

Niederschrift über die Sitzung

Beschlussbuch
Seite 01

des Gemeinderates Raisting

Tag und Ort **Mittwoch, den 13.01.2021 in Raisting**

Vorsitzender **Martin Höck, Erster Bürgermeister**

Schriftführer **Martina Hermer-Winkler**

Eröffnung der Sitzung Der Vorsitzende erklärte die öffentliche Sitzung um 19.00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind um 19.00 Uhr 14 Mitglieder anwesend.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift Die letzten Sitzungsniederschriften wurden
X ohne Einwendungen genehmigt,
 folgende Einwendungen.

Sitzungsniederschrift (öffentlich Seite 02) vom 13.01.2021

**Nr. und Gegenstand
der Beratung**

**Beschluss
und Abstimmungsergebnis (mit/gegen)**

TOP 1:

Bebauungsplan „Nähe Pähler Straße“: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 1) wird von Fr. Knözinger-Ehrl vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vorgestellt.

Kein Beschluss notwendig

TOP 2:

Bebauungsplan „Nähe Pähler Straße“: Billigung der Entwurfsplanung und Auftrag zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Nähe Pähler Straße“ vom 13.01.2021 zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Entwurf gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB auszulegen

Abstimmungsergebnis

14 : 0

TOP 3:

Beratung und Beschluss über den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Erlass nachfolgender Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO zum 01.02.2021 unter dem Vorbehalt, dass der Gesetzgeber bis dahin die Rechtsgrundlage für den Satzungs-erlass schafft.

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit.a BayBO

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet

§ 2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbegebieten und 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.

Sitzungsniederschrift (öffentlich Seite 03) vom 13.01.2021

**Nr. und Gegenstand
der Beratung**

**Beschluss
und Abstimmungsergebnis (mit/gegen)**

§ 3 Bebauungspläne

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.

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 Bauordnungsrechtes bei der abweichenden Bestimmung der 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 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 ausgeschöpft werden. Damit wird sich die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig verändern. Eine so 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 Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder. Die Gemeinde möchte mit dieser Satzung die Wohnqualität, die durch den größeren Abstand zwischen Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu

Sitzungsniederschrift (öffentlich Seite 04) vom 13.01.2021

**Nr. und Gegenstand
der Beratung**

**Beschluss
und Abstimmungsergebnis (mit/gegen)**

einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Grundstücke, gegebenenfalls auch zur Verbesserung des Brandschutzes.

Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstandes festgelegt. Die Gemeinde möchte für ihr Gemeindegebiet höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen.

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

Die Gemeinde Raisting bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandflächenverkürzung eine Innenverdichtung und einer Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen beabsichtigt. Die Gemeinde Raisting hält aber die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in ihrem Gemeindegebiet für vorrangig. Dem Gebot der Innenverdichtung kann auch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden, etwa durch höhere Gebäude, welche die Abstandflächen einhalten. Dies wird die Gemeinde bei ihren künftigen Planungen berücksichtigen. Im Übrigen wird hierzu auf den Gemeinderatsbeschluss vom 27.05.2020 verwiesen.

In Bezug auf den Geltungsbereich hat sich die Gemeinde Raisting dazu entschieden die abweichenden Abstandflächen 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 Abstandflächenbemessung sein. Im Einzelfall ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Für das sich insbesondere unterscheidende Gewerbegebiet und das klassenurbane Gebiet (in Aufstellung) findet die Satzung ohnehin keine Anwendung.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandflächen 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 Eigentumsbeschränkungen.

Abstimmungsergebnis

14 : 0

TOP 4:

Beratung und Beschluss zum Antrag auf Absenkung des Gehweges,
Sölber Straße 13

Sitzungsniederschrift (öffentlich Seite 05) vom 13.01.2021

**Nr. und Gegenstand
der Beratung**

**Beschluss
und Abstimmungsergebnis (mit/gegen)**

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt einer Absenkung des Gehweges im Bereich der neuen Einfahrt zur Straße „Am Sölber Berg“ zu. Die bereits vorhandene Absenkung im Bereich der aktuellen Zufahrt zur Straße „Am Sölber Berg“ kann bestehen bleiben.

Abstimmungsergebnis

1 : 13

Beschluss 2:

Der Gemeinderat stimmt einer Absenkung des Gehweges im Bereich der neuen Einfahrt zur Straße „Am Sölber Berg“ zu. Die bereits vorhandene Absenkung im Bereich der aktuellen Zufahrt zur Straße „Am Sölber Berg“ muss zurück gebaut werden und mit einem Hochbord versehen werden.

Abstimmungsergebnis

14 : 0

TOP 5:

Stellungnahme zum Antrag auf Pflanzung einer Kurzumtriebsplantage, Fl.Nr. 2378/0, Gmkg. Raisting

Sachvortrag:

Das Grundstück, Fl.Nr. 2378 Gmkg Raisting liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raisting. Der Grundstücksteil auf welche die KUP angelegt werden soll, liegt in einem Bereich, für den folgende Festsetzungen gelten:

- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Ammer
- SPA-Gebiet
- Grünland auf Moor mit besonderem Standortpotential
- Pufferzonen für Schutzgebiete und Suchraum für Ausgleichsflächen
- Sukzession von Feuchtwald

Beschluss:

In der Stellungnahme weist die Gemeinde Raisting auf die Entwicklungs- und Nutzungsziele des Flächennutzungsplanes hin. Die Planungsziele stehen mit der Anlage einer Kurzumtriebsplantage im Widerspruch. Der Gemeinderat spricht sich deshalb gegen die Anlage der beantragten Kurzumtriebsplantage aus.

Abstimmungsergebnis

14 : 0

(Die Gemeinde erteilt somit kein Einverständnis zu der beantragten KUP)

TOP 6:

Beratung und Beschluss zum Auftrag für Abholung, Anlieferung, Aufstellung und Endmontage der Bücherzelle

Sitzungsniederschrift (öffentlich Seite 06) vom 13.01.2021

**Nr. und Gegenstand
der Beratung**

**Beschluss
und Abstimmungsergebnis (mit/gegen)**

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe, nach Prüfung und Wertung des Angebotes hinsichtlich rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Kriterien an die Immobito, 15834 Rangsdorf mit einer Auftragssumme in Höhe von 4.319,70 € (inkl. 19 % MwSt) zu.
Die Vergabe erfolgt im Vorgriff auf den Haushaltsplan 2021.

Abstimmungsergebnis

14 : 0

Informationen

- die Sitzungstermine für das erste Halbjahr 2021 werden an die GR-Mitglieder verschickt
- ein Ferienausschuss soll derzeit nicht gebildet werden, die Sitzungen im 3-Wochen-Rhythmus können unter den bestehenden Abstands- und Hygieneregeln abgehalten werden
- der Übergang vom Gehweg beim Seniorenwohnen zur Bahnhofstraße ist sehr unübersichtlich. Zur Verbesserung der Barrierefreiheit und als Markierung wurden hier bereits in den Gehweg sog. Rillensteine verlegt, welche darauf hinweisen, dass der Gehweg hier endet
- es fällt auf, dass Grundstückseigentümer vermehrt ihrer Räum- und Streupflicht nicht nachkommen, hier ergeht ein Aufruf bzw. eine Erinnerung an unsere „Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und Sicherung der Gehbahnen im Winter“ über die Facebook-Seite der Gemeinde.

Nächste Sitzung am Mittwoch den 03.02.2021

Sitzungsende: 21.55 Uhr

**Martin Höck
Erster Bürgermeister**

**Martina Hermer-Winkler
Protokollführerin**

Gemeinderatsmitglieder: