



# Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe der Gemeinde Tegernheim

Die Gemeinde Tegernheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist und Art. 81. Abs.1 Nr. 6 lit a Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, folgende Satzung:

## I. Satzungstext

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die in der Anlage 1 dargestellten Bereiche des Gemeindegebiets. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Abstandflächentiefe**

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

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt in diesen Fällen als Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

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 Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In Kerngebieten, Urbanen Gebieten, sowie in Gewerbe – und Industriegebieten richten sich die Tiefen der Abstandsflächen nach den jeweils gültigen Regelungen der bayerischen Bauordnung.

### § 3 Bebauungspläne

Soweit in Bebauungsplänen, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegen und vor dem 01.02.2021 erlassen wurden, auf die bisherige Regelung des Art. 6 Bayerische Bauordnung verwiesen wird, richten sich die Abstandsflächen zukünftig nach dieser Satzung. In allen anderen Fällen, bleiben abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen unberührt.

### § 4 Übergangsregelung

Diese Satzung findet keine Anwendung

1. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, die vor Inkrafttreten bereits von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind,
2. auf Vorhaben, zu denen die Gemeinde Tegernheim vor Inkrafttreten erklärt hat, dass ein Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt werden soll,
3. auf Bauanträge und Bauvoranfragen, zu denen vor Inkrafttreten bereits seitens der Gemeinde Tegernheim das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist,
4. auf Bauanträge und Bauvoranfragen für Vorhaben, die den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechen und die vor Inkrafttreten bereits an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet worden sind.

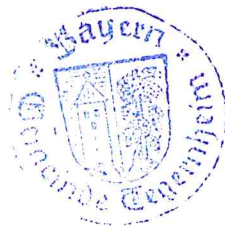
### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tegernheim, den 25.05.2021

Gemeinde Tegernheim

  
Kollmannsberger  
1. Bürgermeister



## II. Begründung

### 1. Rechtsgrundlage

Art. 81 Abs.1 Nr.6 lit. a BayBO eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet 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 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 des Brandschutzes abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt werden.

Vorstehende Satzung wird im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage maßgeblich zur Erhaltung und in Teilgebieten auch zur Verbesserung der Wohnqualität erlassen.

### 2. Notwendigkeit der Satzung

Die Wohnqualität hat für die Gemeinde Tegernheim eine sehr hohe Bedeutung. Durch die, für eine Kommune dieser Größenordnung, sehr gute Infrastruktur, welche seit Jahren stetig verbessert wird, und die Nähe zu Regensburg, überwiegt die Wohnnutzung in Tegernheim eindeutig. Tegernheim kann geradezu als Wohngemeinde bezeichnet werden. Aus diesem Grund ist es für Tegernheim wichtig die Wohnqualität zu schützen.

Die Wohnqualität in Tegernheim beruht aber nicht nur auf der besonders guten Infrastruktur, sondern auch auf der baulichen Struktur, welche in Tegernheim durch eine offene Bauweise, teilweise (für den Regensburger Speckgürtel) noch recht große Grundstücke mit über 700 qm, viele private Grünflächen und vor allem größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt ist. Diese bauliche Struktur führt zu einer besseren Belichtung, Beleuchtung und Belüftung der Grundstücke, zu einer Konfliktreduzierung, ausreichend Platz für Nebenanlagen sowie ausreichend Freiraum. Die bauliche Struktur hat damit maßgeblich Einfluss auf die Wohnqualität.

Diese bauliche Wohnqualität ist jedoch seit Jahren durch hohen Siedlungsdruck aufgrund der direkten Nähe zur Stadt Regensburg und Gewinnmaximierungsabsichten von Grundstücksverkäufern gefährdet und in kleinen Teilbereichen auch bereits verloren gegangen. Die Gemeinde Tegernheim kämpft deshalb seit Jahren für die Erhaltung der Wohnqualität. So wurden für große Teilbereiche des Gemeindegebiets einfache Bebauungspläne erstellt, bei denen bereits versucht wurde, die Freiflächen durch Regelungen zu notwendigen Grünflächen zu sichern.

Mit der neuen gesetzlichen Regelung der Abstandsflächen verringert sich die Abstandsflächentiefe vom Faktor 1 in Verbindung mit der 16m- Privilegierung auf den Faktor

0,4. Zwar haben sich auch die Berechnungsregeln geändert, aufgrund der Verringerung der Abstandsflächentiefen können sich aber die notwendigen Abstände erheblich verringern.

Die Baukörper könnten folglich zukünftig zum einen näher aneinander heranrücken, zum anderen wären auf größeren Grundstücken mehr Gebäude bzw. größere Gebäude zulässig. Dies hätte zur Folge, dass die wichtigen Faktoren für die Wohnqualität in Tegernheim (aufgelockerte Bebauung, hoher Grünflächenanteil und größere Abstände zwischen den Gebäuden) und damit auch die Wohnqualität selbst verloren ginge.

Da in großen Teilbereichen von Tegernheim bauplanungsrechtlich das Einfügungsgebot des § 34 BauGB gilt und sich auch in den Bereichen der einfachen Bebauungspläne die Gebäudeabstände rein über die gesetzliche Abstandsfläche definieren, wäre ein Großteil des Gemeindegebiets von einer solchen Entwicklung betroffen.

Die Beibehaltung der neuen gesetzlichen Abstandflächenregelung würde somit die, oben beschriebene, Wohnqualität in großen Teilen des Gemeindegebiets direkt negativ beeinflussen und die Bemühungen der Gemeinde, diese zu erhalten, zunichtemachen.

Um die Wohnqualität als identitätsstiftendes Merkmal für die Gemeinde Tegernheim zu erhalten, ist diese Satzung erforderlich.

### 3. Erläuterung zum Satzungsinhalt

#### 3.1. Abstandsflächentiefe

Da die Satzung größtenteils auf die Erhaltung der Wohnqualität abzielt, sollen durch die Festsetzung möglichst die bisherigen Abstände beibehalten werden. Weil sich aber mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung auch die Anrechnung von Dach- und Giebelflächen geändert haben, ist eine Anpassung des Faktors für H erforderlich, um ähnlich große Abstände zu erhalten.

Genauso muss für Außenwände, von nicht mehr als 16 m Länge die Privilegierung beibehalten und damit für diese Wände ein anderer Faktor für H festgesetzt werden.

Die Privilegierung dient dazu, zu berücksichtigen, dass bei schmalen Gebäudeseiten geringere Abstände möglich sind und gleichwohl die bisherige Wohnqualität erhalten bleibt. Im Gegenzug heißt dies, dass vor langen Außenwänden größere Abstände vorhanden sein sollen. Entfällt das Schmalseitenprivileg, so müsste ein einheitlicher Faktor für beide Varianten gewählt werden.

Würde der Faktor auf der bisher bestehenden (schmaleren) Bebauung beruhen, würde der Entfall des Schmalseitenprivilegs dazu führen, dass längere Gebäude nun näher aneinanderrücken dürfen, wie bisher. Dies hätte zur Folge, dass die für die Wohnqualität prägende aufgelockerte Baustruktur sowie die Grünflächen gerade zwischen großen Gebäuden verschwinden. Da in Tegernheim aufgrund der früheren Nutzung viele langgezogene Grundstücke bestehen, wo ein solcher Fall eintreten würde, stellt dies keine Option dar.

Würde hingegen der Faktor bezogen auf längere Gebäudeseiten festgesetzt, so müssten die in Tegernheim üblichen Gebäude (Außenwände unter 16 m Länge) viel höhere Abstände einhalten wie bisher. Dies entspricht aber nicht dem Ziel dieser Satzung, welche die bisherige Wohnqualität lediglich erhalten will.

Eine Aufteilung in zwei Faktoren unter Anwendung des Schmalseitenprivilegs ist folglich erforderlich um das Ziel dieser Satzung, nämlich die Erhaltung der Wohnqualität, zu erreichen.

Zwei Faktoren für H festzusetzen, welche genau dieselben Abstandsflächen an der Trauf- und der Giebelseite auslösen, wie sie aufgrund der bisher geltenden gesetzlichen Regelung bestanden, ist aufgrund der neuen Anrechnung der Dach- und Giebelhöhen sowie der Wahlfreiheit der vom Schmalseitenprivileg betroffenen Seiten nicht möglich. Die festzulegenden Werte würden bei der Giebelseite bei 0,7 und 0,35 (bei Inanspruchnahme der Privilegierung) liegen. Bei der Traufseite bei 0,78 und 0,38. Da eine derart detaillierte Festsetzung die Abstandsflächenberechnung extrem verkompliziert und für Bürger damit weniger verständlich machen würde, wird grundsätzlich ein Faktor von 0,7 H festgelegt. Im Fall des Schmalseitenprivilegs der (ohnehin gesetzlich nur mögliche) Faktor 0,4 H.

Bei Betrachtung der möglichen Kombinationen von den festgesetzten Faktoren (Privilegierung) mit den Gebäudeseiten (Giebel- oder Traufseite) ergeben sich sowohl in Summe aller Abstandsflächen für ein Gebäude, als auch bei Betrachtung der einzelnen Gebäudeseiten nur minimale Unterschiede bezogen auf die bisher nach BayBO notwendigen Abstandsflächen. Im Vergleich zu den sehr geringfügigen Abstandsflächenunterschieden, überwiegt der Vorteil einer einfachen, an den gesetzlichen Werten angepassten Regelung.

Gleichzeitig wird zwar mit der getroffenen Festsetzung am Schmalseitenprivileg festgehalten, jedoch erfolgt beim Faktor für diese Privilegierung die Angleichung an die neue gesetzliche Regelung der bayerischen Bauordnung.

Die Festsetzung der Mindestabstände von jeweils 3 m erfolgt in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Regelung.

Die Regelung zur Begrenzung der Anwendung des Schmalseitenprivilegs bei Errichtung an Grundstücksgrenzen, wird von der ehemaligen gesetzlichen Regelung übernommen, um eine Gleichbehandlung und eine Anwenderfreundlichkeit zu gewährleisten.

Im Ergebnis führt die getroffene Festsetzung dazu, dass fast identische Abstände zwischen den Gebäuden wie bisher erforderlich sind und damit die für die Wohnqualität maßgebliche aufgelockerte Baustruktur und die Grünflächen verbleibt.

### 3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung wurde detailliert anhand zweier Kriterien geprüft. Zum einen wurde geprüft, ob in dem Gebiet die schützenswerte Wohnqualität besteht. Zum anderen wurde kontrolliert, ob die Gebäudeabstände nicht bereits durch andere Faktoren festgelegt und damit die Wohnqualität bereits ausreichend geschützt ist.

Dies führt zum Ergebnis, dass Gebiete nicht aufgenommen wurden, weil dort die Wohnqualität nicht besteht oder eine bestehende Wohnqualität bereits durch Festsetzungen eines Bebauungsplans gesichert sind.

Aufgenommen wurden also einerseits Gebiete, bei denen die Wohnqualität vorhanden ist und diese nicht geschützt ist.

Andererseits wurden aber auch Teilgebiete aufgenommen, bei denen die Wohnqualität nicht mehr bejaht werden kann. In diesen Bereichen war bereits trotz der bisher geltenden Abstandsflächenregelung die in Tegernheim übliche Wohnqualität verschwunden. Hier soll die Wohnqualität auf lange Sicht wieder verbessert werden. Auch hätte eine Nichtaufnahme der Gebiete, welche jeweils vom Geltungsbereich der Satzung umgeben sind, hohes Konfliktpotenzial zwischen Nachbarn und Unverständnis bei den Bürgern geschaffen.

Es mussten auch wenige Gebiet aufgenommen werden, bei denen der Bebauungsplan auf die gesetzliche Abstandsflächenregelung verweist. Aus diesem Grund wurde § 3 in die Satzung aufgenommen. Er ist möglich, weil die Regelung in den Bebauungsplänen lediglich einen bloßen bauordnungsrechtlicheren Verweis ohne städtebauliche Zielsetzung darstellt.

#### 4. Verhältnismäßigkeit

Die Satzungsregelung ist geeignet die Wohnqualität in Tegernheim zu schützen, weil durch die Abstandsflächen die Gebäudeabstände definiert und damit die aufgelockerte Bebauung beeinflusst wird. Sie ist erforderlich, weil es kein ebenso effektives milderer Mittel gibt. Als milderer Mittel bleibt der Gemeinde lediglich die bitte an die Bauwerber, sowie die rechtswidrige Versagung des gemeindlichen Einvernehmens. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit dieser Satzung Baurecht und damit auch Eigentumsrecht eingeschränkt wird. Der Eingriff wird aber auf das notwendige Maß beschränkt. So wurden die Faktoren so gewählt, dass die Wohnqualität, wie sie bisher größtenteils besteht, lediglich erhalten bleibt. Da die Schmalseitenprivilegierung weiterhin bestehen soll und die Gemeinde bei diesem Faktor den gesetzlichen Faktor übernimmt, sind in der Regel an nur zwei Gebäudeseiten größere Abstände erforderlich. Die Baurechtseinschränkung ist folglich geringer. Auch wurden die Faktoren so gewählt, dass näherungsweise dieselbe Abstandsfläche notwendig ist, wie Sie bis zum 01.02.2021 sowieso gesetzlich erforderlich war. Im Gegenzug zur Einschränkung des Eigentumsrechts, wird die Wohnqualität vieler Hauseigentümer, die Ihre Gebäude selbst bewohnen durch die Satzung geschützt.

Im Vergleich der nun so gering wie möglich gehaltenen Grundrechtseinschränkung überwiegt für die Gemeinde die Erhaltung der identitätsstiftenden Wohnqualität. Auch ist der Gemeinde bewusst, dass der Gesetzgeber mit der neuen Gesetzesregelung das Ziel der Innenverdichtung und geringerem Flächenverbrauch verfolgt. Die Erhaltung der Wohnqualität wird aber als vorrangig angesehen.