring, Aichacher Straße, Bahntrasse belegen ist. Aus Sicht der Satzungsgeberin kann in diesem Geviert grds. Nachverdichtung durch verringerte Gebäudeabstände stattfinden, da sich dieses durch die räumliche Nähe zur Innenstadt mit seiner verdichteten Abstandsflächensituation auszeichnet und als sinnvolle Weiterentwicklung dessen darstellt. Dennoch bleibt die räumliche Situation durch die beiden angrenzenden Straßen klar abgegrenzt und begrenzt. Es war aus Sicht der Satzungsgeberin überdies nicht zu



rechtfertigen, warum sämtliche übrigen Bereiche im VerkehrsgröÙsachsengeviert in die Verdichtung einbezogen wurden, um einen zusammenhängenden innerstädtisch verdichteten Bereich zu schaffen und diese Bereiche künftig längere Abstandsflächen erhalten sollten. Dieser Eindruck verstärkt sich vor dem Hintergrund, dass auch östlich künftig eine Nachverdichtungsfläche liegen soll.

Östlich der Münchner Straße wurde das Geviert Herman-Löns-, Karl-Sommer-/Ekher-, Wiffertshauser Straße einbezogen, da auch dieses gemischt genutzte Geviert durch Nicht-Wohnnutzungen dominiert wird (z.B. Kindergarten, Kirche, Krankenhaus, Finanz- und Gesundheitszentrum, Kinderheimverein). Die Einschränkung des Baurechts in den nicht oder untergeordnet durch Wohnen/ wohnähnliche Formen genutzten Bereichen hält die Satzungsgeberin nicht für angezeigt. Teile davon sind überdies als Urbanes Gebiet festgesetzt, welches bereits dem Bebauungsplan zufolge verdichtete Formen aufweist und in welchem die gesetzlichen Abstandsflächen aufgrund der vorhandenen Situation zu einigen Seiten auch suspendiert werden mussten.

Um auch hier den Grundstückseigentümern von Wohnbauflächen einen Ausgleich zu bieten – zumal diese unter Umständen auf ihren Grundstücken auch andere als Wohnnutzungen realisieren könnten - wurden auch für diese bis zur jeweils nächsten StraÙenzeile die Abstandsflächen verkürzt.

Die Gevierte östlich und südlich weisen entweder gar keine oder nur noch ganz vereinzelte wohnfremde Nutzungen auf, sind außerdem weniger stark verdichtet und werden daher nicht für eine abstandsflächenausgelöste Verdichtung vorgesehen, soweit die Nachverdichtung nicht durch Bebauungspläne auf ein die Wohnqualität ausreichend gewährleistendes Maß begrenzt ist (nähere Ausführungen hierzu unter dem Abschnitt Friedberg-Ost).

Reduzierte Abstandsflächen gelten auch im Bereich des Volkfestplatzes, welcher durch Schulische Nutzungen und Gemeinbedarfsnutzungen (Schulen, Feuerwehr, Musikpavillon) durchzogen wird. Auch hier soll nach dem Willen der Satzungsgeberin aus den vorstehenden Erwägungen heraus eine stärkere Verdichtung möglich sein. Die östlich an den heutigen Sportplatz angrenzenden Flurstücke wurden bis zur Straße am Hopfengarten in den Umgriff einbezogen. Hier ließ sich die Satzungsgeberin von denselben Erwägungen leiten wie bei den Wohnnutzungen im Segmüllerareal. Die Eigentümer der Wohngrundstücke können ihre Wohnqualität bei dieser Lösung freiwillig selbst hochhalten, erhalten aber aus Gleichbehandlungsgründen die Möglichkeit, stärker verdichten. Letzteres wäre der örtlichen Situation nicht abträglich. Diese Tendenz wird durch die Straße Am Hopfengarten nach Osten erneut eindeutig räumlich begrenzt.

Schließlich wurde ein Bereich um das Friedberger Gymnasium und benachbarte gewerbliche Nutzungen, sowie der Beruflichen Schulen und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten inklusive der angrenzenden Wohnnutzungen dem Bereich gesetzlicher Abstandsflächen zugeordnet. Dieser Bereich stellt sich optisch größtenteils als Weiterführung der wohnfremden Nutzungen des Volkfestplatzes dar und wird durch diese wohnfremden Nutzungen auch dominiert. Um den Eigentümern von Wohngrundstücken auch hier dieselben Möglichkeiten wie den Eigentümern wohnfremd genutzter Grundstücke einzuräumen, wurden auch für die angrenzenden Wohngrundstücke die Abstandsflächen reduziert. Um keine Ungleichbehandlungen zwischen diesen und ihren Nachbarn (Wohnen) zu schaffen, wurden auch diese jeweils bis zur nächsten Straße in den Geltungsbereich kürzerer gesetzlicher Abstandsflächen einbezogen, welche wiederum einen sozialen Abstand und Belichtung und



Belüftung sichert, auch wenn eine Seite der Straße kleinere Abstandsflächen einhält. Die Straßenzeile nördlich des Friedelweges wurde in die Kartierung einbezogen, da sie ansonsten von allen Seiten von kürzeren gesetzlichen Abstandsflächen umgeben wäre, ohne dass sie selbst kürzere Abstandsflächen einhalten dürfte (Bebauungsplan Nr. 16 erhält kürzere Abstandsflächen, siehe Begründung unter Friedberg-Nord).

Folgende Bebauungspläne werden klarstellend in die Liste der von der Satzung ausgenommenen Bebauungspläne aufgenommen, da diese im kartierten in Anlage 1 kartierten Bereich gesetzlicher Abstandsflächen liegen:

- 73 Äußere Ludwigstraße (Garage-Ost)
- 81 Westlich der Jungbräustraße, östlich und nördlich der Stadtmauer und südlich des Marienplatzes
- 88 – 1 Nördlich und südlich der Turnhallstraße zwischen Gabelsbergerstraße und Jahnstraße
- 88 – 2 Südlich der Ludwigstraße und westlich der Münchner Straße sowie westlich und östlich der Jahnstraße
- 88 - 3 Nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Münchner Straße
- 90 II Sanierungsgebiet St.-Jakobs-Platz Nord
- 90 VI Sanierungsgebiet „Jesuitengasse, Spitalgasse, Stadtmauer“ - Teilbereich Nord -
- 91 Gebiet südlich des Stadtgrabens, westlich der Haagstraße, sowie östlich und nördlich der Bahnhofstraße in Friedberg
- 96 Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße
- 29 Östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges (Asylunterkunft)

Hier gelten dieselben Erwägungen, die beim jeweiligen Teilbereich, in dem sie belegen sind, leitend waren.

Friedberg-Baggersee/ Lechleite

Das Areal ist durch die Lechleite mit Landschaftsschutzgebiet geprägt, in dessen Bereich die aufgelockerte Bebauung der äußeren Schützenstraße belegen ist. Es finden sich verstreut vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen, Sportstätten, ein gastronomisch und auf Freizeitgestaltung ausgelegtes Areal am See und die angrenzende Wochenendhaussiedlung am See gekennzeichnet.

Der Großteil des Areals ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Als solcher nimmt er an den Erwägungen der Stadt zur nur untergeordneten Verdichtung des Außenbereichs teil, wie sie eingangs bereits erläutert wurden (siehe oben).

Der unbeplante Bereich der Schützenstraße verfügt über aufgelockerte Wohnbebauung, welche durch großzügige Freiflächen gekennzeichnet ist. Die Gebäude halten überwiegend ihre Abstandsflächen ein. Das Gelände steigt nach Osten hin steil an, dennoch sind bei verkürzten Abstandsflächen einige Nachverdichtungsmöglichkeiten denkbar, welche sich verschlechternd auf die vorhandene Wohnqualität auswirken würden und diesen Bereich nachhaltig verändern könnten. Der Bereich ist aber trotz seiner räumlichen Nähe zur Stadt ländlich geprägt, befindet er sich doch am Rande der freien Landschaft mit der Hanglage im Rücken. Aus diesem Grunde



sind die anzustellenden Erwägungen auch ortsteilähnlich und dieser Bereich wird daher für verlängerte Abstandsflächen vorgesehen.

Folgender weiterer Bebauungsplan sollen von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da er keine schützenswerten Wohnnutzungen festsetzt:

- 84 Sportstätten nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße

Folgender Bebauungsplan, in dem Wohnbebauung festgesetzt ist, soll von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da er Regelungen zur Höhe der Gebäude trifft und Baurahmen aufweist, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind:

- 49 Wochenendhausgebiet am Baggersee

Es besteht daher kein Anlass, die zweifelsohne großzügig vorhandenen Freiflächen im Wege der Abstandsflächen zu sichern. Die mit der Abstandsflächenreduktion im Einzelfall verbundenen Nachverdichtungsmöglichkeiten werden als verträglich angesehen, insbesondere um die Eigentümerinteressen nicht weiter zu beschneiden.

Friedberg Nord / Am Rothenberg

Der Bereich nördlich der B300 und nördlich der Hermann-Löns-Straße wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg sukzessive bebaut. Dieser flächenmäßig große Bereich ist geprägt von locker bebauten Wohnsiedlungen, zumeist bebaut mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. In dem Bereich am Ende der Rothenbergstraße und Bozener Straße, Langkofelweg, und Eppaner Straße befinden sich auch größere Mehrfamilienhäuser, mit die größten im Stadtgebiet.

Der Orts- und Siedlungsbereich ist von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten sollen daher in den ganz überwiegenden Teilen gesichert und verbessert werden. Kleine Teile des Gebietes liegen jedoch auch im Bereich der in Anlage 1 kartierten, von der Satzung ausgenommenen Bereiche der Friedberger Kernstadt. Für diese gelten kürzere Abstandsflächen aus Gründen der konkreten örtlichen Situation heraus, die den Ausführungen oben näher zu entnehmen sind.

Im Stadtteil wird daher - mit Ausnahme der Bereiche in der Kartierung Anlage 1 - lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser großteils in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen in diesem Stadtteil Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.



Die Bebauungspläne 34 An der Leite, 48 II a Am Rothenberg (zwischen Eppaner Straße und Auerwiesenbach bis Kolpingstraße), 48 II b Am Rothenberg (zwischen Heimatshäuser Straße und Eppaner Straße) setzen Wohnbauflächen fest. Bebauungsplan 86 Nördlich der Aichacher Straße und östlich der Wulfertshäuser Straße ist ein einfacher Bebauungsplan; das Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt.

Diese Bebauungspläne haben teilweise grundstücksübergreifende Baurahmen mit einer Tiefe, die bei verkürzten Abstandsflächenvorschriften eine zusätzliche Nachverdichtung v.a. im Hinterlieger-Bereich ermöglichen würde. Um die vorhandenen Wohnqualitäten zu sichern, sollen in diesen Bebauungsplänen verlängerte Abstandsflächen gelten.

Folgende Bebauungspläne, in denen Wohnbebauung festgesetzt ist, sollen von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da sie Regelungen zur Höhe der Gebäude treffen und Baurahmen aufweisen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind:

- 5 Zwischen Fuchsberger und Simpertstraße
- 16 Südlich der Kustos-Trinkl-Straße
- 19 Am Ulrich-Harfenacker südlich der B 300
- 33 Südlich der Völser Straße
- 37 Grünflächen um den städtischen Wasserturm
- 48 I Am Rothenberg (westlich Bozener Straße)
- 55 a Nördlich der Josef-Baumann-Straße zwischen Leitenweg und Lechrainhöhe
- 64 An der Joseph-Hackl-Straße nördlich der Robert-Koch-Straße und westlich des Leitenweges

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Folgende Bebauungspläne müssen von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da sie keine schützenswerten Wohnnutzungen zulassen:

- 68 Südlich und östlich des Heimatshäuser Weges (Kindergarten)
- 76 Anschluss der Seestraße an die B 300 im Bereich der Augsburgers Straße / Joseph-Hohenbleicher-Straße

Der Bebauungsplan 78 I Ecke Bozener Straße / Aichacher Straße setzt ein SO Einzelhandel und ein kleines südlich angrenzendes MI fest. Für den Sondergebietsbereich fehlt es an der Grundlage, längere Abstandsflächen anzuordnen. Im MI-Bereich ist ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, welches ein Zusammenrücken von Gebäuden nicht verhindern und damit auch Wohnqualität erzeugende Freiflächen nicht ausreichend gewährleisten kann. Die umgebenden Flächen (unbeplante oder festgesetzte Wohngebiete) sind außerdem für die satzungsbedingten größeren Abstandsflächen vorgesehen, welche sich auch in diesem Bereich fortsetzen sollten. Eine Ungleichbehandlung zwischen gewerblicher Nutzung im Mischgebietsteil und im Sondergebietsteil rechtfertigt sich daraus, dass sich Erstere in den Grenzen der Mindestabstandsfläche direkt auf die Wohnqualität auswirken kann, während die



Sondergebietsnutzung aufgrund der Baufensterlage auf maximal 14 m an eine mögliche Wohnbebauung heranrücken kann.

Friedberg Ost

Der außerhalb der Anlage 1 befindliche Bereich südlich der Hermann-Löns-Straße, östlich der Karl-Sommer-Straße, östlich der Ekherstraße, östlich der Münchener Straße (Hsnr. 17-21 und östlich im Geviert anschließende Bebauung) und nördlich der Bahnlinie wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg sukzessive bebaut. Dieser flächenmäßig große Bereich ist geprägt von Wohnsiedlungen, die teils locker bebaut, teils etwas stärker verdichtet sind. Es bestehen zumeist Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser. Bezeichnend ist, dass am Rande der Innenstadt aufgelockerte Bebauung in gartenstadtähnlichem Stil besteht (u.a. Bebauung an der Frühlingstraße und Herzog-Wilhelm-Straße, Bebauung zwischen Karl-Sommer-Straße und Alois-Sperrer-Straße), währenddessen die Bereiche mit verstärktem Geschosswohnungsbau eher peripher liegen (u.a. Geschosswohnungsbau äußere Hermann-Löns-Straße, Fritz-Krug-Weg, äußere Wiffertshauer Straße und südlich davon).

Die locker bebauten und die stärker verdichteten Wohnsiedlungsbereiche wurden entsprechend der Regelungen mit längeren Abstandsflächen errichtet. Der Orts- und Siedlungsbereich ist dementsprechend von größeren Abständen der Gebäude und von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Stadtteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Der Bebauungsplan 80 Südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße gilt als einfacher Bebauungsplan im Bereich einer vorhandenen Wohnsiedlung und hat teilweise Baurahmen mit einer erheblichen Tiefe und Breite, so dass bei verkürzten Abstandsflächenvorschriften eine deutliche zusätzliche Nachverdichtung ermöglicht würde. Dies würde die bestehende Situation an Gebäudeabständen und Freiflächen nachhaltig verändern. Um die Wohnqualitäten zu sichern, sollen in diesem Bebauungsplan daher verlängerte Abstandsflächen gelten.

Folgende Bebauungspläne, in denen Wohnbebauung festgesetzt ist, sollen von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da sie Regelungen zur Höhe der Gebäude treffen und Baurahmen aufweisen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind:



- 7 südlich der Wiffertshauer Straße und nordöstlich der Sonderschule (VEP)
- 10 An der Eberlestraße
- 39 Westlich der Sonderschule zwischen Wiffertshauer Straße, Geistbeckstraße und Singerstraße
- 77 Nördlich der Wiffertshauer Straße und östlich der Fichtestraße (TSV alt)

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Friedberg Süd

Der Bereich südlich der Bahnlinie und südlich der Münchner Straße wurde ebenfalls erst nach dem Zweiten Weltkrieg bebaut. Dieser flächenmäßig große Bereich ist ganz überwiegend geprägt von locker bebauten Wohnsiedlungen zumeist bebaut mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Vor allem in den Bereichen südlich von Am Holzgarten, an der Bachernstraße, am Bierweg, am Mergenthauer Weg, an der Merchinger Straße, am Hagelmühlweg, an der Martin-Luther-Straße und am Hallstattweg befinden sich aber auch größere Mehrfamilienhäuser. An der Stefanstraße befindet sich ein großes Seniorenwohnheim. An der Vinzenz-Pallotti-Straße befindet sich eine größere Anlage der katholischen Kirche. Zudem liegt in diesem Bereich auch ein Gewerbegebiet, sowie der derzeitige Baubetriebshof.

Anders als in den Bereichen östlich der Münchner Straße, die in Anlage 1 für gesetzliche Abstandsflächen vorgesehen wurden, dominiert hier jedoch eindeutig die Wohnbebauung. Bei den wohnfremden Nutzungen handelt es sich außerdem nur um einzelne Grundstücke, die vereinzelt und mit großem räumlichen Abstand zueinander angeordnet sind. Teils werden diese vereinzelt Nutzungen außerdem durch Straßen von der Wohnnutzung räumlich abgetrennt. Die Bebauung auf den Grundstücken der Grundschule und der Gebäude der katholischen Kirche werden vorliegend außerdem durch Bebauungspläne gesteuert, so dass hier andere Erwägungen anzustellen sind als in den unbeplanten kartierten Bereichen.

Die locker bebauten und die höher bebauten Wohnsiedlungsbereiche in Friedberg-Süd wurden nach den Regelungen mit längeren Abstandsflächen errichtet. Der Orts- und Siedlungsbereich ist dementsprechend von größeren Abständen der Gebäude und von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Stadtteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.



Die Bebauungspläne 28 Zwischen Afrastraße und Luitpoldstraße und 30 b Südlich des Steinacher Weges zwischen Bierweg und Mergenthauer Weg setzen Wohnbauflächen fest und haben dabei teilweise Baurahmen mit einer erheblichen Tiefe und Breite, so dass bei verkürzten Abstandsflächenvorschriften in stärkerem Umfang eine zusätzliche Nachverdichtung ermöglicht würde. Dies würde sich nachhaltig auf die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Freiflächen und den nachbarlichen Frieden auswirken. Um die Wohnqualitäten zu sichern, sollen in diesem Bebauungsplan verlängerte Abstandsflächen gelten.

Der Bebauungsplan 51 II Zwischen Martin-Luther-Straße und Hagelmühlweg setzt mehrgeschossige Wohnbebauung in relativ tiefen Baurahmen fest, die potentiell grundstücksübergreifend liegen können. Um bei der ohnehin bereits hohen Baudichte die Abstände, Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse nicht noch weiter zu begrenzen, sollen in diesem Bebauungsplan verlängerte Abstandsflächen gelten.

Der Bebauungsplan 53 Nördlich und westlich der Stefanstraße an der St.-Benedikt-Straße gilt im als einfacher Bebauungsplan im Bereich einer Wohnsiedlung und beschränkt die Bebauung lediglich auf die Einhaltung straßenbegleitender Baulinien. Dabei bleiben die Überbauung und Gebäudeabstände der rückwärtigen Grundstücksflächen ungeregelt. Bei verkürzten Abstandsflächenvorschriften wäre hier in stärkerem Umfang zusätzliche Nachverdichtung möglich. Dies würde sich nachhaltig auf die Belichtung, Belüftung, Besonnung, Freiflächen und den nachbarlichen Frieden auswirken. Um die Wohnqualitäten zu sichern, sollen in diesem Bebauungsplan verlängerte Abstandsflächen gelten.

Folgende Bebauungspläne, in denen Wohnbebauung festgesetzt ist, sollen von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da sie Regelungen zur Höhe der Gebäude treffen und Baurahmen aufweisen, durch die die Lage und Abstände der Gebäude weitgehend geregelt sind:

- 12 Südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger"
- 13 Am Stefananger
- 22 Südlich des städtischen Bauhofes
- 32 Nördlich der Vinzenz-Pallotti-Straße
- 43 Südlich der Luitpoldstraße
- 51 I Westlich des Bierweges, östlich des Mezgerwäldchens und südlich des Hagelmühlweges
- 51 IV Südlich des Hagelmühlweges und westlich der Karl-Lindner-Straße in Friedberg-Süd
- 51 V Für das Gebiet südl. der Keltenstraße, westl. der Karl-Lindner-Str. und östlich des Mezgerwäldchens in Friedberg - Süd
- 87 Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße / Karl-Lindner-Straße
- 92 Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.



Folgende Bebauungspläne müssen von der Abstandsflächensatzung ausgenommen werden, da sie keine schützenswerten Wohnnutzungen festsetzen:

- 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie Lueg ins Land und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg
- 21 neu Gewerbegebiet südlich der Engelschalkstraße, nördlich der Münchner Straße und westlich und östlich der Marquardtstraße
- 21 A Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie, nördlich der Münchner Straße und Engelschalkstraße
- 51 III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg-Süd

Friedberg –St. Afra und Lindenau

Der Ortsteil St. Afra befindet sich südwestlich von Friedberg, östlich der Meringer Straße und südlich der Afrastraße und gehört zum Raum des Lechfeldes. Erst in den 50er Jahren begann die Besiedelung des heutigen Ortsteiles St. Afra.

Der Ortsteil St. Afra besteht aus einer locker bebaute Siedlung mit vorwiegender Wohnnutzung. Die darin befindlichen Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäuser halten die bisher geltenden Regelabstandflächen ein. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen ländlichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Stadtteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. Zugleich sollen großzügige von Gärten geprägte Straßenräume erhalten bleiben. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Die Bebauungspläne 24 Südlich der Afrastraße und westlich der Lechfeldstraße und 27 für das Gebiet südlich der bestehenden Siedlung St. Afra und östlich der Lechfeldstrasse in Friedberg-St. Afra setzen Wohnbaunutzungen mit Baurahmen für einzelne Gebäude und auch grundstücksübergreifende Baurahmen fest. Die Baurahmen haben eine geringe Tiefe und sind meist gegliedert oder gestaffelt angeordnet, so dass die Lage der Gebäude weitgehend vorgegeben ist. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 Nördlich der Afrastraße und westlich der Kirche St. Afra im Felde in Friedberg wird keine Wohnnutzung zugelassen. Hier sind mangels abweichender Ermächtigungsgrundlage gesetzliche Vorschriften anzuwenden.



In der Außenbereichssatzung Siedlungsbereich Lindenau sind keine planungsrechtlichen Regelungen bezüglich Abständen zwischen den Gebäuden enthalten. Da die Bereiche überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, im ländlich geprägten Außenbereich liegen und wesentlich nachverdichtet werden könnten, wird zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten die Einbeziehung in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Anders als beim Außenbereich im Innenbereich in der Kernstadt verfügen diese klassischen Außenbereichsflächen über einen Bezug zur freien Flur, die sie umgrenzt. Neben ihrer dörflichen Prägung kann auf diesen „echten“ Außenbereichsflächen der Nachweis größerer Abstandsflächen auch unschwer gelingen, da diese typischerweise von ungenutzten Freiflächen umgeben sind. Außerdem hält es die Satzungsgeberin für angezeigt, die diese Siedlungssplitter kennzeichnenden Freiflächen zu sichern und soweit im Einzelfall nicht vorhanden korrigierend zu schaffen.

Friedberg West

Der Stadtteil Friedberg West (inklusive und westlich des Chippenhamrings) ist erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden. Er gliedert sich im Westen direkt an den Siedlungszusammenhang der Stadt Augsburg an.

Nördlich der Augsburger Straße (B 300) erstreckt sich der Wohnsiedlungsbereich bis zur Josef-Wassermann-Straße, daran schließt sich nördlich ein Gewerbegebiet (Businesspark) an, das die Lechhauser Straße (Kreisstraße AIC 25) nach Norden überspringt und kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Augsburg endet. Südlich der Augsburger Straße (B 300) erstreckt sich ein Wohnsiedlungsbereich bis zur Bahntrasse Augsburg-Aichach. Südlich der Bahntrasse schließt gemischte Bebauung und südlich davon wieder eine Wohnsiedlung an. Der östliche Ortsrand geht zu landwirtschaftlichen Flächen und Erholungsflächen über und bildet eine raumgliedernde Zäsur, bevor der westliche Ortsrand von der Stadt Friedberg beginnt. Entlang der Maria-Alber-Straße befindet sich eine Orts- und landschaftsbildprägende Allee die sich von der Freifläche im Westen (mit ehemaligem Sparkassenpavillon) bis zur denkmalgeschützten Kapelle Maria Alber im Osten erstreckt.

Die Gewerblichen Bauflächen und die Wohnsiedlungen sind größtenteils überplant. In den Wohnsiedlungen von Friedberg-West befinden sich zumeist Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Die bisher geltenden Regelabstandsflächen sind fast durchgängig eingehalten. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten sollen erhalten und verbessert werden.

Im Stadtteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.



Der Bebauungsplan 46 Südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße setzt teils Gewerbe, teils gemischte Bauflächen (MI) fest. Der Bereich, der unmittelbar an den unbeplanten Innenbereich mit Wohnnutzungen im Süden angrenzt, stellt ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Im als GE festgesetzten Teil gelten verkürzte gesetzliche Abstandsflächen, da die Satzung diese ausnimmt. Der Vollständigkeit halber wurde diese Teilfläche aber dennoch unter den Bebauungsplänen nochmals aufgelistet.

In den Teilbereichen WA sind teils durchgehende Baufenster vorgesehen, welche die Abstände zum Nachbarn nicht ausreichend determinieren. Diese Bereiche sind heute noch von ausreichenden Freiflächen zwischen den Gebäuden durchzogen. Dies soll auch weiterhin so bleiben.

In den Teilbereichen des Mischgebietes sind zum Inneren hin großzügige Bauräume festgesetzt, die Festsetzungen sind auch im Übrigen vergleichsweise großzügig. Die möglichen Wohnnutzungen innerhalb des Teilbereichs MI sind daher durch ausreichende Abstände in ihrer Wohnqualität zu schützen. Dies gilt umso mehr, als innerhalb des MI unmittelbar benachbart gewerbliche Vorhaben entstehen können, welche typischerweise auch größere Kubaturen aufweisen möchten. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird die Einbeziehung des Bereiches in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten. Der umgebende Bereich ist außerdem geprägt von Allgemeinen Wohngebieten mit Freiflächen und dementsprechend verlängerten Abstandsflächen, an dem sich auch der gemischt genutzte Bereich orientieren soll. Die unterschiedliche Behandlung von Gewerbebebauung auf den gewerblichen Teilflächen und in den für Gewerbe vorgesehenen Flächen des Mischgebiets rechtfertigt sich daraus, dass nur Letztere unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnqualität haben können.

Anders als in dem Areal östlich der Münchner Straße ist Friedberg-West deutlich von der historisch verdichteten Altstadt und der Innenstadtlage entfernt, stellt sich nicht als logische Fortsetzung dieser dar und wird daher grundsätzlich auch nicht zur für größere Verdichtung vorgesehen. Entsprechend wurden die anschließenden unbeplanten Flächen auch für großzügigere Abstandsflächen vorgesehen, in den Bereichen des Bebauungsplans 83 und 20 sichern die bauleitplanerischen Festsetzungen – anders als hier – ein moderates Maß an Nachverdichtung und mithin ausreichende Wohnqualitäten. Hieran soll sich auch die Regelungen auf den vorliegenden Mischgebietsteilflächen orientieren.

Der Bebauungsplan 94 Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgs Straße und Meringer Straße setzt WA und MI in sehr großen, grundstücksübergreifende Baurahmen fest. Hier wäre bei Anwendung verkürzter Abstandsflächen und vor dem Hintergrund der großen Grundstücke eine nicht unwesentliche Nachverdichtung v.a. im Hinterliegerbereich möglich. Diese würde das Vorhandensein von Freiflächen und die durch diese geschützten Belange nachhaltig verändern. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird daher die Einbeziehung dieses Bebauungsplanes in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan 2 Südlich der Bahnlinie und nördlich der Reisstraße im Bereich des Mittleren Lechfeldwegs (mit Änderungsbereichen) setzt WA und im äußersten Nordwesten MI fest. Der Bebauungsplan hat einzelne große grundstücksübergreifende Baurahmen, innerhalb derer bei verkürzten Abstandsflächen der Bau weiterer Gebäude und somit eine die Wohnqualität mindernde Nachverdichtung möglich wäre. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird daher die Einbeziehung dieses Bebauungsplanes in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.



Der Bebauungsplan 2- I zwischen Meringer Straße und Mittlerem Lechfeldweg sowie Metzstraße und Thomas-Mann-Straße gilt als einfacher Bebauungsplan für eine vorhandene Wohnsiedlung und setzt grundstücksbezogenen Baurahmen fest, die allerdings tief in die Grundstücke hineinragen. Die seitlichen Abstände sind schmal gehalten, die Grundstücke teils größer und aktuell wenig bebaut. Verkürzte Abstandsflächen könnten zu einer stärkeren Bebauung im Hinterliegerbereich führen, welche sich bei verkürzten Abstandsflächen negativ auf die Wohnqualität auswirkt, die durch Freiflächen zwischen den Gebäuden maßgeblich beeinflusst wird. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird die Einbeziehung dieses Bebauungsplanes in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Die Bebauungspläne 8 und 8 II Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich der Stadtgrenze (Businesspark mit Erweiterungen) und der Bebauungsplan 46 I Nördlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße setzen gewerbliche Bauflächen fest. Diese Flächen sind von der Satzung ausgenommen, da diese von der Ermächtigungsgrundlage nicht umfasst sind.

Der Bebauungsplan 9 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel für das Gebiet östlich der Lechhauser Straße im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs der AIC-25 neu kommt gewerblichen Bauflächen gleich. Hier sind etwaige Wohnqualitäten nicht vorrangig zu schützen. Diese Flächen wurden von der Satzung ausgenommen.

Auch in den folgenden Bebauungsplänen ist die Ermächtigungsgrundlage für längere Abstandsflächen nicht gegeben:

- 17 Gebiet westlich des Chippenham-Rings, nördlich der Hans-Böller-Straße und östlich des Tennisclubs Friedberg in Friedberg (SO Rotes Kreuz)
- 18 Neues Sportgelände des TSV Friedberg
- 75 a und b Bau der südlichen Altstadtangente
- 85 a und c Bau der Westumgehung
- 85 b Bau der Südumgehung

Bebauungsplan 20 I Westlich der Lechhauser Straße und südlich der Peter-Rosegger-Straße setzt Wohnnutzungen in grundstücksübergreifenden Baurahmen mit geringer Tiefe und in Einzelbauräumen fest. Die Höhenentwicklung ist geregelt.

Der Bebauungsplan 20 Westlich der Lechhauser Straße zwischen Peter-Rosegger-Straße und B 300 setzt ein WA in grundstücksübergreifenden Baurahmen mit geringer tiefe fest. Teilweise sind die Baurahmen gestaffelt bzw. gegliedert. Dadurch sind die Lage der Gebäude und größere Abstände zu wenigstens zwei Seiten gegeben.

Der Bebauungsplan 47 Nördlich der Maria-Alber-Straße setzt ein WA und enge Baurahmen für Reihenhäuser fest. Dadurch sind die Lage der Gebäude und größere Abstände zu wenigstens zwei Seiten vorgegeben.

Der Bebauungsplan 83 Nördl. d. Maria-Alber-Str., östl. d. Stadtgrenze Augsb., südl. d. Peter-Rosegger-Str., westlich der Burgvogtstraße setzt ein WA und grundstücksbezogene Einzelbaurahmen fest. In einigen Fällen gibt es grundstücksbezogen gegliederte Baurahmen. Die Höhenentwicklung ist geregelt. Weiterhin sind von Bebauung freizuhaltende Grünbereiche definiert. Mit diesen Festsetzungen sind die Abstände der Gebäude zueinander ausreichend geregelt.

Der Bebauungsplan 23 II Gebiet der westlichen Oskar-von-Miller-Straße, nördlich der Bahnlinie und südl. der Fürstenfelder Straße gilt als einfacher Bebauungsplan für eine vorhandene Wohnsiedlung und setzt Baurahmen fest, die jeweils nur von einem Gebäude bebaut werden



können. Die Höhenentwicklung ist geregelt. Die Lage der Gebäude und ausreichende Abstände zu anderen Gebäuden sind damit vorgegeben.

Der Bebauungsplan 23 Oskar-von-Miller-Straße (mit Änderungsbereichen) setzt Wohnbebauung in Einzelbaurahmen oder grundstücksübergreifenden Baurahmen mit geringer Tiefe fest. Die Höhenentwicklung ist geregelt. Die Lage der Gebäude und größere Abstände zu mindestens zwei Seiten sind damit vorgegeben.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/III zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoß und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges definiert die Lage und Höhe des Objektes umfänglich. Die Anwendung verlängerter Abstandsflächen würde hier keine Änderungen ergeben.

Die Anwendung verkürzter Abstandsflächen würde bei den vorstehend genannten Bebauungsplänen nicht oder nur unwesentlich zur Nachverdichtung führen. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleiben auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Die Außenbereichssatzung im Bereich Metzstraße südl. Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt u. östlich von Friedberg-West hat zur Regelung der Nachverdichtung Höhenbeschränkungen und gebäudebezogene Einzelbaurahmen. Die Abstände der Wohngebäude zueinander sind damit vorgegeben. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleiben auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Haberskirch

Der Ortsteil Haberskirch hat rund 580 Einwohner, befindet sich östlich von Stätzling und wird von der Wulfertshauer Straße über die St.-Stefan-Straße erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt auf der Hochterrasse. Der dörfliche Ortskern von Haberskirch befindet sich im östlichen Abschnitt der St.-Stefan-Straße. In der Siedlungsstruktur von Haberskirch sind noch wenige landwirtschaftlichen Hofstellen und auch einige gemischten Nutzungen vorhanden. Westlich und südöstlich des Dorfkernes überwiegt deutlich die Wohnbebauung. Östlich des Waldes befindet sich eine locker bebaute Wohnsiedlung, die aus einer Wochenendhaussiedlung hervorgegangen ist.

In Haberskirch befinden sich meist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt, wie es für eine Wohnumgebung abseits von Städten kennzeichnend ist. Die damit verbundenen dörflichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine



Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

In Haberskirch sind keine Bebauungsplangebiete in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen, für die folgenden Bereiche gelten also verkürzte gesetzliche Abstandsflächen:

Die Bebauungspläne 2 Nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg (ehem. Wochenendhausgebiet) und 3 Östlich der Rosenstraße setzen Bebauung im Wesentlichen für Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Die Abstände zur Straße und zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem Gebäude ermöglichen.

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Der Bebauungsplan 4 für das Gebiet nördlich der Bundesautobahn A 8 und westlich der Ortsverbindungsstraße nach Bitzenhofen (SO Photovoltaikfreiflächenanlage) setzt Bauflächen für Freiflächenphotovoltaik fest. Hier muss das gesetzliche Abstandsflächenrecht angewandt werden, da Auswirkungen auf etwaige Wohnqualitäten nicht zu besorgen sind.

Harthausen / Paar

Die historische Siedlungsstruktur von Paar wie auch von Harthausen zeigt sich als klassische Straßendörfer mit ein- und zweizeiliger Bebauung entlang der Straße. Die ca. 40 Hofstellen verteilen sich in dem Talraum in einer Hufeisenform, die die Erschließung vorgab. Die Ortsteile Harthausen und Paar haben heute rund 660 und rund 190 Einwohner und werden von der Kreisstraße AIC 10 erschlossen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt im Ortsteil Paar beidseits der Ortsdurchfahrt, der Dasinger Straße längsgezogen in Süd – Nord Ausrichtung östlich der Bahntrasse Augsburg -Aichach. Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur von Paar ist im Süden und im Norden jeweils durch große landwirtschaftliche Hofstellen definiert, dazwischen ist Wohnbebauung die im Süden zum Ortsrand hin ausfranzt. Der Altortbereich befindet sich südlich der St. Johannes Baptist Kirche.

Der im Zusammenhang bebaute Siedlungskörper von Harthausen befindet sich im Wesentlichen östlich der Ortsdurchfahrt, der Dasinger Straße und der Malzhauser Straße und grenzt im Westen direkt an die Paar an. Der Paartalraum ist auch die unbebaute Landschaftsfuge zwischen den beiden Ortsteilen. Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur von Harthausen gliedert sich wie folgt: Im Norden befindet sich der Siedlungskörper des Altortbereiches, östlich davon dockt ein Wohnsiedlungskörper an, ebenso südlich des Altortbereiches. Zwischen der Dasinger Straße und der Paar hat sich gewerbliche Nutzung situiert.



In Harthausen und Paar befinden sich zumeist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt, auch im Altortbereich. Die damit verbundenen Wohnqualitäten einer ländlichen Wohnumgebung sollen gesichert und verbessert werden.

In den Ortsteilen wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

In Harthausen gibt es zahlreiche Flächen, bei denen die Bauplanungsrechtliche Einordnung mindestens schwierig, wenn nicht sogar streitig sein kann. Da der unbeplante Innenbereich aber für verlängerte Abstandsflächen ebenso vorgesehen ist wie der Außenbereich, werden Ungleichbehandlungen zwischen dem möglicherweise „Noch-Innenbereich“ und dem „Schon-Außenbereich“ vermieden, so dass diesbezüglich keine näheren Ausführungen erforderlich werden.

Wegen der schwierigen bauplanungsrechtlichen Einordnung zahlreicher Flächen soll nochmals auf den Bauplanungsrechtlichen Außenbereich gesondert eingegangen werden. Soweit es sich möglicherweise auch hier um Außenbereich im Innenbereich handelt, ist besonders auf die vergleichbaren Flächen in der Kernstadt Friedberg Bezug zu nehmen. Wie sich die Kernstadt mit ihrer urbaneren Prägung vom bebauten Teil Harthausens mit seiner ländlichen Prägung unterscheidet, die eben maßgeblich auch durch großzügigere Freiflächen gekennzeichnet ist, so ist auch der Außenbereich im Innenbereich von Harthausen dörflich geprägt. Er nimmt daher an den Abstandsflächen teil, die auch für den unbeplanten Innenbereich vorgesehen sind, dies wurde in der Kernstadt ebenso gehandhabt.

In folgenden überplanten Bereichen soll die Satzung mit ihren verlängerten Abstandsflächen Anwendung finden:

Der Bebauungsplan 1 An der Malzhauser Straße und Bebauungsplan 57 Am Mühlberg setzen Wohnnutzung in größeren, grundstücksübergreifende Bauräumen fest. Hier wäre eine stärkere Nachverdichtung bei Anwendung verkürzter Abstandsflächen möglich. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird die Einbeziehung dieser Bebauungspläne in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund, dass Harthausen eine Prägung durch Freiflächen aufweist und sein dörflicher Charakter durch diese auch gekennzeichnet ist.

In der Außenbereichssatzung für das Gebiet nördlich der Wittenberger Straße und östlich der Paar und der Außenbereichssatzung Griesbachmühle sind keine planungsrechtlichen Regelungen bezüglich Abständen zwischen den Gebäuden enthalten. Da die Bereiche von Wohnnutzung geprägt sind, im ländlich geprägten Außenbereich liegen und bei Verkürzung von Abstandsflächen bauplanungsrechtlich wesentlich nachverdichtet werden könnten, wird zur



Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten die Einbeziehung in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Anders als beim Außenbereich im Innenbereich in der Kernstadt verfügen diese klassischen Außenbereichsflächen über einen Bezug zur freien Flur, die sie umgrenzt. Neben ihrer dörflichen Prägung kann auf diesen „echten“ Außenbereichsflächen der Nachweis größerer Abstandsflächen auch unschwer gelingen, da diese typischerweise von ungenutzten Freiflächen umgeben sind. Außerdem hält es die Satzungsgeberin für angezeigt, die diese Siedlungssplitter kennzeichnenden Freiflächen zu sichern und soweit im Einzelfall nicht vorhanden korrigierend zu schaffen.

Folgende Bebauungspläne sind von der Satzung ausgenommen, in diesen Bereichen gelten also künftig die neuen gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen:

Für die Bebauungspläne 3 Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage zur Versorgung der Kläranlage Mittlere Paar und Bebauungsplan 7 Sondergebiet Schießanlage/Schützenheim besteht aufgrund Ihrer spezifischen Nutzung (keine Wohnnutzung) bezüglich der Abstandsflächenvorschriften kein vom Gesetz abweichender Regelungsbedarf. Beim Bebauungsplan 7 Sondergebiet Schießanlage/Schützenheim ist zudem ein eng gefasster Baurahmen festgesetzt.

Die Bebauungspläne 2 I und 2 II Am Bubberg (mit Erweiterung), 4 Östlich der Bahnstrecke Hochzoll-Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges und 6 An der Buchenstraße setzen Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Es sind Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem oder zwei Gebäude ermöglichen dabei sind die Abstände zur Straße, zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sowie zu den seitlichen Nachbargrundstücken durch Baugrenzen bzw. Baufenster festgelegt.

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Hügelshart

Der Ortsteil Hügelshart hat rund 350 Einwohner und befindet sich östlich des Ortsteiles Rederzhausen und wird direkt von der Römerstraße (St 2051) erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt zu ca. 2/3 östlich und nördlich der Römerstraße, ca. 1/3 des Siedlungsgebietes befindet sich südlich davon.

Der Altortbereich ist weitgehend von landwirtschaftlichen Hofstellen definiert, und verläuft von dem nördlichen Bereich der Altortstraße in das Umfeld des Knotenpunktes mit der Römerstraße, entlang der Römerstraße befinden sich wenige Gewerbebetriebe.

Landschafts- und ortsbildprägend ist der weitgehend unbebaute Flussraum der Paar, insbesondere die St. Nikolaus Fialkirche, die direkt am westlichen Paarufer liegt und bis heute ein unbebautes Umfeld aufweist.

Neben landwirtschaftlichen Hofstellen und vereinzelt gewerblichen Nutzungen ist die Siedlungsstruktur von Hügelshart durch lockere ländliche Wohnbebauung mit ganz überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Der Orts- und Siedlungsbereich ist



durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten einer dörflichen Wohnumgebung sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Der Bebauungsplan 6 I Nördlich der Römerstraße zwischen Wenterstraße und Nikolausweg setzt ein MI und teils große, grundstücksübergreifende Baurahmen fest. Wohnnutzungen sind wesentlicher Bestandteil dieser Art der Nutzung. Hier wäre eine nicht unwesentliche Nachverdichtung bei Anwendung verkürzter Abstandsflächen möglich. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird die Einbeziehung dieser Bebauungspläne in den Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund, dass Hügelsart eine deutliche Prägung durch Freiflächen aufweist und mit seinem dörflichen Charakter durch diese auch gekennzeichnet ist. Dies unterscheidet diese Situation von der Innerstädtischen Situation mit Mischnutzung.

Der Bebauungsplan 5 Gebiet nördlich der Greinerstraße setzt ein WA und Baurahmen je Einfamilienhaus oder Doppelhaus fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt.

Der Bebauungsplan 6 II Nördlich der Römerstraße und östlich der Wenterstraße setzt ein MI fest und hat grundstücksübergreifende Bauräume mit geringer Tiefe, so dass Häuser entlang der Straßen nur nebeneinander gebaut werden können. Vordere und hintere Gartenzone blieben frei. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt.

Der Bebauungsplan 6 III Gebiet nördlich der Wenterstraße und östlich der Greinerstraße setzt WA mit Baurahmen fest, in denen nur ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus gebaut werden kann. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt.

Die Abstände der Gebäude sind bei diesen Bebauungsplänen ausreichend geregelt. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Ottmaring

Die historische Siedlungsstruktur von Ottmaring zeigt sich als Mischung eines klassischen Straßendorfes im Süden und als Haufendorf im Nord und Nordosten. Die historische Siedlung lag schwerpunktmäßig östlich der Paar, der Altort schmiegt sich im Osten an den Hangfuß des tertiären Hügellandes an. Der engere Paartalraum blieb von im Zusammenhang befindlicher Bebauung frei. Die Kirche und das Pfarrhaus stehen exponiert auf einer Anhöhe im Norden, nördlich davon gab es keine Besiedlung.



Der Ortsteil Ottmaring hat heute rund 1070 Einwohner und befindet sich südlich des Ortsteiles Rederzhausen und wird direkt von der Paartalstraße (St 2051) erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt zu ca. 2/3 östlich und nordöstlich der Staatsstraße, ca. 1/3 des Siedlungsgebietes befindet sich südwestlich der Pfarrer-Fiegl-Straße und westlich der Kissinger Straße. Die Siedlungsstruktur von Ottmaring erstreckt sich im Süden entlang des Paartalraumes und im Norden östlich des Paartalraumes in das tertiäre Hügelland. Abgesehen von dem Altortbereich mit einigen land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Martinstraße, der des Herrenberges, der Kissinger Straße und der Straße beim Käser ist die wesentliche Prägung die Wohnbebauung.

Diesbezüglich befinden sich in Ottmaring überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten der ländlichen Wohnumgebung sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Bebauungsplan 3 Nördlich der Hugolinstraße, Bebauungsplan 4 Nördlich der Staatsstraße 2379 und Bebauungsplan 7 Nördlich und westlich der Eichenstraße setzen WA fest und haben Einzelhaus-bezogene und grundstücksübergreifende Baurahmen. Die grundstücksübergreifenden Baurahmen haben nur geringe Tiefe und sind stark gegliedert, so dass die Standorte der einzelnen Gebäude relativ stark vorgegeben sind. Die Höhenentwicklung ist geregelt.

Bebauungsplan 6 Gebiet nördlich des Griesfeldweges und westlich des Weilerweges setzt Wohnbebauung, gegliedert und grundstücksbezogen in einzelnen Baurahmen fest. Die Höhenentwicklung ist geregelt.

Die Abstände der Gebäude sind bei diesen Bebauungsplänen ausreichend geregelt. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

In der Außenbereichssatzung im Bereich der Straße Vogelherd sind keine planungsrechtlichen Regelungen bezüglich Abständen zwischen den Gebäuden enthalten. Da die Bereiche überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, im ländlich geprägten Außenbereich liegen und bauplanungsrechtlich wesentlich nachverdichtet werden könnten, wird zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten die Einbeziehung in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Anders als beim Außenbereich im Innenbereich in der Kernstadt verfügen diese klassischen Außenbereichsflächen über einen Bezug zur freien Flur, die sie umgrenzt. Neben ihrer



dörflichen Prägung kann auf diesen „echten“ Außenbereichsflächen der Nachweis größerer Abstandsflächen auch unschwer gelingen, da diese typischerweise von ungenutzten Freiflächen umgeben sind. Außerdem hält es die Satzungsgeberin für angezeigt, die diese Siedlungssplitter kennzeichnenden Freiflächen zu sichern und soweit im Einzelfall nicht vorhanden korrigierend zu schaffen.

Rederzhausen

Die historische Siedlungsstruktur von Rederzhausen zeigt sich als klassisches Straßendorf. Beginnend im Süden im Umfeld des Altbaches der Paar erstreckt sich der historische Siedlungskörper beidseits der Altdorfstraße nach Norden bis zum Knotenpunkt mit dem Paarweg.

Der Ortsteil Rederzhausen hat heute rund 1350 Einwohner und befindet sich südöstlich der Stadt Friedberg und wird direkt von der Paartalstraße (St 2051) erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt im Wesentlichen östlich der Staatsstraße, im Süden ist ein Siedlungsgebiet westlich der Paartalstraße entstanden.

Die Siedlungsstruktur von Rederzhausen erstreckt sich als langes Siedlungsband von Norden nach Süden. Abgesehen von dem Altortbereich entlang der Altdorfstraße mit einigen land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen ist die wesentliche Prägung die Wohnbebauung.

Diesbezüglich befinden sich in Rederzhausen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten der ländlichen Wohnumgebung sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Der Bebauungsplan 1 Rederzhausen Nord (mit Erweiterung) setzt WA fest, hat grundstücksübergreifende, gegliederte Baurahmen mit geringer Tiefe. Die Höhenentwicklung und die Firstrichtung sind vorgegeben.

Der Bebauungsplan 1. I Nördlich des Steigerwegs setzt WA fest und hat Baurahmen in denen nur jeweils ein Wohnhaus oder Doppelhaus gebaut werden kann. Die Höhenentwicklung ist zudem vorgegeben.

Bebauungsplan 2 Friedberger Straße hat teils Baurahmen je Gebäude und teils grundstücksübergreifende Baurahmen. Die Höhenentwicklung ist geregelt. Die grundstücksübergreifenden Baurahmen sind so gefasst und gegliedert, dass kaum mehr Nachverdichtung möglich ist.



Bebauungsplan 7 Östlich der Josef-Schwegler-Straße hat einen grundstücksübergreifenden, gegliederten Baurahmen geringer Tiefe. Die Höhenentwicklung und die Firstrichtung sind vorgegeben.

Bebauungsplan 9 Südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges und Bebauungsplan 10 Südlich der Kriststraße und östlich der Bgm.-Schmid-Straße setzen jeweils WA mit Einzelnen Baurahmen je Wohngebäude fest. Die Höhenentwicklung ist geregelt.

Die Abstände der Gebäude sind bei diesen Bebauungsplänen ausreichend geregelt. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Rinntenthal

Der Ortsteil Rinntenthal hat rund 850 Einwohner, befindet sich zwischen Bachern und Eurasburg und wird direkt von der Kreisstraße AIC 11 erschlossen. Die historische Siedlungsstruktur von Rinntenthal zeigt sich als klassisches Straßendorf mit ein- und zweizeiliger Bebauung entlang der Straße. Die historische Siedlung lag schwerpunktmäßig nordwestlich abgesetzt von dem Eisenbach. Der Altort bestand aus ca. 15 Hofstellen. Der engere Eisenbachtalraum blieb von im Zusammenhang befindlicher Bebauung frei. Die Bebauung schmiegte sich zwischen der westlichen Anhöhe und der nordöstlichen Anhöhe in die Tallage. Östlich der im Zusammenhang vorliegenden Bebauung befindet sich der Eisenbach der von Südwesten nach Nordosten fließt. Der Altortbereich ist auch heute noch von wenigen landwirtschaftlichen Hofstellen definiert, diese verteilen sich im Wesentlichen entlang der Weiherstraße, Dorfstraße und der Jaisstraße.

Die Siedlungsstruktur von Rinntenthal ist aber heute im Wesentlichen lockere ländliche Wohnbebauung in Form von Einfamilien und Doppelhäusern. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen Wohnqualitäten, welche eine dörfliche Wohnumgebung kennzeichnen, sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden.

Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung am Hauserweg gelten die eben dargelegten Erwägungen entsprechend.

Die Bebauungspläne 5 Westlich der Gartenstraße, 8 Zwischen Waldstraße und Rehrosbacher Weg (mit Erweiterung) und Bebauungsplan 10 Südlich der Aretinstraße und nördlich der Straße Am Rosengarten setzen Wohnnutzung in größeren, grundstücksübergreifenden Bauräumen fest. Hier wäre eine nicht unwesentliche Nachverdichtung bei Anwendung verkürzter



Abstandsflächen möglich. Zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten wird die Einbeziehung dieser Bebauungspläne in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten. Der Bebauungsplan 11 für den Bereich entlang des Eisenbachs setzt zusammenhängende Bauflächen fest, auf denen mehrere Gebäude errichtet werden können. Um auch vor dem Hintergrund der veränderten gesetzlichen Situation ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden zu gewährleisten, welche sich entscheidend auf die Wohnqualität auswirken, sollen im Bebauungsplanumgriff verlängerte Abstandsflächen gelten.

In der Außenbereichssatzung Oberfeldstraße sind keine planungsrechtlichen Regelungen bezüglich Abständen zwischen den Gebäuden enthalten. Da die Bereiche überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, im ländlich geprägten Außenbereich liegen und bauplanungsrechtlich wesentlich nachverdichtet werden könnten, wird zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten die Einbeziehung in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Anders als beim Außenbereich im Innenbereich in der Kernstadt verfügen diese klassischen Außenbereichsflächen über einen Bezug zur freien Flur, die sie umgrenzt. Neben ihrer dörflichen Prägung kann auf diesen „echten“ Außenbereichsflächen der Nachweis größerer Abstandsflächen auch unschwer gelingen, da diese typischerweise von ungenutzten Freiflächen umgeben sind. Außerdem hält es die Satzungsgeberin für angezeigt, die diese Siedlungssplitter kennzeichnenden Freiflächen zu sichern und soweit im Einzelfall nicht vorhanden korrigierend zu schaffen.

Der Bebauungsplan 7 Erweiterung des Friedhofs trifft lediglich Festsetzungen zur Errichtung eines Gebäudes innerhalb eines Baurahmens. Der Bebauungsplan 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße setzt ein SO für ein Kinderhaus und ein Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Die Abstände sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Anwendung verkürzter Abstandsflächen würde bei diesem Bebauungsplan voraussichtlich nur unwesentlich zur Nachverdichtung führen. Die Abstände der Gebäude sind bei diesen Bebauungsplänen ausreichend geregelt. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Rohrbach

Der kleinste Friedberger Ortsteil Rohrbach hat rund 180 Einwohner und befindet sich im Talraum zwischen Bachern und Eurasburg. Rohrbach entwickelt sich mit zahlreichen Hofstellen entsprechend einem klassischen Straßendorf entlang der Dorfstraße. Reine Wohnsiedlungen bestehen in Rohrbach nicht. Es prägen und überwiegen nach wie vor landwirtschaftliche Anwesen. Zudem bestehen in dem locker bebauten Ortsteil zahlreiche Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten und Freibereichen. Die damit verbundenen dörflichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.



Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Beplante Bereiche existieren bis dato in Rohrbach nicht. In neuen Bebauungsplänen gilt die Satzung mit 0,7 H und Schmalseitenprivileg, außer es handelt sich um die in der Satzung ausgenommenen Arten der Nutzung (aus heutiger Perspektive unwahrscheinlich) oder der künftige Bebauungsplan trifft explizit abweichende Regelungen.

Stätzling

Stätzling hat rund 2350 Einwohner und liegt ober- und unterhalb der Lechleite. Der historische Ortskern von Stätzling befindet sich nördlich der Kirche St. Georg an der Pfarrer-Bezler-Straße. Innerhalb des Ortsbereiches, vor allem im Bereich der Haberskircher Straße und der Derchinger Straße befinden sich einige Hofstellen. Ansonsten befinden sich im Osten, Norden, Nordosten, Südosten, und Süden überwiegend Wohnsiedlungen mit lockerer Wohnbebauung, meist Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Kleinere Mehrfamilienhäuser sind eher selten. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen ländlichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Die Bebauungspläne 9 Hinter den Krautgärten, 11 Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, 13 Östlich der Pfarrer-Bezler-Straße und nördlich der Beilinger Straße, 14 Stätzling-Süd, setzen Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Die Abstände zur Straße und zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind überwiegend Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem Gebäude ermöglichen.

Bei dem Bebauungsplan 16 Gebiet östlich der Straße "Am Schmiedgraben" und westlich der Friedberger Ach sind Bauräume mit Abständen zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist für jeden Bauraum festgesetzt. Dadurch sind



ausreichende Abstände und Freiflächen mit entsprechenden Vorteilen für die Wohnnutzung sichergestellt.

Die Abstände der Gebäude sind bei diesen Bebauungsplänen ausreichend geregelt. Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Der Bebauungsplan 12 Sportgelände Streuwiesen (mit Erweiterung) setzt Sport- und Freiflächen fest. Regelungen zur Sicherung von Wohnqualitäten sind hier nicht veranlasst.

Wiffertshausen

Der Ortsteil Wiffertshausen hat rund 630 Einwohner und befindet sich östlich der Stadt Friedberg und wird direkt von der Wiffertshausenerstraße – Kreuzäcker (KR AIC 10) erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt im Wesentlichen südlich der Kreisstraße, im Süden verläuft die Bahnlinie Augsburg – Aichach. Die Siedlungsstruktur von Wiffertshausen gliedert sich in den nordwestlichen ländlicheren Ortsbereich entlang der Straße Weiherbreiten und in den südwestlichen Ortsbereich der zur Wohnbebauung übergeht. Der gesamte östliche Ortsbereich stellt eine ausschließliche Wohnbebauung der letzten drei Jahrzehnte dar. Nördlich der Kreisstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle die nach Osten mit zwei Wohnhäusern arrondiert wird.

Die Siedlungsstruktur von Wiffertshausen ist im Wesentlichen durch lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt. Die damit verbundenen dörflichen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.

Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Die Bebauungspläne 42 Wiffertshausen-Ost und 44 Südlich und östlich der Straße Weiherbreiten, entlang des Rederzhäuser Weges und Bebauungsplan 45 Zwischen Wiffertshausener Straße und Matthäus-Günther-Straße setzen Wohnbaunutzungen mit Baurahmen für einzelne Gebäude und auch grundstücksübergreifende Baurahmen fest. Die Baurahmen haben eine geringe Tiefe und sind meist gegliedert oder gestaffelt angeordnet, so dass die Lage der Gebäude weitgehend vorgegeben ist.

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen,



insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Die Bebauungspläne 41 Gebiet nördlich der Staatsstr. 2051 und östlich des Gewerbegebietes an der Engelschalkstr. in der Gem. Wiffertshausen (Sondergebiet "Photovoltaikfreiflächenanlage") und 41 II Gebiet südl. der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt, nördlich der Staatsstr. 2051 und östl. des Bebauungsplanes Nr. 41 in der Gem. Wiffertshausen (SO "Photovoltaikfreiflächenanlage" und Ausbau des südl. Teilabschnittes der Ortsverbindungsstraße zw. Staatsstraße 2051 und Wiffertshausen einschl. Neubau eines Rad- und Gehweges) setzen Sonderbauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen und Verkehrsflächen fest. Regelungen im Abstandsflächenrecht zur Sicherung von Wohnqualitäten sind hier nicht veranlasst.

In der Außenbereichssatzung Heimatshausen sind keine planungsrechtlichen Regelungen bezüglich Abständen zwischen den Gebäuden enthalten. Da die Bereiche von Wohnnutzung geprägt sind, im ländlich geprägten Außenbereich liegen und bei Verkürzung von Abstandsflächen bauplanungsrechtlich wesentlich nachverdichtet werden könnten, wird zur Sicherung und Verbesserung der Wohnqualitäten die Einbeziehung in die Abstandsflächensatzung für erforderlich gehalten.

Anders als beim Außenbereich im Innenbereich in der Kernstadt verfügen diese klassischen Außenbereichsflächen über einen Bezug zur freien Flur, die sie umgrenzt. Neben ihrer dörflichen Prägung kann auf diesen „echten“ Außenbereichsflächen der Nachweis größerer Abstandsflächen auch unschwer gelingen, da diese typischerweise von ungenutzten Freiflächen umgeben sind. Außerdem hält es die Satzungsgeberin für angezeigt, die diese Siedlungssplitter kennzeichnenden Freiflächen zu sichern und soweit im Einzelfall nicht vorhanden korrigierend zu schaffen.

Wulfertshausen

Die historische Siedlungsstruktur erstreckte sich beidseits entlang der Kirch- und Radegundisstraße – im Süden bei der Einmündung des heutigen Akazienweges in die Kirchstraße – und im Norden bei der Einmündung des heutigen Schloßleweges in die Radegundisstraße. Die historische Siedlungsstruktur ist ein klassisches Straßendorf, das sich topografisch eng an die bewaldete Hangleite im Westen anschmiegte.

Der Ortsteil Wulfertshausen befindet sich nördlich der Stadt Friedberg und wird direkt von der Wulferichstraße erschlossen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich liegt im Wesentlichen auf der Hochterrasse, im Westen grenzt an den Ortsrand die Hangleite an, westlich des Hangfußes fließt die Friedberger Ach. Landwirtschaftliche Hofstellen sind noch vereinzelt im Altort, entlang der Radegundisstraße vorhanden.

Die Siedlungsstruktur von Wulfertshausen ist im Wesentlichen durch lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern geprägt. Vereinzelt sind auch kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Der Orts- und Siedlungsbereich ist durchgängig von privaten Gärten und Grünflächen geprägt.

Die damit verbundenen Wohnqualitäten sollen gesichert und verbessert werden.



Im Ortsteil wird daher lediglich eine geringe Nachverdichtung als vertretbar angesehen, weswegen dieser vollständig in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurde, also größere Abstandsflächen im Vergleich zur neuen gesetzlichen Regelung angeordnet wurden. Vorrangig sollen Baulücken und nur wenig bebaute Grundstücke durch maßvolle An-, Neu-, oder Ersatzbauten unter Sicherung von ausreichenden Freiflächen bebaut und so eine Nachverdichtung erreicht werden. Der Ortsbereich soll zur Sicherung der Wohnqualitäten auch weiterhin von Gärten geprägt sein und einen großen Anteil privater Grünflächen behalten. An längeren Abstandsflächen mit 1 H an zwei Seiten, wodurch regelmäßig insbesondere die Ausbildung von Vorgärten und Gärten bewirkt wird, muss und soll daher festgehalten werden.

Die Bebauungspläne 6.0 Am Hochbergfeld, 6.1 Südlich der Kulturstraße, 7 Östlich des Samfeldwegs, 8 Moosbergstraße / Dobelberg, 9 Südlich der Oberzeller Straße, östlich der Wulferichstraße und nördlich des Friedhofes setzen Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist geregelt. Die Abstände zur Straße und zur straßenabgewandten Nachbarbebauung sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind überwiegend Baufenster festgesetzt, die lediglich die Bebauung mit einem Gebäude ermöglichen.

Die durch die gesetzlichen verkürzten Abstandsflächen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen noch verbleibende Nachverdichtungsmöglichkeit wird als vertretbar angesehen, insbesondere auch um die Eigentümerinteressen nicht weiter einzuschränken. Ausreichende Wohnqualitäten bleibt auch bei gesetzlich verkürzten Abstandsflächen gewahrt.

Der Bebauungsplan 12 Sportanlagen des SV Wulfertshausen setzt Sport- und Freiflächen fest. Regelungen im Abstandsflächenrecht zur Sicherung von Wohnqualitäten sind hier nicht veranlasst.



Sachverhalt:

Anlass der heutigen Beschlussvorlage: Verkürzung des gesetzlichen Abstandsflächenrechts durch Novelle der Bayerischen Bauordnung

Das Gremium hat heute darüber zu beschließen, ob eine kommunale Abstandsflächensatzung erlassen wird und wenn ja mit welchem Inhalt. Die Entscheidung hat in der heutigen Sitzung abschließend zu erfolgen, dieses kurzfristige Vorgehen ergibt sich aus Zwängen, die die Kommunen dem Landesgesetzgeber zu verdanken haben. Die Hintergründe sind wie folgt:

Der Bayerische Landtag hat am 2.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur **Novelle der Bayerischen Bauordnung** verabschiedet. Politischer Wille war u.a. die Ermöglichung von Nachverdichtung.

Das gesetzliche Abstandsflächenrecht (Landesrecht, BayBO) begrenzt/ steuert neben den Bauplanungsrechtlichen Vorschriften (Bundesrecht, BauGB) die Nachverdichtung. Es ist in folgenden Bauplanungsrechtlichen Bereichen relevant:

1. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
2. Geltungsbereich von Bebauungsplänen, welche auf die jeweils geltenden gesetzlichen Abstandsflächen verweisen (sog. dynamische Verweisung; nahezu alle Bebauungspläne der Stadt Friedberg)
3. Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das gesetzliche Abstandsflächenrecht hat folgende **Zielsetzungen**:

- Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke durch größere Freiflächen (Gärten)
- Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen
- Herstellung des Wohnfriedens in der Nachbarschaft

Das Gesetzesvorhaben sieht **zum 1.2.2021** unter anderem eine **Novellierung des Abstandsflächenrechts** mit einer **Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H/0,5H auf 0,4 H vor** (H = Wandhöhe des Gebäudes, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei Satteldächern oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern).

Diese Regelung ist seit 2002 in der Musterbauordnung enthalten gewesen und hat seitdem sukzessive Eingang in das Abstandsflächenrecht der meisten übrigen Bundesländer gehalten. Bayern ist mit eines der letzten Bundesländer, die die Musterbauordnung diesbezüglich umsetzen. Die Regelung ist außerdem seit August 2016 in der Abstandsflächensatzung der



Stadt Nürnberg enthalten. Laut Aussage des Bauministeriums sind die Rückmeldungen aus den vorstehend genannten Bereichen durchwegs gut.

Bisher galt:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt **1 H**, mindestens 3 m.

In Kerngebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten beträgt die Tiefe 0,5 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jeweils 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der (...) erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m (...). (**sog. 16m-Privileg**)

Neue Regelung ab 01.02.2021:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt **0,4 H**,
in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H,
jeweils aber mindestens 3 m.

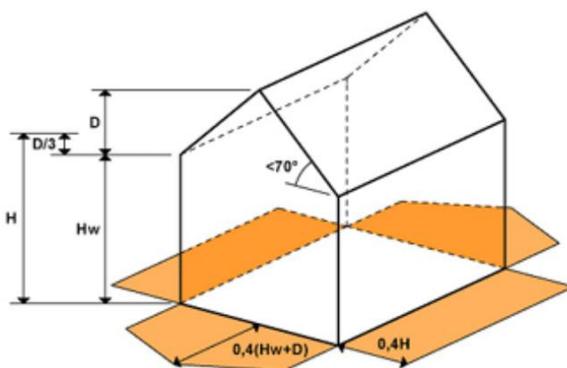
Zusammenfassender Vergleich:

Da die Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden (Lage nach Wahl des Bauherrn) mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstandsflächentiefe verlangte.

In Kerngebieten und festgesetzten Urbanen verkürzen sich künftig die Abstandsflächen von 0,5 auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H, mindestens jedoch 3 Meter. Die Mindestabstandsfläche von 3 Metern bleibt unverändert.

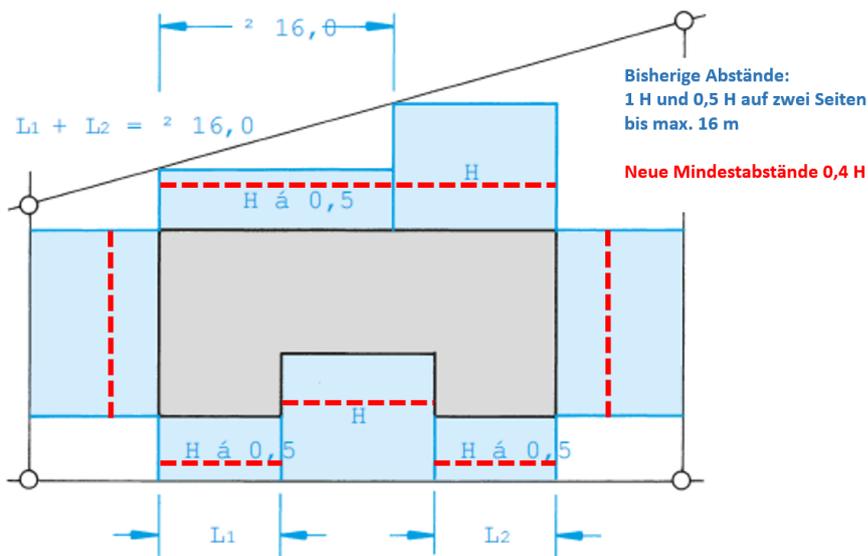
Neben der Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen verändern sich auch die Berechnungsparameter der Abstandsflächen u.a. bei den Giebel- und Dachflächen. Während die Abstandsfläche der Dachflächen rechteckig bleibt wie bisher, erhält die Abstandsfläche der Giebelseite künftig im oberen Bereich die Form des Daches. Letzteres ist insofern bedeutsam, als sich für den Bauherrn im Einzelfall sogar ungünstigere Abstandsflächen ergeben können.

Nachfolgende Grafik zeigt die neue Abstandsflächenbemessung am Beispiel eines Hauses mit Sattelfach:





Nachfolgende Grafik zeigt ein Gebäude mit Flachdach im Grundriss (Draufsicht) mit den wesentlichen Unterschieden zur bisherigen Abstandsflächenbemessung:



In den Anlagen wurden die unterschiedlichen Regelungen Alt-Neu auch anhand eines Luftbildes aus einer Friedberger Siedlung veranschaulicht.

Den Anlagen kann auch ein Vergleich der Belichtungssituation bei bisherigem gesetzlichen Abstandsflächenrecht zur Belichtungssituation nach zulässiger Nachverdichtung auf Basis des neuen gesetzlichen Abstandsflächenrechts entnommen werden. Die Belichtungssituation verändert sich durch die Neuregelung nicht unerheblich.

Möglichkeit der Reaktion: Erlass einer kommunalen Abstandsflächensatzung

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch **zum 15.1.2021** eine **Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen** bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO n.F.). Die Tiefe der Abstandsflächen kann kommunal also **zwischen 0,4 H und 1,0 H** gewählt werden.

Die Satzung sollte **nur zur Erhaltung und Verbesserung von Wohnqualität** erlassen werden und muss auch entsprechend begründet werden.

Zu beachten ist besonders, dass nach Hinweisen des Ministeriums eine **Satzung vor dem 1.2.2021 zu erlassen wäre, da ansonsten möglicherweise haftungsrechtliche Folgen aufgrund möglicher Baurechtseinschränkungen zu befürchten sind**. Die Verwaltung hat zu diesem Zwecke das Erscheinungsdatum des Stadtboten verschoben, damit nach dem 15.1. und spätestens am 31.1.2021 die Satzung bekannt gemacht werden kann.



Nach Informationen der Stadtverwaltung Friedberg haben sich einige Große Kreisstädte dazu entschieden, keine Satzung zu erlassen. Die meisten Verwaltungen legen die **Mustersatzung** des Bauministeriums und des Bayer. Städtetags ihren Gremien vor. Dieser schlägt die Festlegung von Abstandsflächen wie bisher (1 H und 0,5 H im Falle des Schmalseitenprivilegs) vor mit Ausnahme von Gewerbe-, Industrie-, Kern- und festgesetzten Urbanen Gebieten. Die Satzung sollte sich unterschiedslos jeweils **auf das gesamte Gemeindegebiet** beziehen.

Die Stadtverwaltung hält die Anwendung der Mustersatzung im Falle der Stadt Friedberg jedoch für rechtlich fragwürdig. Insbesondere die Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit einer solchen Satzung dürfte fraglich sein, da das Stadtgebiet Friedberg mit der Kernstadt und den Ortsteilen – anders als das Stadtgebiet einer kleinen Gemeinde – bereits auf den ersten Blick ein sehr inhomogenes Erscheinungsbild aufweist. Selbst die Kernstadt ist, was die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts angeht, unterschiedlich geprägt. Verdichtete Bereiche wie die Altstadt gehen in mäßiger verdichtete Bereiche wie Unterm Berg und die Bahnhofsvorstadt über und werden schließlich zu Wohnquartieren mit üppigen Freiflächen (z.B. Teilbereiche von Friedberg West).

Daher wurde in einer Online-Dienstbesprechung mit dem Bauministerium seitens der Stadt Friedberg die Frage gestellt, ob diese unterschiedslose Satzung denn so ohne weiteres rechtlich Bestand haben könne. Das Ministerium hielt sich diesbezüglich bedeckt, gab aber zu bedenken, dass man genau prüfen müsse bei „inhomogenen“ Gemeindegebieten, ob eine solche Satzung denn tatsächlich überall erforderlich sei, denn „ohne Weiteres“ überall gelten könne sie dann ohne „besondere Begründung“ nicht.

Aufgrund der rechtlichen Risiken **rät die Verwaltung** vom Erlass einer Satzung mit tieferen Abstandsflächen für das gesamte Stadtgebiet **ab**.

Die Verwaltung hat daher eine Satzung erarbeitet, die nicht das gesamte Stadtgebiet umfasst. Sie schlägt für folgende ausgewählte Bereiche vor, das gesetzliche kürzere Abstandsflächenrecht anzuwenden:

- **Ungeplante Bereiche der Friedberger Kernstadt**

Diese Bereiche kennzeichnen sich zusammengefasst dadurch, dass sie entweder bereits massiv verdichtet sind (Altstadt, Unterm Berg) oder dass sie im Anschluss an diese Gebiete gelegen sind und sich zu einer vergleichbaren Nachverdichtung anbieten (Bahnhofsvorstadt, Ludwigvorstadt), soweit sie nicht bereits realisiert wurde.

Hinzu kommen Bereiche, in denen durch Erlass der Satzung keine Wohnqualität erhalten oder verbessert wird, weil in diesen Bereichen heute keine Wohnnutzung vorhanden ist und dort auch nicht realisiert werden kann/ soll (Bereich Areal Segmüller/ Fachmarktzentrum Unterm Berg).

Schließlich wurden auch Bereiche für kürzere Abstandsflächen vorgesehen, die durch Mischnutzungen größeren Umfangs geprägt werden (Teilbereiche Herrgottsruhstraße, Volkfestplatzareal u.a. mit schulischen Nutzungen).

- **Bereiche mit Bebauungsplänen, welche Nicht-Wohnnutzung zulassen (SO, GE, GI), nach der Art der Nutzung typischerweise verdichtet sind (MK oder MU) oder welche bei Zulässigkeit von Wohnnutzungen das Maß der Nachverdichtung (WA, WR, MI, MD) begrenzen**

Das Stadtgebiet Friedberg ist in einem vergleichsweise großen Teil überplant (Möglichkeit der Anzeige im Bayernatlas). Die meisten Bebauungspläne, die



Wohnnutzungen zulassen, enthalten Regelungen zur Begrenzung der Nachverdichtung (z.B. durch Festlegung von Baufenstern in Verbindung mit weiteren Festsetzungen). Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne wird durch die vorgeschlagene Regelung ermöglicht, die Obergrenzen der Festsetzungen des Bebauungsplanes besser ausnutzen zu können.

Hierdurch kann in diesen Bereichen maßvoll nachverdichtet werden. Eine Nennenswerte Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist mit dieser Lösung nicht verbunden, es dürften lediglich Anbauten, also die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen erleichtert werden. Demgegenüber bleibt die Nachverdichtung dennoch auf ein moderates Maß begrenzt.

Der Stadtrat hat also darüber zu befinden, ob er auf eine Abstandsflächensatzung verzichtet oder ob er die von der Verwaltung vorgeschlagene Satzung beschließt. Bedauerlicherweise sind aufgrund des von der Landesgesetzgebung aufgezwungenen Zeitdrucks differenziertere Beratungen nicht mehr möglich.

Im Folgenden wurden die **Vor- und Nachteile** der beiden Reaktionsmöglichkeiten gegenübergestellt:

	Vorteile	Nachteile
1 Verzicht auf Satzung	<p>Großes Nachverdichtungspotential, ohne dass Stadt hierfür aktiv tätig werden muss (z.B. durch Aufstellung eines Bebauungsplanes)</p> <p>Nachverdichtung in die Breite wird ermöglicht (Zusammenrücken der Gebäude), sekundär aber auch Nachverdichtung in die Höhe ausgelöst, sofern sich dies nach § 34 BauGB einfügt</p> <p>Vorrang der Innenentwicklung, flächensparend</p> <p>Politische Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer von Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet</p>	<p>Verschlechterung der Wohnqualität aber: nur soweit örtliche Situation nicht bereits verdichtet (z.B. Altstadt) oder soweit nicht Bebauungspläne die Nachverdichtung begrenzen (Achtung: bei Friedberger Bebauungsplänen Nachverdichtung nahezu immer begrenzt, zudem in Friedberg sehr hohe Dichte an Bebauungsplänen vorhanden)</p> <p>§ 34 BauGB (Einfügegebot) wird bedeutsamer trotz fehlender Schärfe und mit dem Problem des zulässigen „Quentchen mehr“ – Achtung: Möglichkeit des Beschränkens der Nachverdichtung durch Bebauungspläne in den ersten 7 Jahren ausgeschlossen wegen entschädigungsrechtlicher Folgen</p>



	<p>Einheitlicher Vollzug</p> <p>Verzicht auf Satzung rechtlich nicht angreifbar</p>	
<p>2 Satzung Teilbereich Stadtgebiet</p>	<p>Wahrung / Verbesserung der Wohnqualität in den Bereichen mit größeren Abstandsflächen, gleichzeitig Schaffung moderater Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Bereichen mit kleineren Abstandsflächen</p> <p>Verdichtung in die Höhe kann trotzdem wie bisher auch im Einzelfall über Abweichungen von den Abstandsflächen genehmigt werden</p> <p>Reduzierung nachbarschaftlicher Konflikte</p> <p>Verhinderung potentiellen Baurechts (keine Entschädigungspflicht)</p>	<p>In den meisten Bereichen der Stadt abstandsflächenbedingt eher Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, seltener dadurch bedingte Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten möglich</p> <p>Neue Rechtsgrundlage (fehlende Anwendungssicherheit)</p> <p>Grds. keine Verdichtung in die Breite (Anbauten etc.) über Abweichungen im Einzelfall möglich</p>

Unter Abwägung der vorstehenden Aspekte ist eine politische Entscheidung zu treffen.

Anzumerken ist, dass es grundsätzlich durchaus **möglich** ist, **mit einigem zeitlichen Abstand (Jahren) möglich ist, die Abstandsflächensatzung** dergestalt **zu ändern**, dass das kürzere gesetzliche Abstandsflächenrecht in größeren Bereichen des Stadtgebietes Anwendung findet. Eine Änderung der Abstandsflächensatzung nach kurzer Zeit würde das Problem aufwerfen, warum nunmehr anders argumentiert wird, obwohl sich die Sachlage nicht oder nur marginal verändert hat.

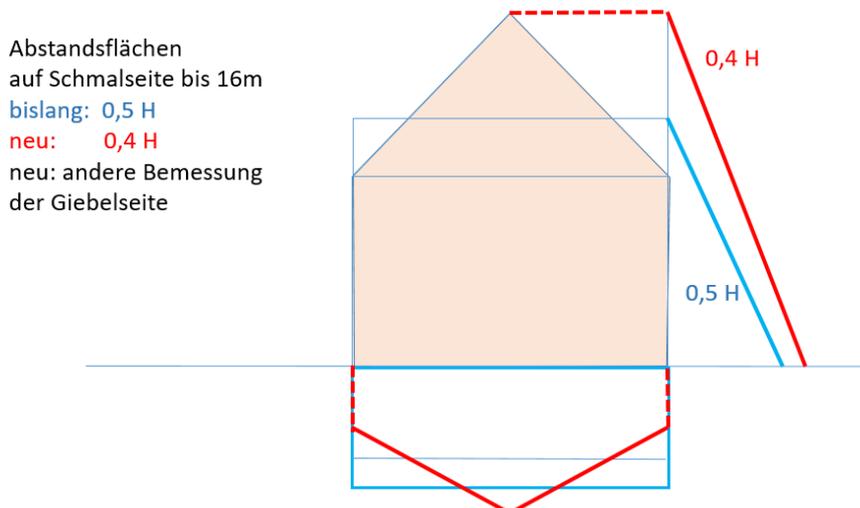
Alternativ kann auch mit dem Erlass von Bebauungsplänen gearbeitet werden, um nach Erlass der Abstandsflächensatzung Nachverdichtung zu ermöglichen. Hier tritt aber das bekannte Problem auf, dass Bebauungspläne gerade im Bestand anspruchsvoll und zeitaufwendig sind und dementsprechend viele Ressourcen binden. Beides wird dann allerdings vorrangig die bis dato unbeplanten Bereiche des Stadtgebietes betreffen, da bei den meisten Bebauungsplangebietes der Verwaltungsvorschlag bereits eine Geltung der neuen gesetzlichen Abstandsflächen beinhaltet.



Der Erlass einer Satzung bietet letztlich die Möglichkeit, die Erfahrungen zu den neuen Abstandsflächen aus anderen bayerischen Kommunen und Teilen des eigenen Stadtgebietes abzuwarten. Ohne gesetzlich verkürzte Abstandsflächen ist die großflächige Deckung des Wohnraumbedarfs aber letztlich nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen möglich, welche bei Weitem nicht mit dem Bedarf Schritt halten können. Andererseits wird dadurch einer stärkeren Nachverdichtung vorgebeugt, die Wohnqualität und Erscheinungsbild der Stadt in einigen Teilen (unbeplante Bereiche die nicht im Satzungsvorschlag der Verwaltung für kürzere Abstandsflächen vorgeschlagen werden) nachhaltig verändern könnte.

Der Verwaltungsvorschlag beinhaltet eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,7 H$ und eine Anwendung des 16m-Privilegs, mindestens jedoch 3 m.

$1,0 H$ hält die Verwaltung nicht für sinnvoll, da hierdurch bedingt durch die gesetzlich geänderte Form der Giebelwand (siehe oben; alt: rechteckig; neu: Form des Giebels) ansonsten für den Bauherrn ungünstigere Abstandsflächen anfallen können. Dies verdeutlicht die nachfolgende Grafik:



Flächenmäßig wird die neue Abstandsfläche zwar kleiner. Im Bereich der zum Betrachter ausgeklappten Abstandsfläche der Giebelwand (hier unten auf dem Bild) kommt es aber im Bereich zwischen der roten und der blauen Linie (kleines Dreieck ganz unten) zu einer längeren Abstandsfläche, obwohl das rechnerische Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Beispiel kleiner geworden ist.



Die Bauherren sollten durch die Abstandsflächensatzung gegenüber dem bisherigen Recht nicht benachteiligt werden. Ein dem alten Recht zumindest angenäherter Zustand wird über die Anwendung von 0,7 H erreicht. Eine vollständig gleiche Lösung wie bisher ist nicht möglich, da es nicht zulässig ist von der neuen Form der giebelständigen Abstandsfläche durch Satzung abzuweichen. Bei einer exemplarischen Dachneigung von 1 bis 45 Grad, einer Breite von 12 m, einem Kniestock von 0,5m und einer betrachteten Geschossigkeit von I-IV kommt es hier zu

- einer maximalen Verlängerung der giebelständigen Abstandsfläche von 0,38 m, einer maximalen Verkürzung derselben von 0,73 m gegenüber den 0,5 H nach der bisherigen Berechnungsmethode
- einer Verkürzung der traufständigen Abstandsfläche, bei 4 Geschossen um immerhin 1,13 m.

Anlagen:

1. Anlage 1 zur Satzung – Luftbildlageplan mit Umgriff des von der Abstandsflächensatzung ausgenommenen Bereiches der Friedberger Innenstadt
2. Besonnungsstudie
3. Luftbildgrafik zu den bisherigen und künftigen Abstandsflächen