



# 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.

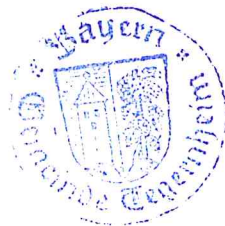
### § 5 Inkrafttreten

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.

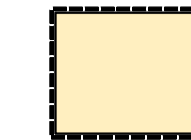
Es mussten auch wenige Gebiet aufgenommen werden, bei denen der Bebauungsplan auf die gesetzliche Abstandsflächenregelung verweist. Aus diesem Grund wurde § 3 in die Satzung aufgenommen. Er ist möglich, weil die Regelung in den Bebauungsplänen lediglich einen bloßen bauordnungsrechtlicheren Verweis ohne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

# Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Ubersichtslageplan M 1:20.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021



Gemeinde Tegernheim  
Ringstraße 47  
93105 Tegernheim

## Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Tegernheim Anlage 1 - Geltungsbereich

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	12.05.2021	12.05.2021	1146 - 3

TB MARKERT Stadtplaner\* Landschaftsarchitekt PartG mbB  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Planfassung:  
**rechtsverbindliche Fassung**

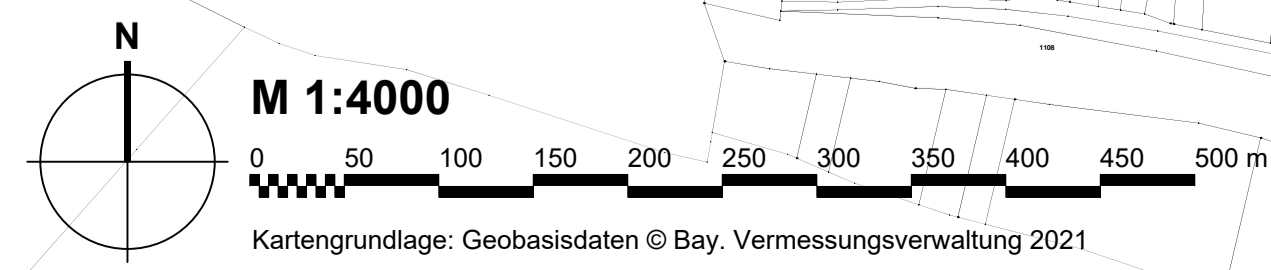
Bearbeitung:  
Raphael Schneider

Unterschrift des Planers:

Pillnersreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Amtsgericht Nürnberg PR 286  
US-IdNr: DE315889497

Tel. (0911) 999876-0  
Fax (0911) 999876-54  
info@tb-markert.de  
https://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten



## Erläuterungen zum Geltungsbereich

Abstandsflächensatzung Tegernheim

Gebiet	Gebiet Nr.	Schützenswerte Wohnqualität (aufgelockerte Struktur der Bebauung mit viel privaten Grünflächen und größere Abstände zwischen den Baukörpern) vorhanden ?	Werden Abstände im wesentlichen durch andere Faktoren, als die Abstandsflächen definiert? (Baugrenzen, eigene Festsetzung der Abstandsflächen, ...)	Wird im Bebauungsplan die gesetzlichen Abstandsflächenregelung festgesetzt?	Aufnahme in den Geltungsbereich der Satzung erforderlich?
Zwischen Hauptstraße, Ringstraße (Ost), Meisenweg, Falkenweg, Wiedmannstraße (Ost) und Fl.Nr. 2496, (ohne Fl.Nr. 2497 und 2498 , da Außenbereich)	1	Ja. im Großteil des Gebiets besteht die Wohnqualität durch größere Abstände vor allem in Nord-Süd-Richtung. Im westlichen Bereich ist die Wohnqualität bereits teilweise nicht mehr vorhanden. Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet eindeutig die Wohnnutzung.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	Es besteht kein Bebauungsplan.	Ja. Das gesamte Gebiet wird in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Im westlichen Bereich, in dem die Wohnqualität teilweise bereits nicht mehr vorhanden ist, soll die Wohnqualität wieder verbessert werden.
Bebauungsplan WA Östlich der Ringstraße	2	Ja, die Wohnqualität ist zu bejahen. Es bestehen größere Abstände vor allem in Nord-Süd-Richtung. Auch sind viele Gebäude sehr zentral im Grundstück plaziert.	Nein. Zwar setzt der Bebauungsplan Baufenster fest, diese sind jedoch immer bis 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Das Baufenster soll den Bauwerbern möglichst viel Flexibilität bezüglich des Standorts des Gebäudes bieten, aber die Mindestabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze sicherstellen. Die Abstände werden folglich im wesentlichen durch die Abstandsflächen definiert.	Nein, folglich ist keine zusätzliche Änderung des Bebauungsplans erforderlich.	Ja. Die Wohnqualität ist vorhanden und nicht weiter geschützt.
Bebauungsplan Bachstraße	3	Im Wesentlichen ist die entsprechende Wohnqualität durch Einhaltung der Abstände vorhanden. Ausgenommen hiervon ist ein Teilbereich am südwestlichen Rand.	<p>In dem sehr alten Bebauungsplan Bachstraße wurden für neue Grundstücke, die Baufenster sehr genau definiert. Hier wären folglich durch die Baugrenzen die Gebäudeabstände ausreichend definiert. Jedoch wurde damals für bestehende Gebäude keine Baufenster festgesetzt. Dass hier nicht wieder Gebäude errichtet werden dürfen, konnte nicht Planungswille der Gemeinde sein. Es ist nicht auszuschließen, dass die Genehmigungsbehörde bzw. ein Gericht zur Entscheidung kommt, dass grundsätzlich Baurecht besteht. Da die Baufenster aber nicht festgelegt wurden, war die genaue Definition der Lage der Baukörper nicht Planungswille der Gemeinde. Folglich bestünde ein Baurecht ohne festgesetzte Baugrenzen. Auch bei vielen Änderungen ist fraglich, ob hier ein Baufenster überhaupt festgesetzt wurde. Damit ist für einen Großteil des Gebiets kein Baufenster festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das WA Gebiet einen Mindestabstand von 4 m fest. Da bei Bestandsgebäuden teilweise die Bauweise E+I+D festgesetzt ist, hierfür aber kein Regelbeispiel besteht, ist fraglich, ob die Traufhöhe, die Dachform sowie die Zahl der Vollgeschosse bei bestimmten Grundstücken überhaupt festgesetzt ist. Ohne eine Festsetzung der Traufhöhe und die Zahl Vollgeschosse, ist nicht sichergestellt, dass 4 m als Mindestabstand die für die oben beschriebene Wohnqualität erforderlichen Abstände sicherstellen.</p> <p>Die notwendigen Abstände sind folglich nicht durch andere Faktoren als die gesetzliche Abstandsfläche bestimmt.</p> <p>Damit sind die Abstände nicht durch andere Faktoren definiert.</p>	Nein. Der Bebauungsplan enthält lediglich einen Hinweis auf die Bayerische Bauordnung. Eine Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht notwendig.	Ja. Eine Aufnahme des Gebiets in den Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung ist erforderlich, weil die beschriebene Wohnqualität vorhanden ist und nicht durch andere Faktoren sichergestellt wird. Zwar ist die Wohnqualität in einem Teilbereich am südwestlichen Rand nicht mehr gegeben, jedoch soll dieser Bereich ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um die Wohnqualität dort zu verbessern und Konfliktpotenzial zu minimieren. Auch wenn bei einzelnen Parzellen die Abstände durch andere Festsetzungen (Baufenster) ausreichend gesichert wären, entsteht diesen Parzellen kein Nachteil durch Aufnahme in den Geltungsbereich, weil soweit Baufenster festgelegt sind, diese so eng gezogen wurden, dass die Regelung der Abstandsflächensatzung die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht weiter einschränkt.



Bebauungsplan Feldweg	4	Die Grundstücke sind teilweise sehr klein. Zumindest im WA 1 besteht jedoch eine, für diese Grundstücksgröße, aufgelockerte Bebauung. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern beträgt zwischen 9 und 13 Metern.	Die Baufenster sind im WA 1 und WA 3 großzügiger festgelegt. Somit könnten von der Grundfläche größere Gebäude entstehen. Zwischen den Baufenstern sind teilweise nur Abstände von 6 Metern vorhanden. Das entspricht lediglich dem Mindestabstand.	Nein. Es ist folglich auch keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.	Auch wenn die Bebauung des Gebiets auf den ersten Blick sehr dicht wirkt, besteht für die geringe Größe der Grundstücke zumindest in Teilbereichen eine aufgelockerte Bebauung. Würde der Bereich nicht in die Satzung aufgenommen, so würde diese, durch die geringe Grundstücksgrößen, bedingte dichter wirkende Bebauung noch weiter verdichtet. Mit Aufnahme in die Satzung soll zumindest diese "geringere" Auflockerung (Wohnqualität) erhalten bleiben. Außerdem würde die Nichtaufnahme zu starken Konflikten mit den direkten Anliegern des Gebiets führen.
Fl.Nr. 2330	5	Ja.	Nein.	Es besteht kein Bebauungsplan.	Das Grundstück liegt im Außenbereich. Eine weitere Bebauung ist deshalb grundsätzlich erschwert. Da östlich und westlich im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen festgesetzt sind, wird hier eine Wohnqualität nie beeinträchtigt sein.
Bebauungsplan Ortskern SW	6	Auch wenn mittig im Gebiet und südlich verstreut Bereiche mit relativ dichter Bebauung bestehen, ist für den Großteil des Gebiets die oben beschriebene schützenswerte Wohnqualität zu bejahen. In einem kleinen Teilbereich im Norden, kann die Wohnqualität nicht mehr erkannt werden.	Nein. Es sind keine Baugrenzen festgesetzt. Die GRZ allein definiert zwar die Freifläche, aber die Abstände zwischen den Gebäuden nicht.	Nein.	Ja. Zwar gibt es einen kleinen Teilbereich, bei dem die Wohnqualität nicht mehr bejaht werden kann, jedoch sollte dieser Bereich zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Konfliktvermeidung aufgenommen werden.
Innenbereichssatzung Jahnstraße -Dammweg	7	Nein.	Ja. Die Baugrenzen sind sehr klar definiert. Die maximale Wandhöhe ist ebenfalls festgeschrieben.	Nein.	Nein. Die beschriebene Wohnqualität besteht nicht. Da die Baufenster sehr klar definiert sind, genauso wie die Traufhöhen und die Dachneigung ist nicht mit Konflikten mit den angrenzenden Grundstücken zu rechnen. Diese sind außerdem alle durch eine Straße vom Gebiet getrennt.
BG Tegernheim SW-I	8	Ja, das Entstehen einer schützenswerten Wohnqualität wird, mit Ausnahme der Baugebietsteilfläche WA3, angenommen. Das Bebauungskonzept, welches auf den Maßgaben der alten BayBO beruht, lässt dies vermuten.	Nein, da die Baufenster über mehrere Grundstücke gelegt sind und jeweils nur den Mindestabstand zur Straße einhalten.	Nein. Der Bebauungsplan enthält lediglich einen Verweis auf die Bayerische Bauordnung. Eine Änderung des Bebauungsplans ist damit nicht notwendig	Da mit Ausnahme des WA 3 durch Festsetzung der ehemaligen gesetzlichen Abstandsflächen von einer Entstehung der Wohnqualität auszugehen ist, soll das nördliche Gebiet in den Geltungsbereich des Satzung aufgenommen werden.
Bebauungsplan Obere Felder	9	Ja.	Die Baugrenzen sind größtenteils sehr genau definiert und stellen daher die Abstände sicher.	Ja.	Nein. Die Wohnqualität ist aber bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt.

Bebauungsplan an der Hochstraße	10	Ja.	Ja. Die Baufenster sind klar definiert. Auch die Traufhöhe und die Dachneigung ist eindeutig festgelegt.		Nein. Zwar besteht eine schützenswerte Wohnqualität, jedoch ist eine Einschränkung der Wohnqualität aufgrund der Kombination aus festgesetztem Baufenster, Trauhöhe und Dachneigung nicht möglich, die Aufnahme in die Satzung folglich nicht erforderlich.
Bebauungsplan Mittelweg- Hochstraße	11	Fraglich.	Es sind zwar Baufenster festgesetzt. Diese sind jedoch sehr großzügig.	Nein.	Es ist fraglich, ob die Wohnqualität hier noch bejaht werden kann. Das Gebiet soll jedoch aufgenommen werden, um die Wohnqualität dort langfristig zu verbessern und Konfliktpotenzial zu verringern.
Gebiet zwischen Thomastraße, Hauptstraße und dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans" zwischen Ringstraße-Fuchsenweg-Mittelweg und Dürerweg", dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Hochstraße", der Fl.Nr. 867/3 und 933/2	12	Ja. Grundsätzlich wirkt das Gebiet aufgelockert. Es gibt teilweise große Grünflächenanteile (siehe Luftbild). Die Abstände zwischen den Hauptgebäuden betragen in vielen Fällen 9 - 10 m.  Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet eindeutig die Wohnnutzung.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB,. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Ja. Größtenteils ist die Wohnqualität vorhanden. Es gibt zwar kleinere Teilbereiche, in denen die Abstände geringer sind, diese sind jedoch ebenfalls aufzunehmen, um die Wohnqualität dort zu verbessern und Konfliktpotenzial zu verringern. Da im Bereich auch einige freie Grundstücke bzw. größere Freiflächen bestehen, ist die Aufnahme in den Geltungsbereich erforderlich.
Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans zwischen Ringstr. - Fuchsenweg - Mittelweg und Dürerweg	13	Im ganzen Gebiet besteht grundsätzlich eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise großen Grünflächen. Zwar besteht im Zentrum eine dichtere Bebauung, jedoch ist auch hier aufgrund der eingehaltenen Abstände in Nord-Süd-Richtung eine schützenswerte Wohnqualität vorhanden.  Im Südwesten besteht ein kleiner Teilbereich, bei dem die Wohnqualität nicht bejaht werden kann.  Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet eindeutig die Wohnnutzung.	Zwar gilt im Gebiet der einfache Bebauungsplan im Bereich zwischen Hauptstraße, Ringstraße, Fuchsenweg, Mittelweg und Dürerweg, jedoch legt dieser keine Baufenster fest. Allein die Festsetzung zur Grundflächenzahl reicht nicht aus, um ausreichend Abstände zwischen den Baukörpern zu gewährleisten. Eine eigene Abstandsflächenregelung wird nicht getroffen.	Nein. Es ist folglich auch keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.	Ja, zwar gibt es einen kleinen Teilbereich, mit relativ dichter Bebauung. Auch dieser soll jedoch zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Verringerung des Konfliktpotenzials mit aufgenommen werden. Gerade da einige Grundstücke über große unbebaute Grundstücksbereiche verfügen, ist eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Satzung erforderlich.

Bebauungsplan Mittelweg - Dürerweg	14	Ja, zwar besteht eine dichtere Bebauung, jedoch ist auch hier aufgrund der eingehaltenen Abstände in Nord-Süd-Richtung eine schützenswerte Wohnqualität vorhanden.	Ja. Das Baufenster ist in der Breite sehr eng, in der Länge jedoch sehr großzügig über mehrere Grundstücke festgelegt. Aufgrund der festgesetzten Firstrichtung in Ost-West-Richtung und der festgesetzten maximalen Giebelbreite von 11 Metern ist eine Verlängerung der Baukörper jedoch ausgeschlossen.	Ja.	Nein. Die Abstände der Gebäude sind durch andere Festsetzungen definiert.
Bebauungsplan Zwischen Hauptstr. u. Ringstraße (ohne Fl.Nr. 118/2, Fl.Nr. 187/2, Fl.Nr. 123/1 und Fl.Nr. 124/2-4)	15	Ja, es besteht eine aufgelockerte Struktur mit großen privaten Grünflächen und größeren Abständen zwischen den Gebäuden im Großteil des Gebiets. Im westlichen Randbereich, im südöstlichen Teil und in einem Streifen mittig des Bereichs ist diese schützenswerte Wohnqualität jedoch nicht mehr vorhanden.  Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet die Wohnnutzung.	Nein. Es ist keine Baugrenze festgelegt. Auch die anderen Festsetzungen können die notwendigen Abstände nicht gewährleisten.	Nein. Es ist folglich auch keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.	Da im Großteil des Gebiets die schützenswerte Wohnqualität besteht und diese durch keine anderen Vorschriften geschützt wird, ist die Aufnahme des Gebiets in den Geltungsbereich der Satzung erforderlich. Zwar ist in einigen Teilbereichen die beschriebene Wohnqualität nicht mehr vorhanden, jedoch soll in diesen Bereichen die Wohnqualität verbessert werden. Außerdem soll durch die Herausnahme kleiner Gebiete innerhalb eines großen Bereichs kein Konfliktpotenzial geschaffen werden.
Fl.Nr. 118/2, Fl.Nr. 187/2, Fl.Nr. 123/1 und Fl.Nr. 124/2-4	-	Nein. Die Fläche ist derzeit nicht bebaut.	Nein.	Nein.	Nein.
Gebiet des Bebauungsplans Zentralsportanlage ohne Sondergebiet Zentralsportanlage und Sondergebiet Schule (hier keine Wohnqualität)	16	-	Ja. Im Bereich der 1. Änderung sind die seitlichen Grenzabstände durch die festgesetzte Situierung der Garagen/Stelplätze geschützt. Ein näheres Heranrücken als bisher ist hier nicht möglich. Die Abstände in Nord-Süd-Richtung sind durch die Baugrenzen sichergestellt. Auch im südwestlichen Teil sind durch die Baufenster Mindestabstände von 8-9 Metern einzuhalten. Im Bereich der 8. Änderung sind die Baugrenzen derart detailliert festgesetzt, dass ein Zusammenrücken der Gebäude nicht möglich ist. Auch im Bereich der 5. Änderung sind die Baugrenzen derart festgelegt, dass die Baukörper mindestens 6 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze einhalten.	-	Die bestehenden Abstände, unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der schützenswerten Wohnqualität entsprechen, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Eine Aufnahme des Gebiets in die Satzung ist daher nicht erforderlich.
Gebiet zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Zentralsportanlage, dem des Bebauungsplans Tannenstraße-Tgh. Kellerstraße, der Bayerwaldstraße und der Hauptstraße (Staatsstraße)	17	Im nördlichen Teilbereich des Gebiets besteht die schützenswerte Wohnqualität. Auch bei den Gebäuden westlich der Tegernheimer Kellerstraße ist diese zu bejahen, da für Doppelhausgrundstücke große Gartenflächen bestehen (allein im rückwärtigen Bereich 450 m <sup>2</sup> ) und die seitlichen Gebäudeabstände zwischen 10-13 Meter betragen. Im südöstlichen Bereich hingegen kann die schützenswerte Wohnqualität nicht mehr festgestellt werden.  Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet eindeutig die Wohnnutzung.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Da im Großteil des Gebiets die Wohnqualität besteht und durch keine anderen Faktoren geschützt wird, ist die Aufnahme in den Geltungsbereich der Satzung erforderlich. Zwar besteht diese Wohnqualität im südöstlichen Bereich nicht mehr, jedoch soll hier die Wohnqualität auf Dauer verbessert bzw. zumindest nicht noch weiter verschlechtert werden. Die dichte Bebauung entstand unter Einhaltung der alten Abstandsflächen. Bei Anwendung der neuen Abstandsflächenregelung wäre eine weitere Verdichtung und damit eine weitere Verschlechterung der Wohnqualität möglich.
Bebauungsplan Tannenstraße-Tgh. Kellerstraße	18	Es ist fraglich, ob die schützenswerte Wohnqualität bejaht werden kann.	Der Bebauungsplan kann aufgrund der festgesetzten Baufenster eine gewisse Wohnqualität sichern.	Nein.	Die Wohnqualität ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert. Damit ist eine Aufnahme in die Satzung nicht erforderlich.

Gebiet nördlich der Hauptstraße zwischen Bayerwaldstraße und Weinbergstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Jurastraße	19	<p>Im Gebiet liegt die schützenswerte Wohnqualität grundsätzlich vor. Im südöstlichen Bereich gibt es jedoch einen Teilbereich, für den die Wohnqualität nicht mehr bejaht werden kann.</p> <p>Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet eindeutig die Wohnnutzung.</p>	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Da im Großteil des Gebiets die schützenswerte Wohnqualität besteht und diese durch keine anderen Vorschriften geschützt wird, ist die Aufnahme des Gebiets in den Geltungsbereich der Satzung erforderlich. Zwar besteht die Wohnqualität im südöstlichen Teilbereich bereits nicht mehr, jedoch soll die Wohnqualität hier auf Dauer verbessert und nicht weiter verschlechtert werden. Zumal im Gebiet noch einzelne Baulücken und gerade im südlichen Bereich ältere Gebäude bestehen. Außerdem würde eine Abtrennung des Bereichs großes Konfliktpotenzial schaffen.
Geltungsbereich des Bebauungsplans Jurastraße	20		Die Baufenster sind zwar größer, aber grundsätzlich genau definiert. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen der Traufhöhe und der Dachneigung, können die dort vorhandenen sowieso bereits geringeren Abstände nicht extrem unterschritten werden. Zwar ist das Baufenster für die Gebäude Pröllerstraße 1-19 über alle Grundstücke gezogen, jedoch ist aufgrund der festgesetzten Lage der Garagen der Abstand zwischen den Hauptgebäuden sichergestellt.	Nein	Nein. Die Bebauung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans derart festgelegt, dass trotz neuer Abstandsflächen keine extrem dichtere Bebauung möglich ist. Es ist auch kein Konfliktpotenzial mit den Angrenzern gegeben, weil ein Gebäude bereits jetzt die Baugrenzen, zumindest an einzelnen Seiten hätten ausnutzen können. Die Gebäude können folglich nicht näher rücken, als bisher auch.
Gebiet zwischen östliche Böhmerwaldstraße und Weinbergstraße	21	Ja. Es sind überdurchschnittlich große Grundstücke vorhanden mit viel Grünflächenanteil und größeren Abständen zwischen den Gebäuden.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Ja
Bebauungsplan Östliche Böhmerwaldstraße- Hauptstraße	22	Ja.	Ja. Im maßgeblichen Bebauungsplan (1. Änderung) sind die Baugrenzen sehr genau definiert. Sie stellen größere Abstände als die Mindestabstände nach der neuen Abstandsflächenregelung sicher. Zwar sind bei den Parzellen 47 und 48 extrem große Baufenster vorhanden, jedoch verbleibt weiterhin ein Mindestabstand von 4,5 m sowie ausreichende Grünfläche. Die Baukörper sind durch die Festsetzungen Traufhöhe, Dachneigung, Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert.	Ja.	Nein, da die Wohnqualität durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird.

Gebiet zwischen Hauptstraße und Geltungsbereich des Bebauungsplans Östliche Böhmerwaldstraße - Hauptstraße	23	Im Großteil des Gebiets ist die schützenswerte Wohnqualität vorhanden. Lediglich im östlichen Teilbereich (25 %) besteht eine dichtere Bebauung.  Zwar besteht laut Flächennutzungsplan entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet, jedoch überwiegt bei diesem Mischgebiet eindeutig die Wohnnutzung.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Der Großteil des Gebiets (westlicher Teil) muss aufgenommen werden, weil hier die beschriebene Wohnqualität besteht. Der östliche Teil mit nur sieben Grundstücken sollte ebenfalls aufgenommen werden. Zwar besteht hier die beschriebene Wohnqualität nur teilweise, jedoch würde die Nichtaufnahme von nur sieben Grundstücken eines Gebiets zu einer missverständlichen Ungleichbehandlung und damit zu Konflikten mit dem Eigentümern der westlichen Grundstücke führen. Des Weiteren ist Fl.Nr. 2878 ca. 1000 m <sup>2</sup> groß. Hier könnte ein massiver Baukörper entstehen, der die bereits geringere Wohnqualität der Angrenzer weiter einschränkt. Letztlich soll die Wohnqualität in diesen Bereichen verbessert werden.
Fl.Nr. 2944/2 und Fl.Nr. 2951/7	Ersichtlich auf Plan Nr. 22	Ja. Es handelt sich um große Grundstücke mit großen Abständen zu den Grundstücksgrenzen.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Ja. Zwar gilt dann für zwei einzelne Grundstücke am Rande eines großen Gebiets die Satzung und für das restliche Gebiet die gesetzliche Abstandsfläche, jedoch sind im restlichen Gebiet (Nr. 22) die Abstände durch die Baugrenzen gesichert. Im Ergebnis führt die Aufnahme folglich nicht zu einer Ungleichbehandlung.
Bebauungsplan Hartgraben	25	-	Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan derart genau festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden und die Erhaltung von Grünflächen sichergestellt ist.	-	Nein
Gebiet am Mittelberg 1-8	26	Die Wohnqualität in diesem Bereich wird stark durch das ehem. Abstandsflächenrecht beeinflusst. Die Qualität der Freiräume wird durch die eingehaltenen Abstände definiert. Die Wohnqualität ist zu bejahen.	Nein. In diesem Bereich gilt § 34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt ein schwaches Kriterium dar, welches nur bei extremer Überschreitung zur Versagung des Einfügens führt. Ansonsten gilt die gesetzliche Abstandsfläche nach BayBO.	-	Ja. Die bestehende Wohnqualität ist ansonsten nicht geschützt.
Hartgraben-Mittelberg	27	Ja.	Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan bzw. den Änderungen derart genau festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden und die Erhaltung von Grünflächen sichergestellt ist.	Nein.	Nein.
Am Mittelberg	28	Ja. Trotz der zweiten Baureihe besteht auf den Grundstücken eine aufgelockerte Bebauung mit viel Grünflächen und großer Abstand zwischen den Gebäuden.	Ja. Die Baugrenzen sorgen für ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden. Zusätzlich ist mit 0,26 eine extrem geringe GRZ festgesetzt. Der Bebauungsplan wird als folglich ausreichend erachtet, um die Wohnqualität zu sichern.	Nein.	Nein.
Gebiet Fl.Nr. 410 bis 410/3 Gemarkung Tegernheim	29	Nein.	Nein. Beide Grundstücke liegen im Außenbereich. Die Abstandsflächen richten sich rein nach der gesetzlichen Regelung.	-	Nein. Zum einen besteht keine besondere Wohnqualität. Zum anderen sind die Grundstücke durch Straßen bzw. zwischen den Gebäuden 43a und 45 durch eine 2,5 m breite öffentliche Fläche getrennt. Zu den Nachbargebieten kann kein extrem nahes Heranrücken erfolgen.
Gebiet 3552/1-3552/3 und 3552/5, Bebaubare Teilfläche der Fl.Nr. 3556	30	Ja.	Nein.	-	Ja.
Bebauungsplan Am Hang Weinbergstraße	31	Ja	Ja. Im Bebauungsplan, sowie allen zugehörigen Änderungen sind die Baugrenzen sehr detailliert festgesetzt und sichern die Wohnqualität.	-	Nein.

Fl.Nr. 3485/14	32	Das Grundstück selbst ist sehr dicht bebaut. Die Wohnqualität auf dem Grundstück allein ist folglich nicht zu bejahen.	Nein.	-	Nein. Eine dichtere Bebauung, als die derzeit Bestehende, ist auf dem Grundstück auch mit den neuen Abstandsflächenregelungen nicht möglich.
Bereich südlich der Weinbergstraße	34	Ja.	Nein.	-	Ja.
Gebiet Weinbergstraße 119-127	35	Ja.	Nein.	-	Nein. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten direkt an das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Donaustauf an. Auch baulich ist das Gebiet mehr mit der Gemeinde Donaustauf verbunden als mit der Tegernheimer Bebauung. Da in Donaustauf und damit auf den Nachbargrundstücken das neue gesetzliche Abstandsflächenrecht gilt, soll auch für diesen Bereich das gesetzliche Abstandsflächenrecht gelten.
Bebauungsplan Am Tegernheimer Keller	36	Ja.	Ja. Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen sehr detailliert festgesetzt und sichern die Wohnqualität.	Nein.	Nein.
Gebiet nördlich des Bebauungsplans Am Tegernheimer Keller	37	Ja.	Nein.	-	Ja.
Gebiet südlich des Bebauungsplans Am Tegernheimer Keller	38	Ja. Im südlichen Bereich besteht durch das ehemalige Golfhotel eine massivere Bebauung.	Nein.	-	Ja. Zwar besteht im südlichen Bereich eine massivere Bebauung, jedoch würde die Herausnahme dieser Grundstücke die Wohnqualität der anderen Gebäude im Gebiet verschlechtern und Konflikte auslösen.
Bebauung zur hohen Linie	39	Ja.	Ja. Es handelt sich hier um eine kleinteilige Einzelbebauung im Außenbereich. Diese Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und soll zukünftig nicht ergänzt werden. Durch die bestehenden Grundstücke zwischen der Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Einzelbauten nicht möglich.	-	Nein.