GEMEINDE KAMMELTAL

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.02.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	in der Mehrzweckhalle der Schule Wettenhausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Wick, Thorsten

Mitglieder des Gemeinderates

Ahrens, Helmut
Anwander, Johann
Brosch, Fabian
Eberle, Andreas
Englet, Mathias
Finkel, Thomas
Göggelmann, Julia
Grüner, Bernhard
Kempter, Gertrud
Kornelli, Jürgen
Paulheim, Robert
Saur, Achim
Spengler, Maria, Dr.
Thanner, Daniel
Welsch, Andreas

Schriftführer/in

Walter, Ernst

-

Bobinger, Fritz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Miehle, Lisa

TAGESORDNUNG

A. Öffentliche Sitzung

1	Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse	**2021/1215**
2	Bauangelegenheiten	
2.1	Bauantrag Nr. 04/2021, Ausbau des Dachgeschosses und Aufbau von zwei Schleppgauben am bestehenden Baudenkmal, Dossenbergerstr. 53, Fl.Nr. 49 Gemarkung Wettenhausen	**2021/1210**
2.2	Bauvoranfrage Nr. 06/2021, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Keller, Nähe Hauptstraße, Fl.Nr. 85/2 Gemarkung Ried	**2021/1211**
2.3	St 2023 Ichenhausen - Ettenbeuren und Kreuzungungsbereich GZ 25 / St 2023 / St 2024 Ettenbeuren	**2021/1223**
2.4	Bauantrag Nr. 07/2021 Neubau einer Lagerhalle, Schönenberger Str. 2, Fl.Nr. 101 Gemarkung Ettenbeuren	**2021/1212**
2.5	Neubau von 3 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhauses, Hans-Götz-Str., OT Behlingen	**2021/1207**
2.6	Information über Genehmigungsfreistellungsverfahren	**2021/1213**
3	Aufstellungsbeschluss Gewerbegebiet "Wettenhausen Nord-Ost"	**2021/1216**
4	Grundsatzbeschluss zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe	**2021/1218**
5	Berichterstattung	**2021/1202**

Erster Bürgermeister Thorsten Wick eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Mit der Ladung wurde die Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Gemeinderatssitzung übersandt. Der nichtöffentliche Teil der Niederschrift lag während der Sitzung zur Einsicht aus. Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben, sie gilt daher als genehmigt.

Nach der Begrüßung stellte Herr Bürgermeister Wick dem Gemeinderat den neuen Leiter des Bauamts der Gemeinde Kammeltal – Herrn Bobinger – vor. Er begrüßte ihn und wünschte ihm viel Erfolg für seine Arbeit.

Das Sitzungsprotokoll der letzten Sitzung wird in der kommenden Sitzung zur Einsicht nachgereicht.

A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Im Januar ist der gemeindliche Traktor ausgefallen. Um den Schlepper wieder für den Straßenverkehr tauglich zu machen, hätte sehr viel Geld investiert werden müssen. Aus wirtschaftlichen Gründen hat der Gemeinderat in der letzten Sitzung beschlossen eine Ersatzbeschaffung des Schleppers zu veranlassen und hat dazu ein Gremium gebildet, das diesen Ersatzschlepper aufgrund der Dringlichkeit sofort beschafft. Der Ausschuss entschied sich am 03.02.2021 für das wirtschaftlichste Angebot der Firma Landtechnik Siegner in Deubach zum Preis von 107.100, - Euro. Am Sonntag, 07.02.2021 wurde der Schlepper „Steyr Expert 4120“ bereits abgeholt und seither im Winterdienst eingesetzt.

zur Kenntnis genommen

2 Bauangelegenheiten

2.1 Bauantrag Nr. 04/2021, Ausbau des Dachgeschosses und Aufbau von zwei Schleppgauben am bestehenden Baudenkmal, Dossenbergerstr. 53, Fl.Nr. 49 Gemarkung Wettenhausen

Der Antragsteller plant den Ausbau des Dachgeschosses und den Aufbau von 2 Schleppgauben am bestehenden Baudenkmal auf dem Grundstück Fl.-Nr. 49, Gemarkung Wettenhausen, Dossenbergerstr. 53.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Laut Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet einzuordnen. Eine Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB.

Es handelt sich um ein bestehendes Gebäude; die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Ortsbild.
Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Kreisbauamt sind für die erforderlichen Genehmigungen zuständig.

Beschluss:

Gegen den Ausbau des Dachgeschosses und Aufbau von 2 Schleppgauben am bestehenden Baudenkmal, Fl.-Nr. 49, Gemarkung Wettenhausen, Dossenbergerstr. 53 bestehen keine ortsplanerischen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
Der vorliegende Bauantrag ist dem Landratsamt Günzburg als Baugenehmigungs- und Untere Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

2.2 Bauvoranfrage Nr. 06/2021, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Keller, Nähe Hauptstraße, Fl.Nr. 85/2 Gemarkung Ried

Mit E-Mail vom 16.10.2020 und 19.01.2020 hat der Antragsteller die Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Keller auf dem Grundstück Fl.-Nr. 85, 85/1 und 85/2, Gemarkung Ried eingereicht. Die geplanten Maße des Bauvorhabens wurden in einen Lageplan eingezeichnet. Ebenfalls wurde ein Bild über die geplante Außenansicht des Hauses vorgelegt, um die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit prüfen zu lassen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Gemäß Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Dorfgebiet ausgewiesen. Lediglich das Grundstück Fl.-Nr. 85/1, Gemarkung Ried ist nur zu einem Teil als Dorfgebiet eingeordnet.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erschließung ist über die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, sowie der Lage des Anwesens an der Hauptstraße gesichert.

Ein geringer Teil des Bauvorhabens würde nach derzeitiger Planung nicht mehr im Dorfgebiet gem. des Flächennutzungsplanes liegen. Die umliegende Bebauung ist von Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden im schwäbischen Baustil geprägt.
Die Einfügung in das Ortsbild ist zweifelhaft.

Aus ortsplanerisch Sicht bestehen gegen das Vorhaben bedenken.

In der Beratung des Tagesordnungspunktes kamen auch aus dem Gremium verschiedene Stimmen zu Wort:

Herr Saur fragte, wo genau die ortsplanerischen Probleme lägen. Hierzu zeigte der Vorsitzende das in den Sitzungsunterlagen beigefügte am Beamer und erläuterte den Unterschied zur vorherrschenden Bebauung.

Herr Anwander folgte der Verwaltung und merkte an, dass so ein modernes Haus nicht in ein gewachsenes Dorfgebiet passe.

Herr Brosch entgegnete, dass sich in der näheren Umgebung bereits ein Bungalow und ein Haus im Toskana-Stil befänden.

Frau Kempter ergänzte, dass der Neubau außerdem in 2. Reihe – also nicht direkt von der Straße aus einsehbar sei.

Worauf Herr Spengler jedoch zu bedenken gab, dass man in der Vergangenheit selbst in den Neubaugebieten echte Flachdächer – wie hier wohl geplant - abgelehnt worden seien und man damit nicht im Dorfgebiet beginnen sollte.

Herr Kornelli ergänzte, dass ein anderer Entwurf für ein Einfamilienhauses sicher besser wäre.

Beschluss:

Gegen die Errichtung des beantragten Einfamilienhauses mit Garage und Keller auf den Grundstücken Fl.-Nrn .85, 85/1 und 85/2, Gemarkung Ried bestehen ortsplanerische Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 2 Anwesend 16

2.3 St 2023 Ichenhausen - Ettenbeuren und Kreuzungungsbereich GZ 25 / St 2023 / St 2024 Ettenbeuren

Bereits im Jahr 2018 hat die Gemeinde angeregt einen Kreisverkehr in Ettenbeuren im Kreuzungsbereich GZ 25 / St 2023 / St 2024 Ettenbeuren umzusetzen.
Im angehängten Schreiben des staatl. Bauamtes Krumbach ist auf Seite 2 zu lesen, dass zum damaligen Zeitpunkt kein aktueller Handlungsbedarf bestand. Das Verkehrsaufkommen würde mit dem derzeitigen Knotenpunkt ausreichend abgedeckt. Ebenso ergab die damalige Unfallstatistik in Ihrer Auswertung, dass an dieser Stelle keine Unfallhäufigkeit zu erkennen ist.

Aufgrund des Wunsches von Gemeinderat Herrn Anwander (E-Mail v. 19. Februar 2021) wird dieser Punkt heute thematisiert.

Nach Aussage des staatl. Bauamtes Krumbach (Telefonat 22. Februar 2021) sind außer einer groben Planskizze und auch aufgrund der damaligen Argumente keine weiteren Erkenntnisse zum Kreisverkehr vorhanden. Der 3 Jahresplan für das staatl. Bauamt sieht hier keine Planungen vor.
Auch das Landratsamt Günzburg (Telefonat 22. Februar) sieht bis ins Jahr 2024 keine Haushaltsmittel für einen Ausbau eines Kreisverkehrs im OT Ettenbeuren vor.

Warum bereits 2019 angekündigt wurde, dass ein Kreisverkehr in Ettenbeuren umgesetzt wird, welche Unterlagen bzw. belastbaren Aussagen dazu dienten, ist mir nicht bekannt.
Selbst unser Landrat Herr Dr. Reichart, der auch schon in der letzten Periode im Kreistag saß, hat diesbezüglich keinen Kenntnisstand.

Gemeinderat Anwander brachte im mündlichen Vortrag nochmal seine Bedenken zur Sprache, insbesondere, dass wenn dem nächsten Bauantrag stattgegeben würde an dieser Stelle kein Kreisverkehr mehr gebaut werden könne. Außerdem habe in der Anhörung am 06.08.2020 in Wettenhausen zur B16 neu Herr Weirather die Zustimmung für einen Kreisverkehr signalisiert.

Herr Bürgermeister Wick wird mit dem staatlichen Bauamt Kontakt aufnehmen und klären ob eine Umplanung des Kreisverkehrs (Verlegung oder ggf. Verkleinerung) möglich ist, um beide Nutzungen zu ermöglichen.

zur Kenntnis genommen

2.4 Bauantrag Nr. 07/2021 Neubau einer Lagerhalle, Schönenberger Str. 2, Fl.Nr. 101 Gemarkung Ettenbeuren

Die Antragstellerin hat am 09.02.2021 den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 101, Schönenberger Straße 2, Gemarkung Ettenbeuren beantragt. Im Zuge der Errichtung der Halle soll das vorhandene Gelände aufgefüllt und mit Gabionen abgestützt werden.

Das Grundstück liegt im Innenbereich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Nach Flächennutzungsplan handelt es sich in diesem Bereich um ein Dorfgebiet, womit auch eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erschließung des Vorhabens ist durch die gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie die Lage des Grundstückes an der Schönenberger Straße gesichert.

Die geplante Lagerhalle fügt sich in das Ortsbild ein.
Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau der Lagerhalle sowie gegen die Aufschüttung des Grundstückes.

Beschluss:

Eine Beschlussfassung wurde wegen dem Thema Kreisverkehr (siehe vorhergehenden Tagesordnungspunkt) vertagt.

zurückgestellt Ja 15 Nein 1 Anwesend 16

2.5 Neubau von 3 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhauses, Hans-Götz-Str., OT Behlingen

Die Bauherren planen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 26/9, Gemarkung Behlingen, Nähe Hans-Götz-Straße, den Neubau von 3 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen.

Bereits im August 2020 wurde der Gemeindeverwaltung eine Voranfrage der Bauherren vorgelegt, welche in der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2020 abgelehnt wurde. Im Rahmen dieser Anfrage war der Neubau von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen geplant.

Es waren einige Fragen aus dem Gemeinderat aufgetreten, die im Vorfeld des neuen Antrages vom Planungsbüro erläutert wurden:

- Der Kanalanschluss erfolgt über das Grundstück 26/6, Gemarkung Behlingen, Richtung Kronbergstraße und wird mit einer Grunddienstbarkeit abgesichert. Die Ausführung der Arbeiten liegen nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde.
- Es wurde am Ende der Straße ein Wendehammer eingeplant. Hier wurde ein Doppelhaus zu einem Einfamilienhaus umgeplant. Die gesetzlichen Vorgaben zur Durchfahrtsbreite bezüglich Feuerwehrzufahrt werden mit einer Breite von 4,5 m eingehalten. Ebenso ist die Befahrbarkeit zur Müllabfuhr möglich.
- Stellplätze sind ausreichend vorhanden.
- Die Straße ist eine Privatstraße, die allen künftigen Eigentümern der Grundstücke gemeinsam gehören wird. Den Eigentümern obliegt somit auch die Räum- und Streupflicht.

Darauf wird vom Bauträger vorab ausreichend hingewiesen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht für den Weg zuständig sein wird. Für den Weg kann, falls von der Gemeinde gewünscht, eine Grunddienstbarkeit für den Freistaat Bayern eingetragen werden, falls dies für Rettungsdienst, Feuerwehreinsatz etc. als notwendig erachtet wird.

- Hinweise auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld der Grundstücke werden bereits in den Verkaufsgesprächen gegeben, ebenso soll in den Kaufverträgen darauf hingewiesen werden.

Die aktuell vorliegende Bauvoranfrage umfasst den Neubau von 3 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Östl. der Hans-Götz-Straße“. Das Grundstück befindet sich im Dorfgebiet. Eine Beurteilung richtet sich danach § 34 BauGB.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Größe und der Umfang des Bauvorhabens wurde von Teilen des Gemeinderates negativ gesehen und so wurden verschiedenen Wortmeldungen vorgetragen:

Herr Brosch wollte wissen, ob der Gemeinderat bei der Gestaltung der Kaufverträge Einfluss nehmen könne. Da die Gemeinde nicht der Bauträger und auch nicht im Besitz der Grundstücke ist, ist eine Einflussnahme ausgeschlossen.

Weiterhin regte Herr Brosch für die Hans-Götz-Straße wegen der schweren Baufahrzeuge eine Beweissicherung an, damit bei Schäden an der Straße diese dem Bauträger in Rechnung gestellt werden können.

Frau Dr. Spengler sah für die Häuser ein grundsätzliches Anschluss- und Erschließungsproblem. Hier verwies Bgm Wick auf den bereits zuvor dargestellten Sachverhalt zur Erschließungsitutaion.

Für Gemeinderat Saur sind Doppelhaushälften für ein Dorf bereits überdimensioniert und passen eher in eine Stadt als zu einem Dorf.

Hierauf entgegnete Herr Finkel, dass bei anderen Baugebieten auch Doppelhaushälften möglich seien und ein Doppelhaus noch kein Mehrfamilienhaus sei.

Herr Ahrens möchte, dass für die Zufahrt der Feuerwehr eine Grunddienstbarkeit eingetragen werde, so dass ein Parken auf der Privatstraße geahndet werden kann.

Bei diesem Thema fragte dann auch Herr 2. Bgm Kornelli nach, welche Rechte denn die Gemeinde auf einer Privatstraße habe. Herr Bürgermeister Wick erläuterte, dass es sich bei dieser Straße um eine halb-öffentliche Straße handeln werde, bei der zwar nicht das Straßen- und Wegegesetz, sehr wohl aber die Straßenverkehrsordnung gelten werde.

Herr Gemeinderat Brosch interessierte dann noch die baurechtliche Frage, ob auf dem Grundstück oder der Straße Hydranten vorgesehen seien. Dies wird im Rahmen der brandschutzrechtlichen Prüfung festgelegt.

Herr Anwander wollte wissen, inwieweit der Bauträger für Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge herangezogen werden kann. Da es sich zukünftig um bebaute Grundstücke handelt, werden auch diese Grundstücke grundsätzlich mit in die Zahllast einbezogen.

Als letzten Punkt regte Herr 2. Bgm. Kornelli noch an, dass, wie in den Neubaugebieten auch, hier Steingärten verboten werden sollten.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Neubau von 3 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 26/9, Gemarkung Behlingen, Nähe Hans-Götz-Straße, wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden. Die Voranfrage ist dem Landratsamt weiterzuleiten.

mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 5 Anwesend 16

2.6 Information über Genehmigungsfreistellungsverfahren

Der Antragsteller plant den Anbau eines Treppenhauses und Einbau einer Dachgeschosswohnung an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 166, Gemarkung Ettenbeuren, Maienweg 9.

Nach Art. 58 BayBO bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB liegt und es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nicht widerspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

Das vorliegende Bauvorhaben erfüllt diese Voraussetzungen und ist somit genehmigungsfrei gestellt. Es ist daher keine Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat notwendig; eine Baugenehmigung durch das Landratsamt ist ebenso nicht notwendig. Die Freistellungerklärung wurde dem Antragsteller zeitgleich zugesandt.

Beschluss:

Kein Beschluss notwendig, da Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO.

zur Kenntnis genommen

3 Aufstellungsbeschluss Gewerbegebiet "Wettenhausen Nord-Ost"

Die Gemeinde Kammeltal beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wettenhausen Nord-Ost“, Gemarkung Wettenhausen für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche G 1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 683, 683/4, Gemarkung Wettenhausen. Dieser ist in der Anlage dargestellt. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Bauleitplanung wird im Regelverfahren gemäß BauGB aufgestellt (2 gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB/§ 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB).
Gem. § 11 Abs.1 BauGB wird mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin wird die Übernahme der Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung und die Erschließung geregelt.





Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wettenhausen Nord-Ost“, Gemarkung Wettenhausen. umfasst die Flurnummern: 683, 683/4, Gemarkung Wettenhausen. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden und der Bebauungsplan unter Anwendung des Regelverfahrens gemäß BauGB aufgestellt (2 gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB/§ 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB).

einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

4 Grundsatzbeschluss zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Am 02.12.2020 wurde eine Novelle der Bayerischen Bauordnung beschlossen. Erklärtes Ziel der Novelle ist es, das Bauen einfacher, schneller, flächensparender, kostengünstiger und nachhaltiger zu gestalten.
Erreicht werden soll das u. a. durch eine Genehmigungsfiktion im Wohnungsbau, ein geändertes Abstandsflächenrecht, Erleichterung beim Dachgeschossausbau sowie verstärktes Bauen mit Holz und weiteren Änderungen.
Bisher ging man davon aus, dass das neue Abstandsflächenrecht erst nach einer von den kommunalen Spitzenverbänden geforderten Übergangsfrist von einem Jahr in Kraft treten wird. Leider ist das neue Abstandflächenrecht nicht erst in einem Jahr, sondern bereits zum 01.02.2021 in Kraft getreten.
Das bedeutet, dass bereits zum 01.02.2020 die Abstandsflächen in Gemeinden unter 250.000 Einwohnern auf 40 Prozent der Wandhöhe (0,4 H) reduziert wurden, in Gewerbe- und Industriegebieten noch weiter (0,2 H). Gemeinden wird aber ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, über eine Satzung größere Abstandsflächen festzulegen.

Die Notwendigkeit des Flächensparens und die Notwendigkeit der Anpassung bebauter Siedlungsbereiche an den Klimawandel stehen außer Frage. Eine pauschale Verkürzung der Abstandsflächen mag die Nachverdichtung fördern. Sie wirkt sich aber auch auf die Wohnqualität, Grünstrukturen und das Erscheinungsbild der Gemeinde aus. Ein Zusammenrücken von Gebäuden geht letztlich zulasten von wertvollem Grün und der vorhandenen dörflichen Strukturen.

Im Grunde obliegt es der Planungshoheit jeder Gemeinde zu entscheiden, wo und wie Nachverdichtung vor Ort stattfinden kann.

Der Städte- und Gemeindetag betont, er habe immer wieder auf die rechtlichen Risiken und tatsächlichen Schwierigkeiten einer verträglichen Steuerung der Nachverdichtung hingewiesen. Darauf gäbe es bis heute keine Antworten, es wurde lediglich auf eine auskömmliche Übergangsfrist von einem Jahr verwiesen. Diese Übergangsfrist wurde nun nicht eingeräumt.

Für die Metropolen München, Nürnberg und Augsburg, Städten mit dem höchsten Siedlungsdruck in Bayern bleibt es hingegen beim bisherigen Abstandsflächenrecht.

Das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus trat am 01.02.2021 in Kraft. Abweichend dazu trat die Ermächtigungsgrundlage für örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr.6 BayBO zum 15.01.2021 in Kraft und gibt den Kommunen die Möglichkeit der pauschalen Verkürzung der Abstandsflächen mit einer kommunalen Abstandsflächensatzung zur Erhaltung des Ortsbildes oder der Verbesserung bzw. Erhaltung der Wohnqualität zu begegnen.

Die wesentlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht werden nachfolgend entsprechend der Vollzugshinweise des Staatsministeriums kurz beschrieben:

- Zur Berechnung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen, Art. 6 Abs. 4 BayBO (neu):
  Das Änderungsgesetz vereinfacht die Berechnung der für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe, insbesondere an den Giebelseiten.

- Zur Tiefe der Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 5 BayBO (neu)
  Der neue Art. 6 Abs. 5 verkürzt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf allen Gebäudeseiten auf 0,4 H. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Unverändert bleibt der Vorrang abweichender gemeindlicher Regelungen durch Bebauungsplan, städtebauliche Satzung oder Satzung auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.

- Abstandsflächensatzung
  Der neue Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO vollzieht die Änderungen im Abstandsflächenrecht im gemeindlichen Satzungsrecht nach. Die Möglichkeit der Gemeinde, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen vom gesetzlichen Maß im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zu regeln, wurde ausgeweitet.

Nach Recherche der Verwaltung wurden in mehreren Gemeinden bereits Satzungen erlassen.

Der Bayerische Städte- und Gemeindetag hat für die Gemeinden ein Satzungsmuster und eine Begründung erarbeitet.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt eine Abstandflächensatzung auf Grundlage des Satzungsmusters des Bayerischen Gemeindetags auszuarbeiten und in einer der kommenden Sitzungen zur Abstimmung vorzulegen.

einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

5 Berichterstattung

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thorsten Wick um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Thorsten Wick	Ernst Walter
Erster Bürgermeister	Schriftführer