

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO

Die Stadt Tegernsee erlässt aufgrund des Artikel Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert, i.V.m. Art. 23 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert, folgende Satzung

über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet von Tegernsee.

§ 2 Abstandsflächentiefe

1. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbegebieten, 1 H, mindestens jedoch 3 m.
2. 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 die Regelungen von Abs. 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

1. Sind in einem bestehenden Bebauungsplan abweichende Abstandsflächen festgesetzt, so bleiben diese von dieser Satzung unberührt.
2. Beziehen sich Regelungen in einem bestehenden Bebauungsplan auf die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO), so sind stattdessen die Festsetzungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 4 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Abweichungen gemäß Artikel 63 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung zulassen, die in besonderen Verhältnissen eines Grundstückes, seiner Umgebung oder eines vorhandenen Altbestandes begründet liegen. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Artikel 79 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften nach § 2 Gebäuden mit geringeren Abstandsflächen errichtet.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1.2.2021 in Kraft.

Tegernsee, den 27.01.2021


Johannes Hagn
Erster Bürgermeister

II. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Stadtgebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets 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 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.

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

Im Stadtgebiet von Tegernsee sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Das Stadtgebiet ist geprägt von Wohn- und Mischgebieten sowie touristisch genutzten Beherbergungsbetrieben.

Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume fest gelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht nach den jeweiligen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Die Siedlungsstruktur und die Wohnqualität ist im Stadtgebiet in vielen Bereichen noch 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 oftmals auch aus der Ferne einsehbare Bebauung wird durch die vorhandenen begrünten Freiflächen optisch separiert.

Der hohe Siedlungsdruck im Stadtgebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass Bauwerber die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausnutzen möchten, insbesondere in dem für sie finanziell interessanten Geschosswohnungsbau für Eigentumswohnungen. Bereits jetzt werden sehr oft alte Einfamilienwohnhäuser abgerissen und durch teure Eigentumswohnanlagen ersetzt. Aktuell werden zum Teil Quadratmeterpreise von 20.000 EUR aufgerufen. Damit wird sich die Wohnqualität und die Zusammensetzung der Bevölkerung im Stadtgebiet weiter nachteilig ändern. Eine noch deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Stadt auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Freiflächen tragen auch zu einer höheren Artenvielfalt bei. Anstatt gemäß dem Leitfaden Des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr "Werkzeugkasten Artenvielfalt, Leitfaden für mehr Grün an öffentlichen Gebäuden" Gebäudehüllen zu begrünen, um dem Nutzungsdruck und der Nachverdichtung entgegenzuwirken, sollten stattdessen die Freiflächen erhalten bleiben.

Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, und die Freiflächen erhalten und gegebenenfalls 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 Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt möchte für ihr Gebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern, Schneeabladeflächen und natürlich von Kfz ist größer als in größeren Städten mit einem dichten ÖPNV. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

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 (Wohn)qualität in ihrem Stadtgebiet, das wesentlich vom Tourismus geprägt ist, für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann an geeigneter Stelle auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Stadt in ihren Planungen berücksichtigen.

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, insbesondere in den historisch dicht bebauten Bereichen entlang der Haupt- und Rosenstraße. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Stadtgebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Abweichung von den Festsetzungen dieser Satzung denkbar, wenn diese städtebaulich vertretbar und zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden, z.B. für Bestandsgebäude, die abstandsflächenkonform genehmigt wurden und durch einen Neubau mit gleicher Kubatur ersetzt werden sollen. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbegebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Kerngebiete oder urbane Gebiete gibt es in Tegernsee nicht.

Die Stadt ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die zukünftige bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Allerdings wird das Abstandsflächenrecht gegenüber den bisherigen gesetzlichen Regelungen nicht wesentlich verschärft. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Stadtgebiet rechtfertigt daher mögliche Eigentumsbeschränkungen.