



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

2. Sitzung des Gemeinderates Mittelstetten

vom 25. Januar 2021

Sitzungssaal der Gemeinde Mittelstetten

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Franz Ostermeier

Schriftführer:

Riepl Maria, Schriftführerin

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 20:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Mittelstetten ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:

Dritte Bürgermeisterin Evelyn Dürmeier

Zweiter Bürgermeister Erwin Lauchner

Gebhard Dörr

Stefanie Keller

Friedrich Kiser

Sebastian Klingl

Ramona Mück

Heinz Nebel

Michael Peil

Klaus Pschebezin

Michael Robeller

Andreas Spörl

Bemerkung:

Weiterhin anwesend:

Markus Hörmann

Öffentliche Sitzung:

TOP 1.	Aktuelle Viertelstunde
TOP 2.	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.01.2021
TOP 3.	Bekanntgaben/Wünsche und Anträge
TOP 4.	Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung
TOP 5.	Baurecht; Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe

Ein GR möchte nochmal erwähnen, dass er der Meinung ist, dass TOP 2 der letzten nichtöffentlichen Sitzung in die öffentliche Sitzung gehört hätte. Man hätte es als Sachvortrag bringen können, ohne Namen zu erwähnen.

Bgm. Ostermeier erwiderte: Er habe sich in der VG erkundigt, dass dieser TOP im nö Teil behandelt werden muss. Es wurde ein Antrag auf GO gestellt, diesen TOP im öff Teil zu behandeln. Herr Ostermeier ließ nichtöffentlich abstimmen. Der GO Antrag wurde mit 12 zu 0 Stimmen abgelehnt. Er wird diesen TOP in der nächsten Sitzung bei "Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung" bekannt geben.

Da der Bauamtsleiter noch nicht anwesend ist, beantragt Bgm. Ostermeier TOP 4 und TOP 5 vorzuziehen.

Abstimmung: 13 zu 0

Öffentliche Sitzung

TOP 1. Aktuelle Viertelstunde

Diskussionsverlauf:

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.01.2021

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Mittelstetten genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.01.2021.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3. Bekanntgaben/Wünsche und Anträge

Diskussionsverlauf:

Bekanntgaben des Bürgermeisters

Es gab keine Bekanntgaben.

Wünsche und Anträge

Ein GR wurde von einem Bürger angesprochen, ob es nicht möglich sei, die Gemeinderatssitzungen digital mitzuverfolgen.

Bgm. Ostermeier wird sich erkundigen.

Ein GR möchte anmerken, dass er es besser finden würde, die Gemeinderatssitzungen jetzt zu Corona-Zeiten im Gasthof zur Post abzuhalten. Es wäre doch kein Aufwand, Beamer und Leinwand dorthin zu bringen

Bgm. Ostermeier: Dies ist heute eine Ausnahmesituation. Auch nach Rückfrage bei der letzten Bauausschusssitzung waren alle einverstanden, die Sitzung im Sitzungssaal abzuhalten.

TOP 4. Bekanntgabe der Beschlüsse der nichtöffentlichen Sitzung

Diskussionsverlauf:

Es gab keine Bekanntgaben.

TOP 5.	Baurecht; Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Satzung zur Regelung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe
---------------	---

Sachvortrag:

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 das o.g. Gesetz beschlossen. Es tritt grundsätzlich am 01.02.2021 in Kraft. Durch die Neuregelungen soll das Bauen einfacher, schneller, günstiger, flächensparender und nachhaltiger werden.

Die wesentlichen Inhalte (mit Bedeutung für die Gemeinden) sind in der anliegenden Präsentation der Bauverwaltung vom 12.01.2021 zusammengefasst und auch anhand von Planbeispielen erläutert.

Die gravierendsten Änderungen betreffen das Abstandsflächenrecht. Durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ändern sich sowohl die Berechnung der für die Abstandsfläche maßgeblichen Wandhöhe als auch die Tiefe der Abstandsfläche selbst.

Bisher wurde die Höhe von Dächern (traufseitig) erst ab einer Dachneigung von mehr als 45° zu einem Drittel und ab einer Neigung von mehr als 70° voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Höhe von Giebelflächen wurde bislang bis zu einer Dachneigung von 70° zu einem Drittel und bei mehr als 70° voll angerechnet.

Nach neuem Recht ist nun traufseitig die Höhe von Dächern generell bis zu einer Dachneigung von 70° zu einem Drittel und über 70° voll anzurechnen. Die Giebelflächen müssen künftig als „normale“ Wand angerechnet werden.

Die Abstandsflächentiefe verringert sich von 1,0 H auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das bisherige 16-m- bzw. Schmalseitenprivileg ersatzlos verzichtet.

Diese Änderungen führen zu teilweise deutlich reduzierten Abstandsflächen ab dem 01.02.2021.

Die neuen Vorgaben der BayBO ermächtigen, ähnlich wie auch schon die bisherige sog. Experimentierklausel (Art. 6 Abs. 7 alter Fassung), die Kommunen zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen. Die Gemeinde kann nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BauBO neu eine Erhöhung der Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H festlegen. Dies kann für das gesamte Gemeindegebiet oder auch nur für Teile des Gemeindegebiets erfolgen, wenn dies der Erhaltung des Ortsbildes oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient.

Nicht regeln können die Gemeinden jedoch die neuen Berechnungsgrundlagen für die Wandhöhe. Dies führt zwangsläufig dazu, dass z.B. bei einer kommunalen Festlegung der bisherigen Abstandsflächentiefen (1,0 H und 0,5 H als Schmalseitenprivileg) größere Abstandsflächen anfallen würden als bisher. Auch wird es mit einer geänderten Regelung (z.B. 0,8 H und 2 x 0,4 H) nicht gelingen, in allen Fällen identische Abstandsflächen wie nach bisherigem Recht vorzuschreiben.

Die Ermächtigungsgrundlagen treten abweichend zu allen übrigen Regelungen bereits zum 15.01.2021 in Kraft, um für die Kommunen die Möglichkeit zu schaffen, evtl. Satzungen zeitgleich mit der BayBO-Novelle in Kraft zu setzen. Damit soll gewährleistet werden, dass keine Baurechtseinschränkungen entstehen.

Von der Bauverwaltung wurde ein Satzungsentwurf samt Begründung i.d.F. vom 20.01.2021 ausgearbeitet und als Anlage beigefügt. Als Abstandsflächentiefe wurde hier 0,8 H und 2 x 0,4 H aufgenommen.

Aus Sicht der Bauverwaltung werden zur Gesamthematik folgende Punkte angemerkt:

- Die einzelne Gemeinde muss eine politische Entscheidung herbeiführen, ob entgegen den landesrechtlichen Vorgaben ein kommunales Abstandsflächenrecht geschaffen werden soll und damit die grundsätzlichen Ziele der Novelle (siehe auch Name des Gesetzes!) zumindest teilweise in Frage gestellt werden.
- Der Erlass einer (rechtssicheren) Satzung erfordert eine hinreichende Prüfung und Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Strukturen (einzelne Ortsteile, unterschiedliche Baugebiete und Bauweisen usw.) sowie eine sorgfältige Begründung (Erhaltung des Ortsbildes, Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität). Dies ist in der verbleibenden Zeit bis zum 01.02.2021 nicht ansatzweise machbar. Ob eine Satzung mit einer generellen Regelung für das Gesamtgemeindegebiet einer rechtlichen Prüfung standhält, bleibt fraglich.
- Derzeit ist nicht absehbar wie die Rechtsprechung mit evtl. Baurechtseinschränkungen und damit verbundenen Grundstückswertminderungen sowie hierauf gestützte Entschädigungsansprüche umgehen wird.
- Die bisher geltenden bauplanungsrechtlichen Grundlagen des Baugesetzbuches -BauGB- zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sowie zur Bauleitplanung in Verbindung mit der gemeindlichen Planungshoheit bleiben durch die Novellierung der BayBO unberührt.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.01.2021 mit knapper Mehrheit den Erlass einer Satzung empfohlen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Diskussionsverlauf:

Der Bauamtsleiter stellt die Änderungen der neuen Bauordnung anhand einer Präsentation dar und erklärt diese.

Nach einer längeren Diskussion wurde das Für und Wider besprochen:

GR Dörr fragt nach, ob die Gültigkeit der Bebauungspläne betroffen ist.

Bauamtsleiter: Die Baufenster in den Bebauungsplänen bleiben unberührt. Bei vereinzelt Bebauungsplänen könnte es zu Beeinflussungen kommen.

Ein GR fragt nach, ob man die Satzung auch in einem Jahr noch beschließen könnte.

Bauamtsleiter: Ja, aber es könnte für den einzelnen Einschränkung in der Bebauung geben und dadurch könnte die Gemeinde evtl. in Regress genommen werden.

Bgm. Ostermeier bittet, jeden Gemeinderat kurz seine Meinung darzulegen.

Er selber ist für eine Satzung, sollte sie sich nicht bewähren, kann man sie wieder auflösen.

Ein GR ist für für die neue Bauordnung.

Durch das Gesetz würde es eine einheitliche Regelung geben, wie es bereits in allen anderen bundesländer üblich ist.

Ein GR ist für gesetzliche Regelung, da man bei einer größeren Bebauung die Möglichkeit hätte, über einen Bebauungsplan Baufenster festzulegen.

3. Bgm.in Dürmeier ist für eine Satzung, um die Innenverdichtung besser regeln zu können.

Ein GR ist für die gesetzliche Regelung, da die Innenraumverdichtung dadurch verbessert werden würde und evtl. mehr Wohnraum geschaffen würde.

2.Bgm. Lauchner ist für das Gesetz. Er sieht in etwa nur 3 Innenraumflächen ein Problem, die man aber mit einem Bebauungsplan regeln könnte.

GRin ist für eine Satzung. Es wird jetzt schon viel zu viel versiegelt und warum schließt das Gesetz große Städte über 250.000 Einwohner aus.

Ein GR wäre für eine Satzung, allerdings würde er eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H bevorzugen.

Beschluss 1:

Bgm. Ostermeier bittet um Abstimmung, sollte eine Satzung erlassen werden, soll die Abstandsflächentiefe auf 0,7 H verändert werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung zum Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 samt der hierzu erstellten Präsentation wesentlicher Änderungen vom 12.01.2021, vom Schreiben des Gemeinde- / Städtetages vom 08.12.2020 samt Anlagen sowie vom Verwaltungsentwurf einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe samt Begründung vom 20.01.2021.

Der Gemeinderat beschließt von der Möglichkeit zum Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe keinen Gebrauch zu machen. Für das Gemeindegebiet sollen die Abstandsflächentiefen nach den neuen Vorschriften der BayBO gelten.

Abstimmungsergebnis: 6 : 7

Beschluss 3:

Der Gemeinderat beschließt für das gesamte Gemeindegebiet von Mittelstetten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO -neu- den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe entsprechend dem vorliegenden Verwaltungsentwurf vom 20.01.2021. Damit soll für das gesamte Gemeindegebiet grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von **0,7 H** und vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge 0,4 H festgelegt werden. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung **zum** 01.02.2021 durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 6

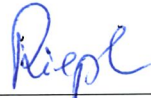
Es liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor.
Um 21:45 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Mittelstetten

Vorsitzender



Franz Ostermeier
Erster Bürgermeister



Riepl Maria
Schriftführerin