GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates

Datum: **Dienstag, 19.01.2021**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:40 Uhr**
Ort: **Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Florian Ruml

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias	
Berghammer, Josef	
Besel, Alfons	Erster Bürgermeister
Ettenreich, Bernd	
Ettstaller, Martina	
Floßmann, Florian	
Huber, Johann	
Huber, Michael	
Kaulfersch, Maria	
Kozemko, Herbert	Zweiter Bürgermeister
Mayer, Martin	
Rabl, Georg	
Schack, Andrea	
Schmid, Johann	
Stecher, Josef	
von Miller, Barbara	
von Preysing, Franz	
Wagner, Laura	
Zierer, Christine	Dritte Bürgermeisterin

Gemeindeverwaltung

Bartl, Elisabeth	
Dorn, Georg	
Ruml, Florian	Schriftführer

Entschuldigt fehlen

Huber, Franz
Kohler, Korbinian

Öffentliche Niederschrift

TOP 1 **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO**

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO fest.

TOP 2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.12.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.12.2020 wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung

18	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 3 **Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe; Satzungsbeschluss**

Bernd Ettenreich erscheint zur Sitzung.

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 eine Änderung der Bayerischen Bauordnung verabschiedet. Hierbei ändert sich unter anderem das Abstandsflächenrecht.

Bisherige Regelung:
Bisher betrug die Abstandsflächentiefe 1 H – mindestens jedoch 3 m.
„H“ ist die Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks.
An zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge durfte die Abstandsfläche halbiert werden (sog. Schmalseitenprivileg). Die Mindestabstandsfläche von 3,00 m muss aber auch hier eingehalten werden.

Neue Regelung:
Die Abstandsfläche beträgt nun 0,4 H – mindestens jedoch 3 m.
Das Schmalseitenprivileg fällt weg.

Zukünftig reichen somit grundsätzlich 3 m Abstandsfläche zu allen vier Grundstücksgrenzen.

Die Änderung führt zu einem Zusammenrücken der Baukörper. Diese Nachverdichtung ist aber auch die politische Intention des Gesetzgebers.

Der neue Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO gibt der Gemeinde eine Ermächtigungsgrundlage, eine Satzung „über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zu erlassen.
Dadurch kann die vorherige Regelung „wiederhergestellt“ werden.

Die Änderung zu den Abstandsflächen gilt ab dem 01.02.2021.

Die Ermächtigungsgrundlage für den Satzungserlass gilt bereits zum 15.01.2021. Dies ist notwendig, da die Satzung zu den Abstandsflächen ebenfalls zum 01.02.2021 in Kraft treten sollte.

Durch die Änderung der Abstandsflächen entsteht auf vielen Grundstücken (hauptsächlich im Innenbereich) mehr Baurecht. Werden die Abstandsflächen nun durch die gemeindliche Satzung wieder eingeschränkt, dann wird auch wieder Baurecht entzogen.

Wird eine Satzung zu den Abstandsflächen nicht ebenfalls (wie die Gesetzesänderung) zum 01.02.2021 in Kraft gesetzt, dann wird die Gemeinde voraussichtlich schadensersatzpflichtig.

Grundsätzlich kann die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden. Sie gilt nicht für Kern-, Gewerbe- und festgesetzt urbane Gebiete. Alle Bebauungspläne müssen überprüft werden, da in diesen oft festgesetzt wurde: „Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten“. Diese Festsetzung muss/wird durch diese Satzung geändert.

Der Satzungsentwurf mit Begründung liegt der Beschlussvorlage bei.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2020 wurde dieser TOP vorberatend behandelt. Die Mitglieder des Bauausschusses haben die Sachlage zur Kenntnis genommen (ohne Beschlussfassung).

Beschluss Der Gemeinderat beschließt den in der Anlage beigefügten Entwurf einer *Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe* (Stand 13.01.2021) als Satzung. Der Satzungsentwurf wird als Bestandteil des Beschlusses der Sitzungsniederschrift beigefügt.

Abstimmung

19	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 4 Hallenbad im Tegernseer Tal; Beschluss zur Defizitvereinbarung

Der Gemeinderat hat am 21.10.2014 den TOP „Gemeindliche Beteiligung am Hallenbad Bad Wiessee“ behandelt:
Die Gemeinderatsmitglieder waren einhellig der Meinung, dass ein Hallenbad mit Sportbecken für unsere Schulkinder, Kindergartenkinder und Wasserretter notwendig ist. Aber auch aus sportlicher, touristischer und medizinischer Sicht ist ein Sportbecken von Bedeutung, wenn auch der touristische Wert für Gmund eher überschaubar sein dürfte. Trotzdem wurde der Betrieb eines Hallenbades im Tegernseer Tal für sinnvoll erachtet. Die fünf Tal-Gemeinden sollten an einem Strang ziehen, um das Hallenbad in Bad Wiessee zu erhalten. Mit der Gemeinde Bad Wiessee sollen Ziele und Forderungen geklärt werden, sowie mit allen Talgemeinden die weitere Vorgehensweise besprochen werden. Der Gemeinderat nahm Kenntnis; eine Beschlussfassung erfolgte nicht.

Im Rahmen einer Fraktionssprechersitzung am 03.06.2019 erfolgte eine Begehung der technischen Anlagen des Badeparks Bad Wiessee. Beteiligt waren Vertreter aus den Fraktionen der Gemeinderäte von Gmund, Kreuth und Rottach-Egern. Ein Handlungsbedarf wurde anerkannt; eine Kostenbeteiligung durch die anderen Talgemeinden wurde von keinem der Anwesenden grundsätzlich ausgeschlossen.

Am 27.09.2020 hat die Gemeinde Bad Wiessee einen Bürgerentscheid durchgeführt.
Dabei haben sich die Bürger von Bad Wiessee dafür ausgesprochen, dass der Badepark abgebrochen und an derselben Stelle ein Neubau errichtet wird (88 % Mehrheit bei 38 % Wahlbeteiligung). Die konkrete Fragestellung lautete: „Möchten Sie, dass der Badepark abgerissen wird und auf demselben Grundstück schnellstmöglich der Neubau eines Bades entsteht, welches mindestens die momentan vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten beinhaltet?“
Das Ergebnis des Bürgerentscheids bestätigt den vom Gemeinderat Anfang 2020 getroffenen Grundsatzbeschluss. Der Gemeinderat hatte entschieden, den Badepark abzureißen und durch ein multifunktionales Hallenbad zu ersetzen.

Der Gemeinderat Bad Wiessee hatte ebenfalls beschlossen, dass eine Weiterführung dieses Projektes nur dann stattfinden könne, wenn zuvor eine Defizitvereinbarung mit den anderen vier Talgemeinden geschlossen wird, somit auch mit der Gemeinde Gmund.

Der Badepark wurde im Zuge der Corona-Pandemie geschlossen und hat seitdem nicht mehr geöffnet. Die geschätzten Baukosten eines Neubaus betragen ca. 30 Millionen € (Quelle: Tegernseer Zeitung).

Die Gemeinde Bad Wiessee denkt inzwischen auch über einen privaten Betreiber nach (Beispiel: Vitalwelt Schliersee - Betreiberin Fa. Monte Mare).

Die Gründung eines *Zweckverbandes* für das Schwimmbad ist bei den anderen Gemeinden auf Zurückhaltung bis Ablehnung gestoßen.

Die Gemeinde Bad Wiessee hat inzwischen auch einen Vorschlag für eine talweite Defizitvereinbarung gemacht. Dazu sollen die Bereiche Schwimmen und Sauna jeweils rechnerisch aufgeteilt werden. Hinsichtlich des Schwimmbades würde die Gemeinde Bad Wiessee das Defizit bis zu einer Summe von 500.000 € zu 50 % übernehmen. Ein darüberhinausgehendes Defizit würde die Gemeinde Bad Wiessee zur Gänze übernehmen. Die anderen 50 % sollen nach einem noch festzulegenden Verteilungsschlüssel auf die anderen vier Talgemeinden aufgeteilt werden.

In der Fraktionssprechersitzung am 25.11.2020 wurde der Sachstand mitgeteilt und besprochen. Im Anschluss daran haben sich ebenfalls am 25.11.2020 die Fraktionssprecher der Talgemeinden zu einem gemeinsamen Termin in Bad Wiessee getroffen.
Auf dieser wurde sowohl das Vorhaben präzisiert als auch der Rahmen einer zu erstellenden Defizitvereinbarung genannt. Dieser Entwurf liegt vor.
Zudem wurde über das Vorhaben und über die Erwartungen hinsichtlich einer Beteiligung diskutiert.

Im Nachgang wurden von der Gemeinde Bad Wiessee die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Die am 25.11.2020 gezeigte Präsentation der HKH Management,
- eine Mehrjahresplanung bis zum Jahr 2029 sowie
- zwei Statistiken über die Zusammensetzung der Eintritte.

Diese Unterlagen wurden Anfang Dezember an die Gemeinderatsmitglieder weitergeleitet.

Ebenfalls im Nachgang zu dieser Sitzung wurde seitens der Gemeinde Bad Wiessee der Begriff des „operativen Ergebnisses“, auf welches sich die Defizitvereinbarung beziehen soll, näher definiert. Es handelt sich hierbei um das „EBITDA“, was somit bedeutet, dass in der zu erstellenden Vereinbarung weder Abschreibungen noch Baukosten Berücksichtigung finden werden.

Zudem hat die Gemeinde Bad Wiessee zugesagt, dass, um das Projekt im Jahr 2021 weiter vorantreiben zu können, ein Grundsatzbeschluss der anderen Gemeinden zunächst ausreichen würde. Erbeten wurde, dass schließlich bis zum 31.12.2021 eine geschlossene vertragliche Fixierung aller fünf Talgemeinden vorliegen möge.
Hinsichtlich des zu diskutierenden Quotierungsschlüssels möchte man seitens der Gemeinde Bad Wiessee auf Vorschläge bzw. Empfehlungen verzichten.

Die Gemeinde Bad Wiessee hat Folgendes zugesagt:

- Den Stand der Planungen in regelmäßigen Abständen auf den Dienstbesprechungen der Bürgermeister vorzustellen sowie
- im Vorfeld der Eröffnung die Eintrittspreise für das kommunale Schwimmen, im Rahmen einer Bürgermeister-Dienstbesprechung, vorzustellen, zu diskutieren und abzustimmen.

Für einen gemeindeübergreifenden einheitlichen Grundsatzbeschluss wurde seitens der Gemeinde Bad Wiessee ein Text vorgeschlagen.

Die Bürgermeister der beteiligten Gemeinden haben sich inzwischen bereits auf einen Vorschlag für einen Verteilungsschlüssel geeinigt. Die Gemeinden Kreuth, Gmund, Tegernsee und Rottach-Egern sollen das Defizit wie folgt unter sich aufteilen:

a) Steuerkraft je Einwohner (auf Basis der Zahlen des Statistischen Landesamtes), Gewichtung 45%;
b) Einwohner mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz, Gewichtung 45%;
c) Übernachtungen, Gewichtung 10%.

Bei den unter a) bis c) genannten Zahlen soll jeweils der Durchschnitt der jeweils letzten drei Jahre maßgeblich sein.
Für die Gemeinde Gmund würde sich z.B. auf Basis der Zahlen für die Jahre 2017, 2018 und 2019 ein Betrag von 67.050 € errechnen.

Franz von Preysing legt großen Wert darauf, dass die Schulen, Vereine und Hilfsorganisationen wieder angemessene Nutzungszeiten erhalten. Diese sollen sich nach Dauer und Tageszeit wieder am bisherigen Umfang orientieren.

Beschluss Der Gemeinderat fasst folgenden Grundsatzbeschluss:

1. Die Gemeinde Gmund stimmt einer Defizitübernahme hinsichtlich eines zu erwartenden operativen Verlust des Profitcenters „Kommunales Schwimmen“ eines neu zu errichtenden Hallenbades in der Gemeinde Bad Wiessee grundsätzlich zu.
2. Die Gemeinde Gmund erklärt sich damit einverstanden, jährliche operative Verlustes der o. a. Einheit, zusammen mit den anderen 3 Talgemeinden Rottach-Egern, Tegernsee und Kreuth bis zu einer Höhe von 250.000,- € zu tragen.
3. Die operativen Verluste beziehen sich allein auf das Profitcenter „Kommunales Schwimmen“; als Rechnungseinheit hierfür wird das EBITDA verwendet.
4. Die Gemeinde Gmund stimmt zu, die Defizitvereinbarung für 30 Jahre, ab Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Bades, vertraglich zu fixieren.
5. Die Gemeinde Gmund stimmt zu, die Defizitsumme an einen Verbraucherpreisindex zu koppeln.
6. Die Gemeinde Gmund beabsichtigt, die vertragliche Fixierung bis zum 31.12.2021 mit der Gemeinde Bad Wiessee erstellt und im eigenen Gremium beschlossen zu haben.
7. Der vorgetragene Verteilungsschlüssel wird genehmigt.
8. Es sind den Vereinen und Rettungsorganisationen ausreichende Trainingszeiten im bisherigen Umfang und zu den bisherigen Zeiten zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung 19 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Anwendung der Umsatzsteuerregelung für unternehmerische Tätigkeiten der Gemeinde (§ 2b Umsatzsteuergesetz)

Zu diesem TOP ist Herr Raphael Nowak (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Kanzlei Markmiller & Partner) anwesend. Er erläutert das komplexe Thema:

Kommunen unterlagen bis zum 31.12.2016 nur im Rahmen ihrer körperschaftsteuerlichen Betriebe gewerblicher Art der Umsatzsteuer. Mit Wirkung zum 01.01.2017 wurde dies im Zuge der grundlegenden Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand geändert. Seitdem unterliegen Kommunen grundsätzlich dann der Umsatzsteuer, wenn sie vergleichbar mit privaten Unternehmern tätig werden (§ 2b Umsatzsteuergesetz).

Da die Umsetzung der gesetzlichen Änderung zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand bei den Kommunen führt, konnte die Anwendung der Neuregelung einmalig durch einen Antrag beim zuständigen Finanzamt für einen Übergangszeitraum bis zum 31.12.2020 verschoben werden (sog. „Optionserklärung“). Dieser Übergangszeitraum wurde zwischenzeitlich bis zum 31.12.2022 verlängert.

Die Gemeinde Gmund am Tegernsee hat die Optionserklärung, also den Antrag auf Anwendung der Übergangsregelung, gestellt und wird deshalb

weiterhin nach dem bisherigen Recht besteuert. Der Antrag kann mit Wirkung für die Zukunft oder die Vergangenheit widerrufen werden. Mit dem Widerruf würde die Gemeinde Gmund am Tegernsee den geänderten gesetzlichen Regelungen unterfallen.

Durch die Neuregelung unterliegen zukünftig mehr entgeltliche Leistungen der öffentlichen Hand der Umsatzsteuer. Unterliegen die Einnahmen jedoch der Umsatzsteuer, kann sich die Kommune bei den Ausgaben die an andere Unternehmer gezahlte Umsatzsteuer vom Finanzamt erstatten lassen (sog. „Vorsteuerabzug“). Insofern führt das Recht auf Vorsteuerabzug insbesondere bei den regelmäßig hohen Investitionen der öffentlichen Hand zu einer erheblichen Entlastung der Kommunen.

Als Grundvoraussetzung für die Umstellung auf das neue Umsatzsteuerrecht ist eine Analyse aller Einnahmen (einschl. Verträgen) notwendig, um diese umsatzsteuerrechtlich einzuordnen (sog. „Haushaltsscreening“). Für die praktische Durchführung der Vorarbeiten und Umsetzung der Neuerungen bedarf die Kämmerei der fachlichen Unterstützung durch entsprechend auf die öffentliche Hand spezialisierte Steuerberater. Die Mehrarbeiten aufgrund der Gesetzesänderung bedürfen auf Dauer voraussichtlich einer personellen Verstärkung der Kämmerei.

Beschluss Zur Einführung des neuen § 2b Umsatzsteuergesetz beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung das Haushaltsscreening durchzuführen. Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, die beim Finanzamt Miesbach gestellte Optionserklärung zu widerrufen, sofern dies für die Gemeinde Gmund am Tegernsee wirtschaftlich vorteilhaft erscheint.

Abstimmung

19	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 6 Seniorenkarte für den Linienbus; Sachstand und Verlängerung des Vertrags

Der Gemeinderat hat am 26.11.2019 beschlossen, eine Seniorenbuskarte einzuführen. Diese ermöglicht es Senioren, die 65 Jahre oder älter sind und mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde leben, kostenlos im Tarifgebiet Oberland der RVO GmbH Bus zu fahren.

Vorteile:

- Die Senioren können kostenlos Bus fahren.
- Dem RVO entstehen nur geringe Zusatzkosten, aber signifikante Zusatzeinnahmen durch weitere Fahrtabrechnungen. Die Buslinien sind besser ausgelastet.
- Die Gemeinde fördert den ÖPNV mit dem Ziel, den Individualverkehr zu verringern.

In der Gemeinderatssitzung am 21.01.2020 wurde dem entsprechenden Vertragsentwurf mit der RVO GmbH zugestimmt und als Datum für die Einführung der 1.3.2020 bestimmt.

Die Eckpunkte des Vertrags mit der RVO GmbH waren:

- Senioren, die 65 Jahre oder älter sind und mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde leben, erhalten auf Antrag eine Seniorenkarte bei der Gemeinde.
- Mit dieser Seniorenkarte kann das Tarifgebiet Oberland der RVO GmbH ganzjährig gratis genutzt werden (Ausnahme: Linie 9551 von und nach München [inzwischen eingestellt] und grenzüberschreitender Verkehr).
- Die erforderlichen Kosten dafür übernimmt die Gemeinde. Die RVO rechnet mit der Gemeinde ab.
- Die entsprechenden Kosten werden für die Gemeinde auf einen Höchstbetrag von 40.000 € netto pro Jahr gedeckelt.
- Alle darüberhinausgehenden Kosten, welche die Höhe von 40.000 € netto überschreiten, trägt der RVO.
- Abgerechnet wird pro Fahrt mit brutto 3,12 € bzw. bei mehreren Fahrten pro Tag pauschal mit 6,24 € für diese Fahrten. Dies bedeutet bezogen auf den Tarif Tagesticket einen Nachlass von 40%.
- Es gibt zunächst eine Probephase von einem Jahr, um die Kostenentwicklung abschätzen zu können.
- Die RVO GmbH liefert der Gemeinde in vierteljährlichem Abstand statistische Werte.
- Die Gemeinde verpflichtet sich, das Busticket im Gemeindeboten dauerhaft zu bewerben.

Die Seniorenbuskarte kann als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden:

Es wurden bisher 467 Seniorenbuskarten ausgegeben.
Anspruchsberechtigt waren ca. 1.476 Senioren (Quelle: „Statistik Kommunal“ des Bay. Landesamt für Statistik, aktuellster Stand vom 31.12.2017).

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen bzw. zwischenzeitlichen Lockerungen war die Anzahl der Fahrten zwischenzeitlich niedriger bzw. schwankend. Vom 01.03. bis zum 31.12.2020 wurden insgesamt 3.317 Fahrten durchgeführt.

Die Kosten für die Gemeinde betrugen für diesen Zeitraum insgesamt brutto 10.262,84 €.

Die Seniorenbuskarte gibt es in Bad Wiessee, Rottach-Egern und Tegernsee. Die Gemeinde Fischbachau hat im Juli 2020 beschlossen, dieses Angebot unbefristet weiterzuführen. Der Markt Schliersee hat eine Seniorenbuskarte zum 1.4.2020 eingeführt. Ab März 2021 gibt es diese Karte in unserer Nachbargemeinde Hausham. Mindestens zwei weitere Gemeinden sind an der Seniorenbuskarte interessiert.

Es wird vorgeschlagen, den bis zum 28.2.2021 befristeten Vertrag mit der RVO GmbH zu verlängern. Die Vertragskonditionen sollen unverändert fortgelten. Die Vertragsverlängerung soll wieder befristet gelten, und zwar vom 01.03.2021 bis zum 28.02.2022.
Eine unbefristete Geltung sollte im Hinblick auf die Befristung in den anderen Talgemeinden nicht erfolgen. Ebenso ist der MVV-Beitritt des Landkreises abzuwarten. Dieser soll laut Absichtserklärung des Landkreises im Jahr 2022 stattfinden.

Michael Huber findet es gut, dass die Seniorenkarte erfolgreich angenommen wurde. Er sieht jedoch die Mehreinnahmen für die RVO kritisch, da es sich um ein Privatunternehmen handelt. Michael Huber bemängelt auch, dass keine gemeindeübergreifende Lösung für die Verlängerung gefunden wurde.
Alfons Besel sieht als Ursache darin, dass zuerst eine einzelne Gemeinde im Tegernseer Tal den Anfang im Alleingang gemacht hat. Daraus haben sich dann unterschiedliche Vertragslaufzeiten ergeben.

Martina Ettstaller bestätigt den Nutzen der Seniorenbuskarte. Sie merkt an, dass diese auch eine soziale Komponente für Bürgerinnen und Bürger mit geringer Rente beinhaltet.

Christine Zierer regt in diesem Zusammenhang bessere Busverbindungen zwischen Moosrain und Gmund an. Gegebenenfalls könnte auch eine Seniorenkarte für die Zugstrecke zwischen Moosrain und Gmund eingeführt werden.

Beschluss Der Gemeinderat beschließt, den Vertrag mit der RVO GmbH über die Seniorenbuskarte bis zum 28.02.2022 zu verlängern. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtrag zum Vertrag zu unterzeichnen.

Abstimmung

19	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 7 Informationen des Bürgermeisters

a)
Die für den 22.01.2021 geplante Exkursion nach Kirchanschöring und Schechen entfällt coronabedingt.

b)
Die kommissarische Leiterin der Grundschule Gmund wird ab 12.02.2021 offiziell neue Rektorin.

c)
Die Gemeinde Gmund hat eine Ausgleichzahlung für Gewerbesteuerausfälle in Höhe von 550.000 € erhalten (Corona-Hilfe).

d)
Der Vorsitzende geht kurz auf die aktuelle Corona-Situation ein. Er dankt allen, welche die Corona-Schutzmaßnahmen mittragen und appelliert an die Verantwortung jedes Einzelnen, zum Ende der Pandemie und den damit verbundenen Gefahren und Einschränkungen beizutragen.

e)
Am Donnerstag, den 04.03.2021 um 19:30 Uhr findet die diesjährige Bürgerversammlung per Video-Live-Stream statt. Die Bürgerinnen und Bürger werden die Möglichkeit haben, per Chat-Funktion Fragen zu stellen.

f)
Johann Huber erkundigt sich nach dem Sachstand zum Neubau des gesperrten Mangfallstegs. Alfons Besel informiert, dass die Ausschreibung für die Baumaßnahme Ende dieser Woche erwartet wird.

Gmund a. Tegernsee, 21.01.2021

Alfons Besel
Vorsitzender

Florian Ruml
Schriftführer

Anlage zur Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 19.01.2021, TOP 3:

E N T W U R F (13.01.2021)

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen

Die Gemeinde Gmund a. Tegernsee erlässt mit Beschluss vom …….. aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 und von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a neu der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl S. 663) folgende

Satzung
über abweichende Maße der Abstandsflächen
(Abstandsflächensatzung)

§ 1
Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Gmund a. Tegernsee.

§ 2
Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m.
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 Satz 1 beachtet.

§ 3
Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzten Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

Gemeinde Gmund a. Tegernsee, den …….

Alfons Besel
Erster Bürgermeister

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 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 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 Gemeindegebiet 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 im Gemeindegebiet 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 gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls 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 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 Kfz 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 eine 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. Dem Gebot der Innenverdichtung kann 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.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die abweichenden Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet anzuordnen. Zwar gibt es im Gemeindegebiet unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Die oben genannten Ziele sollen aber generell im Gemeindegebiet verfolgt werden und damit auch Grundlage der Abstandsflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für die sich insbesondere unterscheidenden Gewerbe-, Kern-und das klassenurbanen Gebiete findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

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.