



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 18.01.2021

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Csilla Keller-Theuermann
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 17 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Thomas Stumpferl Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 21.12.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde beschlossen, keine Tagesordnungspunkte zu veröffentlichen.

Kein Beschluss erforderlich

2 Vorstellung Frau Katja Faig - Aufsuchende Jugendarbeit

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl begrüßt Frau Katja Faig und übergibt ihr das Wort um sich und ihren Berufsweg vorzustellen, sowie Fragen aus dem Gremium zu beantworten. Ihre Sprechstunde findet donnerstags zwischen 15:00 bis 18:00 Uhr im Rathaus statt.

3 Umsetzung landkreisweites Bedarfskonzept / RufTaxi-Korridore; Partizipation und Finanzierung des Zusatzangebotes durch die Gemeinde Sulzemoos

Sachverhalt:

Auf die Bürgermeisterdienstbesprechung vom 07.12.2020 zur Thematik „Bedarfskonzept“ wird verwiesen.

Ausserdem wird auf die Mail des Landratsamtes Dachau, Sachgebiet 13 – Kreisschulen und ÖPNV -, vom 08.01.2021, nebst beigefügter Konzeption der RufTaxi-Korridore, verwiesen.

Diese Unterlagen haben alle GemeinderätInnen mit der Einladung zur Sitzung in Kopie erhalten.

Das neue Angebot soll ab Dezember 2022 umgesetzt werden. Grundlegend wird der Landkreis in 11 Korridore unterteilt. Die Gemeinde Sulzemoos fällt hierbei in den Korridor 1.

Folgende Vorteile ergeben sich für die Gemeinden zusätzlich durch die Umsetzung des landkreisweiten Bedarfsverkehrskonzeptes:

1. Einbindung in den MVV-Tarif (Nutzung mit gültigem MVV-Ticket).
2. Durch Anrufzentrale und Buchungsmöglichkeit über MVV-App möglichst kleine Zugangsbarrieren für die Nutzer.
3. Kein Parallelverkehr zum vorhanden Regionalbusangebot und sinnvolle Ergänzung des öffentlichen Verkehrs in der Fläche und in Nebenverkehrszeiten. Damit Stärkung des ÖPNV im gesamten Landkreis Dachau.
4. Durch die pauschale Aufteilung der Kosten -pro Gemeinde berechnet auf die angebotenen Fahrten- optimierte und übersichtliche Abrechnung (Zustimmung der anwesenden Bürgermeister zu dieser Kostenaufteilung auf Bgm.-Dienstbesprechung am 07.12.2020 erfolgt).

Damit ergeben sich ab Dezember 2022 pro Korridor bzw. Gemeinde folgende jährliche Kosten:

Korridor mit 16 Zusatzfahrten (pro Woche): 14.500,00 EUR und beim Korridor mit 23 Zusatzfahrten (pro Woche): 21.000,00 EUR.

Kosten je Gemeinde von 7.250,00 EUR (halber Korridor), 14.500,00 EUR (ein Korridor) bzw. 10.500,00 EUR (halber Korridor Gemeinden Sulzemoos und Odelzhausen).

Für die Gemeinde Sulzemoos ergeben sich somit durch die Bedienung von Korridor 1 (gemeinsam mit der Gemeinde Odelzhausen) jährliche Kosten in Höhe von ca. 10.500,00 EUR.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos stimmt der Umsetzung des landkreisweiten Bedarfskonzepts / Konzeption der RufTaxi – Korridore wie vorgetragen zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, in die Haushalts- bzw. Finanzplanungen 2021 ff. jeweils mindestens 10.500,00 EUR/jährlich einzustellen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

4 Novelle der Bayerischen Bauordnung und Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Maße der Abstandsfläche - Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Sachverhalt:

Mit dem Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus (Bekanntmachung vom 23.12.2020) wird die Bayerische Bauordnung zum 01.02.2021 novelliert.

Folgende wesentlichen Punkte werden mit dem Gesetz geändert/angepasst:

- Änderung des Spielplatzrechts
- Änderung des Abstandflächenrechts
- Erweiterung der Satzungsermächtigungen
- Wegfall der Genehmigungspflicht für Dachgeschossaufbauten
- Ergänzung verfahrensfreier Bauvorhaben Dachgeschossaufbauten (Hinweis: Die materiellrechtlichen Voraussetzungen [z.B. Stellplatz, Rettungswege, Abstandsflächen] bleiben unberührt)
- Einführung der Genehmigungsfiktion
- Rechtliche Voraussetzungen für die Digitalisierung
- Typengenehmigung

Die Abstandsflächen in Art. 6 der Bayerischen Bauordnung werden grundlegend neu geregelt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt nach der Neufassung 0,4 H statt bisher 1,0 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks), in Gewerbe – und Industriegebieten 0,2 H statt 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 Meter. Das sogenannte Schmalseitenprivileg, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge nur 0,5 H verlangte, entfällt mit der Neuregelung. Dafür werden bei der Berechnung der relevanten Wandhöhe die Dach- und Giebelflächen nun mit bzw. höher angesetzt.

In Bezug auf die Tiefe der Abstandsflächen (nicht die neue Höhenberechnung) hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, durch eine gemeindliche Satzung ein abweichendes Maß dieser Tiefe zu regeln. Die Neuregelung tritt zum 01.02.2021 in Kraft, die Satzungsermächtigung bereits zum 15.01.2021.

Der Bayerische Landtag hat mit der Billigung des Gesetzentwurfs durch den Ministerrat am 03.12.2019 das Verfahren begonnen. Anfang 2020 erfolgte die Anhörung der Verbände und letztendlich am 02.12.2020 die 2. Lesung im Landtag. Der Gesetzentwurf hat das Inkrafttreten des geänderten Abstandsflächenrechts erst ein Jahr später vorgesehen, diese Regelung wurde jedoch im Gesetzgebungsverfahren kurzfristig gestrichen. Als einziges „Zugeständnis“ für die Kommunen wurde das kurze Zeitfenster vom 15.01. – 31.01.2021 für den Satzungserlass eingefügt.

Mit der Novelle soll durch die Neuregelung der Abstandsflächen eine Nachverdichtung von Baugrundstücken und dadurch ein dichteres und damit flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Dieses Ziel stößt sicherlich auf einen breiten Konsens, wenngleich aber die Aspekte des Abstandsflächenrechts wie Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand gewahrt werden müssen.

Hier stößt besonders die Neuregelung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5a neu auf großes Unverständnis bei den Kommunen. In den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg gilt weiterhin ein Maß der Abstandsflächentiefe von 1 H, allerdings auch die alten Berechnungsmodelle hinsichtlich der zu berücksichtigenden/abstandsflächenrelevanten Wandhöhe. In der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es u.a.: „In Großstädten mit mehr als 250.000 Einwohnern besteht ein Bedürfnis (...), die

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 18.01.2021

Öffentlicher Teil

Nachverdichtung einerseits zu ermöglichen, andererseits aus ortsgestalterischen Gründen den Bestand zu erhalten. In den Großstädten München, Nürnberg und Augsburg sind traditionell nicht überplante Baugebiete vorhanden, in denen die Steuerung der Gebäudeabstände zueinander ausschließlich über die Bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht erfolgt.“ Diese Regelung ist als Ungleichbehandlung der Kommunen zu beurteilen und ist nach Auffassung der Verwaltung kritisch zu hinterfragen. Eine vergleichbare Situation ergibt sich durchaus auch für die historischen Ortsteile in der Gemeinde Sulzemoos. Auch hier gibt es noch größtenteils unbeplanten Altbestand.

Allerdings wurde den Kommunen die Möglichkeit des Satzungserlasses zur Regelung der Tiefe der Abstandsflächen gegeben.

Im Wesentlichen können die Kommunen im Abstandflächenrecht durch die Veränderung von 0,4 auf bis zu 1,0 Einfluss auf die Gebäudeabstände (mit entsprechender Begründung) nehmen. Durch die Änderung des Abstandsflächenrechts in der BayBO kommen in der Regel wesentlich kleinere Abstände zwischen den Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu liegen, wobei die sonstigen, beim Bauen im Innenbereich nach § 34 BauGB zu berücksichtigenden Voraussetzungen (Kubatur, Geschossigkeit, faktische Baulinien, usw.) unberührt bleiben. Vereinzelt können aber auch größere Abstände erforderlich sein, auch im bzw. für den Altbestand.

Die Verwaltung hat deshalb einen Satzungsentwurf auf Grundlage der Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags erarbeitet (siehe Anlage), der ein Zwischenmaß für die Abstandsflächentiefe von 0,8 H und vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge nur 0,4 H vorsieht.

Die Baurechtsnovelle bringt insgesamt viele Vorteile und Verfahrensbeschleunigungen, aber sie kann zu einer erheblichen Veränderung unserer Ortsteile durch dichteres Bauen führen. Aus diesem Grund soll der Gemeinderat die Argumente (dichteres Bauen mit deutlicher Verkürzung der Abstände zu den Nachbarn und damit ggf. Störung des Wohnfriedens einerseits, aber auch gewolltes Flächensparen zur Schonung unserer Umwelt) abwägen. Ohne Zweifel wird jedoch durch Reduzierung der Abstandsflächen die Wohnqualität in unserem ländlich geprägtem Raum wohl nicht gesteigert werden können.

Die genaue abwägende Auseinandersetzung der gesetzgeberischen Intention mit den gemeindlichen Zielen des Erhalts der Wohnqualität kann der Begründung des Satzungsentwurfs entnommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass in relativ kurzer Zeit Rechtsprechung zu entsprechenden Abstandsflächensatzungen vorliegen wird, daraus kann sich für die Zukunft auch für die Satzung der Gemeinde noch Anpassungsbedarf ergeben. Ein Abwarten dieser Rechtsprechung ist jedoch nicht zu empfehlen, da nach Ansicht von Fachleuten vermieden werden soll, durch gemeindliche Satzung erst nach Inkrafttreten der Baurechtsnovelle mit den „neuen“ Abstandsflächen (am 01.02.2021) einen entsprechenden Planungs- und Gestaltungswillen zu zeigen. Daher sollte das vom Gesetzgeber vorgesehene Zeitfenster vom 15. – 31.01.2021 für den Satzungserlass genutzt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung) vom 18.01.2021 in der vorgelegten Form, ohne jegliche Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5 Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen, Fl.-Nr. 111/7, Gemarkung Wiedenzhausen, Rohrbachstraße 49, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, dass Grundstück mit einer Größe von 1.232 m² zu teilen und mit jeweils einem Einfamilienhaus nebst einer Doppelgarage zu bebauen. Hierfür soll das jetzige Bungalow und die Einzelgarage abgerissen werden.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 18.01.2021

Öffentlicher Teil

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 3, Wiedenzhausen am nördlichen Ortsrand, 1. Änderung“.

Der Antragsteller legt hierfür einen Vorbescheidsantrag mit folgenden Fragen vor:

1. Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit:
 - den Maßen von jeweils 11,00 x 10,00 m
 - jeweils ein Vollgeschoss
 - Satteldach mit Dachneigung 25° - 45°
 - Plattendeckung mit naturroter oder rotbraunen Dachziegeln
 - Dachüberstand an der Traufe max. 60 cm und am Ortgang max. 30 cm
 - Traufseitige Wandhöhe von max. 3,60 m
2. Errichtung von 2 Doppelgaragen mit:
 - den Maßen von ca. 6,00 x 6,00 m,
 - Abstände der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m
 - Satteldach, Dachneigung max. 25° oder Flachdach
3. Bitte um Prüfung, ob von der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von 3,60 m auf max. 4,60 m abgewichen werden darf.

Begründung: Die Gärten und Gebäude der direkten Nachbarschaft haben ein deutlich höheres Niveau und sind von der Rohrbachstraße aus gesehen, deutlich ansteigend. Insbesondere die Hausnummer 53 hat dadurch von der Erscheinung her eine sehr überragende Höhe und übersteigt die Nachbarschaft (s. Anlage 5 „Höhenvergleich“). Das Grundstück der Hausnummer 49 liegt im Vergleich zur Nachbarschaft sehr tief und liegt mit ca. 40 Metern Entfernung in direkter Sichtweite zur Hausnummer 53.

4. Ist die Bebauung mit Zwerchgiebeln, die maximal 1,0 m über die Hauswand hinausragen, zulässig (Anlage 7 „Beispiel Zwerchgiebel“)? Die Grundflächenzahl von max. 110 pro Hauptgebäude bleibt dabei unberührt.

Begründung: Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zu Zwerchgiebeln und Gauben. In der direkten Nachbarschaft sind zum Teil sehr große Gauben bzw. Zwerchgiebel ausgebildet, die weit über den traufseitigen Hausabschluss hinausragen.

Zu Punkt 1: Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Situierung der Hauptgebäude Baugrenzen fest. Diese werden durch die Errichtung der beiden Einfamilienhäuser sowohl im östlichen als auch im westlichen Grundstücksbereich überschritten. Die maximale Grundfläche wird insgesamt eingehalten.

Zu Punkt 2: Im Bebauungsplan sind Garagenbauräume festgesetzt. Die östliche Garage hält die Festsetzung ein. Ansonsten sind außerhalb dieser Flächen Garagengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die weitere Garage liegt außerhalb der genannten Flächen. Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Schutzpflanzung, bestehend aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Hierfür sind für die weitere Zufahrt sowie der Doppelgarage der westlichen Grundstückshälfte Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich.

Zu Punkt 3: Bei einer Wandhöhe von 4,60 m würde sich im Dachgeschoss ein Vollgeschoss ergeben; das widerspricht nicht nur der Aussage unter Punkt 1, sondern der Geschossigkeit des Bebauungsplangebietes.

Zu Punkt 4: Zwerchgiebel würden vermutlich ebenfalls außerhalb der Baugrenze liegen, wofür auch eine Befreiung erforderlich ist. Die Zwerchgiebel hätten eine Wandhöhe von weit über die maximal zulässigen 3,60 m. Dies bedarf auch einer Befreiung.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage in der vorliegenden Form gemäß Lageplanzeichnung wird nicht zugestimmt. Der Gemeinderat könnte sich eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern nebst deren Doppelgaragen in der oben benannten Größenordnung vorstellen. Einer Überschreitung der Baugrenze nach Westen wird wegen dem vorhandenen Kanal sowie dem daran angrenzenden Bach nicht zugestimmt. Ebenso wird der Erhöhung der Wandhöhe auf 4,60 m für das Hauptgebäude nicht zugestimmt. Die Struktur im Baugebiet mit Erdgeschoss + Dachgeschoss-Gebäuden (E + D) soll beibehalten werden. Die Ausbildung eines Zwerchgiebels kann sich die Gemeinde vorstellen.

Die Kosten für die durch die Grundstückteilung erforderlich werdende Errichtung von Hausanschluss-schächten für Schmutz- und Oberflächenwasser, sind vom Bauwerber zu tragen. Die Kosten für eine notwendige Gehwegabsenkung sind ebenfalls vom Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

6 Bekanntmachung und Behandlung der Fragen und Anträge/Anregungen aus der Bürgerschaft (aufgrund des Entfalls der Bürgerversammlungen 2020)

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl trägt dem Gemeinderat folgende eingegangene Fragen und Anträge/Anregungen aus der Bürgerschaft (aufgrund des Entfalls der Bürgerversammlungen 2020) vor:

1. Die Fußgängerbrücke in meiner Straße soll laut Gemeinde seit 2 Jahren repariert werden. Sie ist in einem gefährlichen Zustand. Außerdem müsste sie aus meiner Sicht von der Gemeinde im Winter geräumt und gestreut werden wie jeder andere Gehweg auch.

Es nimmt immer mehr zu, dass öffentlicher Parkraum genutzt wird anstelle das eigene Grundstück zu nutzen. Insbesondere Anhänger aber auch Fahrzeuge werden dauerhaft und kostenlos auf öffentlichen Grund geparkt. Die Dummen sind die Bürger welche auf eigenen Grund Lösungen suchen. Die dauerhafte Nutzung sollte deshalb kostenpflichtig werden. Die Überwachung erfolgt durch die Gemeinde mit einer geringfügigen Beschäftigung. Schaffung von Arbeitsplätzen und das Bewusstsein nicht alles auf die Straße zu verlagern zu können wäre gegeben. Kosten pro Stellplatz 360 €.

(Erwin Salvermoser jun., Wiedenzhausen)

Herr Bürgermeister Kneidl erklärt, dass die Fußgängerbrücke bereits gerichtet und der Anschlussbereich vom Gehweg asphaltiert wurde.

Die dauerhafte Nutzung bzw. Vermietung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird nicht in Betracht gezogen, da sie nicht praktikabel ist. Die Intention der Gemeinde ist, dass jeder Eigentümer eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück herstellt.

Beschluss zu Punkt 1:

Dem Antrag auf dauerhafte und kostenpflichtige Nutzung von Parkplätzen im öffentlichen Raum wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: 17 : 0

2. Meine Frage zielt auf die Infrastruktur in Nebenstraßen, in meinem Fall insbesondere auf die Blumenstraße. Ist es geplant die Infrastruktur u.a. der Blumenstraße mit Glasfaserkabel und/oder Erdgasanschluß auszubauen?

Grund der Frage: In der Zukunft wird Homeoffice einen großen Anteil am Arbeitsleben einnehmen. Ein schnelles Internet ist hier von Vorteil. Aus Umweltschutzgründen sind die Emissionen einer alten Ölheizung nicht mehr zukunftsfähig. Bei der Heizungserneuerung sollte die Möglichkeit einer Erdgasheizung mit Berücksichtigt werden können? Wenn ja, welcher Zeitrahmen ist angedacht?

(Toni Oberacher, Sulzemoos)

Gemeinde Sulzemoos

Die Gemeinde ist bestrebt, die Infrastruktur in der Gemeinde kontinuierlich auszubauen und zu verbessern. Es wird an jedem Förderprogramm, das Möglichkeiten zur Breitbanderschließung ermöglicht, teilgenommen. Der Breitbandausbau ist ein großes Anliegen der Gemeinde Sulzemoos und wird auch zukünftig mit allen Fördermöglichkeiten vorangetrieben. Einen konkreten Zeitrahmen zu nennen ist derzeit leider nicht möglich.

Der Aufbau des Erdgasnetzes ist keine kommunale Aufgabe und wird vom Netzversorger, in der Gemeinde Sulzemoos von Energienetze Bayern im Unternehmensverbund der Energie Südbayern GmbH (ESB), durchgeführt. Der Netzaufbau findet in den Ortsteilen Wiedenzhausen und Sulzemoos nach vorausgehender Bedarfserhebung statt und ist hauptsächlich mit Straßenbaumaßnahmen verbunden. In Sulzemoos liegt die Erdgasleitung bereits im Gewerbegebiet, in Ziegelstadel, in der Mörtelstraße, in der Bogenrieder Straße, in der Kohlstattstraße und in der Lindenstraße. Es wird derzeit geplant, den Ring zwischen Bogenrieder und Lindenstraße in der Hauptstraße zu schließen. Sukzessive können die Nebenstraßen folgen, wenn Bedarf vorhanden ist.

3. Es ist sehr begrüßenswert, dass wegen der Corona-Krise keine öffentlichen Gemeindeversammlungen stattfinden und die Möglichkeit besteht, Wünsche und Anträge schriftlich einzureichen.

Was geschieht mit dem früheren Haus von der Familie Niedermeyr bzw. der Familie Schuster in der Kirchstraße, welches von der Gemeinde Sulzemoos für irgendwelche Zwecke vorsorglich gekauft wurde. Sollte man das verfallene Gebäude nicht bald abreißen, bevor es unter Denkmalschutz steht u. die Erhaltung, was ja nicht unbedingt nötig wäre, mit viel Aufwand u. Kosten zu Lasten der Gemeinde abgewickelt werden müsste. Also weg mit dem Schandfleck oder ist es schon zu spät?

Weiterhin hatte ich erfahren, dass ein Teil vom Friedhof der Kirche u. ein Teil davon der Gemeinde gehören sollte. Aus diesem Grunde kann es zwangsläufig wegen der einen oder anderen Meinungsverschiedenheiten zu Problemen führen. Wäre es nicht besser, wenn man den gesamten Friedhof irgendwie der Kirchenverwaltung übergeben würde, die dann auch die volle Verantwortung u. entsprechende Vereinbarungen übernehmen müsste.

Verkehrszeichen:

In diesem Falle geht es um ein Vorfahrtschild zwischen der St Florians- u. der Bogenrieder Straße. Der weitere Sachverhalt ist der Gemeinde bereits bekannt.
(Horst Rotter sen.)

Das Gebäude der Kirchstraße 8 wird derzeit von der Gemeinde zu Lagerzwecken für den Dorfmarkt genutzt. Solange für das Grundstück keine konkreten Absichten für eine Folgenutzung feststehen, sieht die Gemeinde keine Veranlassung das Wohnhaus und den Stadel abzureißen.

Bis auf Orthofen gibt es in allen Ortsteilen einen Friedhof im Eigentum der Kirche und einen neueren Teil im Eigentum der Gemeinde. Der gemeindliche Teil wird in der Regel durch die Kirchenverwaltungen unterhalten und dafür die Grabgebühren von ihr eingenommen.

Die Beschilderung am St.-Florians-Weg wurde bereits veranlasst.

4. Am Spielplatz in Wiedenzhausen sind einige Spielgeräte in schlechtem bzw. unzureichenden Zustand. Dies sind z.B.:

- Im Kleinkinderbereich fehlen Bretter beim Aufgang bzw. sind diese abgesplittert.
- Am Klettergerüst sind lose Drähte zu erkennen.
- Bei der Rutsche ist der Rutschbelag weg.

Im Vergleich zu den anderen Spielplätzen der Gemeinde ist der Spielplatz Wiedenzhausen in einem deutlich schlechteren Zustand. Es wäre schön, wenn hier zeitnah nachgebessert werden würde.

(Walther Thiel)

Der Spielplatz am Kindergarten Wiedenzhausen befindet sich in keinem schlechteren Zustand als andere gemeindliche Spielplätze. Die Reparatur einzelner Geräte wurde selbstverständlich veranlasst. Des Weiteren wird geplant, für jeden gemeindlichen Spielplatz dieses Jahr ein neues Gerät in Abstimmung mit den Kindergärten zu beschaffen.

5. Der unzureichende Winterdienst in Orthofen ist uns nicht verständlich. Während unsere im Außenbereich liegenden Mitbürger bestens mit dem Räum- und Streudienst bedient werden, wird die Ringstraße nicht geräumt und gestreut. Wir verstehen diese Vorgangsweise nicht. Auch die Aufstellung von Hinweisschildern für eingeschränkten Winterdienst befriedigt uns nicht. Durch diese Vorgangsweise fühlen wir uns wie „Bürger 2. Klasse“ behandelt. Noch dazu sind in der Ringstraße viele Anlieger davon betroffen, während ja im Außenbereich jeweils nur ein Anwesen betroffen ist.

Des weiteren haben wir festgestellt, dass auch der Geh- und Radweg zwischen Wiedenzhausen und Odelzhausen weder geräumt noch gestreut wird. Gerade für unsere älteren Mitbürger ist das Benutzen somit fast unmöglich, wegen der erhöhten Sturzgefahr.

Wozu haben wir dann einen Radweg, wenn er gerade in der gefährlichen Winterzeit nicht benutzbar ist. Einige Radfahrer weichen deshalb auf die gefährliche Staatstraße aus, wo sie von Autofahrern angehupt werden.

Wir wären sehr dankbar für eine begründete Antwort und eine Behebung der Mängel.
(Georg und Rosa Niedermeir)

Bei dem beschriebenen Fall in der Ringstraße in Orthofen handelt es sich um eine besondere Situation. In der Regel werden zunächst die Gemeindeverbindungsstraßen, die Busstrecken, besondere Hanglagen vorrangig geräumt und anschließend die Anliegerstraßen. Die Beschilderung mit eingeschränktem Winterdienst bedeutet nicht, dass die Straßen generell nicht geräumt werden. Der Winterdienst erfolgt vielmehr nach aufgestellten Prioritäten in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Personalstärke und der Wetterlage.

Bei dem Geh- und Radweg zwischen Wiedenzhausen und Odelzhausen handelt es sich um Eigentum des Freistaates Bayern, so dass die Unterhaltungspflicht dem Freistaat unterliegt. Es ist geplant, mit dem Staatlichen Bauamt Kontakt aufzunehmen, damit der Geh- und Radweg zukünftig geräumt wird.

Beschluss:

Die Anträge/Anregungen sind wie vorgetragen und beantwortet als erledigt zu betrachten.

Abstimmungsergebnis: 17:0

7 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über die kürzlich angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h in der St2054 von Einsbach kommend kurz vor der Auffahrt zur Autobahn A8 Richtung München.

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer



Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung) vom 18.01.2021

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Sulzemoos folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2 Abstandsflächentiefe

¹Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. ²Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

§ 3 Bebauungspläne

(1) Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

(2) Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der jeweils geltenden Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

§ 4 Abweichungen

¹Von den Vorschriften dieser Satzungen können nach Art. 63 BayBO Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. ²Bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

I. Begründung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung zu gestalten, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet 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 zur 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.

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

Im Gemeindegebiet Sulzemoos sind nach wie vor viele Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind in Bebauungsplänen zum Teil großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck in der Metropolregion München, der sich sehr stark auf das Gemeindegebiet auswirkt, und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben.

Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet in vielen Bereichen durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet 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 Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und ggf. im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sowie ggf. auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Gemeinde Sulzemoos möchte für ihr Gemeindegebiet 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 und natürlich von Kraftfahrzeugen ist größer als in der Stadt. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird auch insoweit ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Gemeinde bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung einer Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Um trotzdem einen Ausgleich zwischen dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung einerseits und der Wohnqualität andererseits zu erreichen, wird das Maß der Abstandsflächentiefe mit $0,8 H$ festgeschrieben und somit die Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu $1,0 H$ nicht vollständig ausgeschöpft. Die bisher mögliche Verkürzung der Abstandsflächen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge soll beibehalten werden. Damit werden Bestandsgebäude

geschützt, außerdem wird auch für neue Bauvorhaben ein verdichtetes Bauen auf zwei Seiten ermöglicht und so wiederum dem gesetzgeberischen Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, ohne dabei das Ziel der Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität aus den Augen zu verlieren. Das Gebot der Innenverdichtung kann darüber hinaus auch durch ein höheres Maß baulicher Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandsflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde in ihren Planungen berücksichtigen.

Weiterhin ist sich die Gemeinde darüber bewusst, dass mit der Neuregelung der Berechnung des Maßes der Abstandsflächentiefe zum Teil eine Verlängerung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem bisherigen Recht einhergeht, wenn es durch eine gemeindliche Regelung unverändert beim Maß der Tiefe der Abstandsfläche von $1 H$ bleiben würde. Auch um eine solche Verlängerung in der Regel zu vermeiden, wird das Maß der Tiefe mit $0,8 H$ und für bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge mit $0,4 H$ festgesetzt. Für den Fall, dass trotzdem ein Bestandsgebäude aufgrund der veränderten Berechnungsweise die Abstandsflächen nach dem neuen Recht nicht einhält, besteht die Möglichkeit der Abweichung nach Art. 63 BayBO, um z. B. einen nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen nicht an den Abstandsflächen scheitern zu lassen.

Für die Entscheidung über den Geltungsbereich wurden alle Ortsteile einzeln auf Plänen betrachtet. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen, im Wesentlichen ist die vorhandene Baustruktur in allen Ortsteilen (bis auf kleine Außenorte) aber vergleichbar. Die vorgenannten Ziele sollen daher generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich unterscheidenden Gewerbe-, Kern- und urbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung. Zudem bleibt es bei abweichenden Festsetzungen, die sich aus Bebauungsplänen ergeben.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der gleichzeitig in Kraft tretenden gesetzlichen Verkürzung derselben Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Gemeindegebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumseinschränkungen.

Sulzemoos, 19.01.2021

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister



Gemeinde
Sulzemoos

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung) wurde am 20.01.2021 in der Verwaltung der Gemeinde Sulzemoos, Kirchstraße 3, 85254 Sulzemoos, 1. OG, Zimmer 11, zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.
Die Anschläge wurden am 20.01.2021 angeheftet und am 19.02.2021 wieder entfernt.

Sulzemoos, xx.xx.xxxx

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister