

**Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe  
in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

**§ 2**

**Abstandsflächentiefe**

Abweichend von Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an die Grundstücksgrenze gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Satz 2 ist ebenfalls nicht anzuwenden, wenn eine Abweichung von den Abstandsflächen ausgesprochen wurde oder wird.

**§ 3**

**Bebauungspläne**

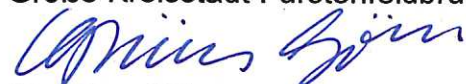
Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, gelten die Regelungen dieser Satzung. Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

**§ 4**

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Die Satzung tritt am 01.06.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck vom 01.02.2023 außer Kraft.

Fürstenfeldbruck, 20.05.2025  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götz  
Oberbürgermeister

## Begründung zur Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6 a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nach Rechtsprechung beschränkt sich die Regelungskompetenz des Bauordnungsrechts bei der abweichenden Bestimmung von Abstandsflächen auf im weiteren Sinne sicherheitsrechtliche Zielsetzungen. Abstandsflächen können zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, zur Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, zur Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden. In Bezug auf das Ortsbild sind nur gebäudebezogene Regelungen zulässig, die sich mittelbar auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken.

Die Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität erlassen.

Im Gebiet der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Stadtgebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Stadtgebiet werden Wohnformen angeboten, die im städtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Das Wohnen ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn. Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Zusätzlich sind klimatische Änderungen durch den Klimawandel mittlerweile nicht mehr zu leugnen. Auch die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erfährt bereits vermehrte Hitzetage und Starkregenereignisse. Die Erhaltung von ausreichend Grünflächen und Durchlüftungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet ist essenziell, um Gebiete in heißen, sommerlichen Nächten abzukühlen und bei starken Regenfällen als Schwamm zu fungieren. Die Wichtigkeit der Grünflächen zur Abkühlung und Durchlüftung wird durch die Karte der Stadtklimaanalyse für das Zukunftsszenario für 2070 bis 2100 (siehe Anlage) verdeutlicht. Hierin wird dargestellt, welche mögliche zukünftige nächtliche bodennahe Lufttemperatur für den Zeitraum 2070 bis 2100, bei einem Anstieg der Lufttemperaturen in Fürstenfeldbruck um ca. 3°C im Jahresdurchschnitt zu erwarten ist (Zukunftsszenario RCP8.5 des Weltklimarats IPCC). Im gesamten bebauten Gebiet der Stadt Fürstenfeldbruck würde dann nachts in heißen Nächten die bodennahe nächtliche Lufttemperatur voraussichtlich nicht mehr unter 20°C sinken, in dicht bebauten und stark versiegelten Bereichen läge die Temperatur sogar bei ca. 25°C. Um eine noch stärkere Überhitzung der Bereiche zu verhindern, müssen gesunde und biodiverse Grünflächen gefördert und erhalten werden. Die Abstandsflächen tragen hierzu bei.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Gebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

§ 2 Sätze 2 bis 4 dieser Satzung lehnen sich an die Vorgehensweise des bis zur Gesetzesänderung der BayBO im Jahr 2021 geltenden Art. 6 Abs. 6 BayBO (16-m-Privileg) an.

Die Stadt bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Stadt hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung entsprochen werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ihren Planungen berücksichtigen.

Sofern ein Bebauungsplan, der vor dem 01.02.2021 in Kraft getreten ist, auf die allgemeine Abstandsflächenregelung der BayBO verweist, sollen die Regelungen dieser Satzung gelten.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Stadt dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Stadtgebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Stadtgebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet und damit die Minimierung gesundheitlicher Risiken rechtfertigen indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Fürstenfeldbruck, den 20.05.2025  
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



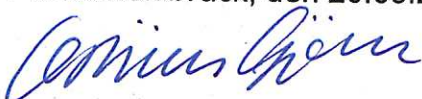
Christian Götz  
Oberbürgermeister



Verfahrensvermerke:

Die Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck am 25.03.2025 beschlossen.

Fürstenfeldbruck, den 20.05.2025



Christian Götz  
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 20.05.2025 ausgefertigt. Die Niederlegung der Satzung erfolgte im Stadtbauamt > Zimmer 214 vom 21.05.2025 bis 12.06.2025. Hierauf wurde durch Einstellung der Bekanntmachung vom 21.05.2025 im Internet ([www.fuerstenfeldbruck.de](http://www.fuerstenfeldbruck.de) > Rathaus > Bekanntmachung) in der Zeit vom 22.05.2025 bis 12.06.2025 hingewiesen.

Fürstenfeldbruck, den 15.06.2025



Christian Götz  
Oberbürgermeister

