



## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.03.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	in der Aula der Grundschule Eggstätt

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erster Bürgermeister

Glas, Christian

#### Mitglieder des Gemeinderates

Eder, Gerhard

Estner, Ludwig

Güra, Petra

Hekele, Günther

Huber, Kajetan

Hundhammer, Helmut

Abwesend ab TOP 10

Illi, Jacob

Langl, Bene

Löw, Markus

Nitzinger, Thomas

Plank, Hans

Schönhuber, Marianne

Stöger, Christoph

Weinberger, Katharina

#### Schriftführerin

Hausmann, Julia

#### Verwaltung

Ruth, Bernd

Süsens, Petra

#### Gast

Fahnberg, Christian, Dipl.-Ing.

Richter, Nikola

Schneider, Christian

Staber, Christian

**Weitere Anwesende:**

Kirchner, Elisabeth (Presse)

Düringer, Heidi (Leitung Villa Sonnenschein)

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

2. Informationen zur Durchführung eines Ratsbegehrens; Vortrag von H. Fahnberg, Büro Ingevost  
Vorlage: BGM/012/2021
3. Informationen des Bürgermeisters aus vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzungen  
Vorlage: BGM/014/2021
4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.02.2021  
Vorlage: AV/009/2021
5. Antrag auf Genehmigung einer Teilüberdachung der bestehenden Fahrsilos als landwirtschaftlich genutzte Hackschnitzellagerfläche auf FINr. 792/3 in Oberndorf  
Vorlage: BV/060/2021
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Eggstätt Süd" im Bereich FINr. 55/3 Gemarkung Eggstätt Priener Straße 6a  
Vorlage: BV/062/2021
7. Neuerlass der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)  
Vorlage: BV/056/2021
8. Antrag der Fraktion CSU zum "Menschenfreundlichen Umbau der Straßenbeleuchtung von Eggstätt"  
Vorlage: BGM/013/2021
9. Verschiedenes und Bekanntgaben  
Vorlage: BGM/016/2021

Erster Bürgermeister Christian Glas eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Bürgermeister Christian Glas begrüßt die anwesenden Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie die Pressevertreterin Frau Elisabeth Kirchner. Daneben begrüßt Bürgermeister Glas Frau Heidi Dürringer, die sich als neue Leiterin des gemeindlichen Kindergartens „Villa Sonnenschein“ dem Gemeinderat vorstellt. Bürgermeister Glas heißt Frau Dürringer herzlich willkommen und wünscht ihr für ihre Arbeit alles Gute und viel Freude.

Auf Grund der aktuellen Infektionslage weist Bürgermeister Glas darauf hin, dass das Tragen einer FFP2-Maske während der gesamten Sitzungsdauer verpflichtend ist. Nur bei Redebeiträgen kann die Maske abgenommen werden. Zudem werden regelmäßige Pausen eingeplant, um den Sitzungsraum ausreichend belüften zu können.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **2 Informationen zur Durchführung eines Ratsbegehrens; Vortrag von H. Fahnberg, Büro Ingevost**

#### **Mitteilung:**

Das geplante Bürgerbegehren zur Beibehaltung des Kindergartenstandorts am Mühlenweg wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.02.2020 für zulässig erklärt, aber der ursprünglich vorgesehenen Termin in seiner Sitzung am 03.03.2020 vorerst abgesetzt. Grund dafür war die Zustimmung des Gemeinderates zur Führung weiterer Gespräche im Rahmen einer „Planungsgruppe“. Mitglieder dieser Planungsgruppe wurden von Seiten der BI sowie der Verwaltung vorgeschlagen und waren neben 1. und 2. Bürgermeister die vier Fraktionsvorsitzenden, 3 Vertreter der BI sowie ein Protokollführer von Seiten der Verwaltung.

Die Planungsgruppe hat sich von Juni 2020 bis Februar 2021 insgesamt fünf Mal getroffen.

Da die Planungsgruppe zu keinem gemeinsamen Ergebnis bzgl. Standortwahl für den Kita-Neubau gekommen ist, greift der Gemeinderatsbeschluss vom 16.06.2020, wonach es in diesem Fall zwingend zu einem Ratsbegehren kommt. In die Fragestellung des Ratsbegehrens wird der Standort zur Abstimmung gestellt, der die Mehrheit in der Planungsgruppe hat.

Auf die entsprechenden Beschlusssauszüge in den Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

Herr Dipl.-Ing. Christian Fahnberg vom Ingenieurbüro Ingevost aus Planegg stellt zusammen mit Frau Nikola Richter dem Gemeinderat die formalen Rahmenbedingungen an einen Bürgerentscheid, an ein Ratsbegehren sowie an eine Bürgerbefragung vor.

In seiner Aussprache tendiert der Gemeinderat klar zu einer Bürgerbefragung, die noch vor der Sommerpause durchgeführt werden könnte. Dabei sprechen sich die Gemeinderäte dafür aus, dass das Ergebnis – wenn auch nicht rechtlich, so doch moralisch – für den Rat ebenso wie für die Bürgerinitiative bindend sein sollte. Gemeinderat Illi, gleichzeitig Vertreter der BI, kann dies nicht für alle 440 Unterzeichnenden des Bürgerbegehrens zusichern. Gleichzeitig spricht auch er sich für eine gemeinsame, transparente Lösung aus. Er gibt bekannt, dass Josef Grabmayer Nachrücker für den ausgeschiedenen Franz Stein in der Planungsgruppe ist.

Der Gemeinderat spricht sich für ein weiteres Planungsgruppentreffen aus, in dem das weitere Vorgehen und eine mögliche Fragestellung für die Bürgerbefragung abgeklärt werden soll. Wichtig ist dem Gemeinderat, dass eine mögliche Bürgerbefragung als bindend für beide Seiten eingeschätzt wird.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3 Informationen des Bürgermeisters aus vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzungen**

#### **Mitteilung:**

- Der Gemeinderat hat der Einrichtung einer neuen Vollzeitstelle in der Bauverwaltung für die Erledigung von administrativen Aufgaben zugestimmt. Die Stelle ist mittlerweile ausgeschrieben, die Bewerbungsfrist läuft.
- Der Gemeinderat stimmte der Einstellung einer neuen Leitung für den gemeindlichen Kindergarten „Villa Sonnenschein“ zu. Ab sofort leitet Frau Heidi Dürringer die Einrichtung.
- Auftragsvergabe der Planungsleistungen „Digitalisierung der Grundschule“ an den günstigsten Bieter, die Firma Seiler/Garching a. d. Alz für eine Angebotssumme i.H.v. 88.834,21 Euro/brutto.

**Zur Kenntnis genommen**

### **4 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.02.2021**

#### **Mitteilung:**

Zur Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.02.2021 wurde keine Änderungen oder Bedenken geäußert; sie gilt somit als einstimmig genehmigt.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5 Antrag auf Genehmigung einer Teilüberdachung der bestehenden Fahrsilos als landwirtschaftlich genutzte Hackschnitzellagerfläche auf FINr. 792/3 in Oberndorf**

#### **Sachverhalt:**

Es liegt ein Antrag zur Errichtung einer Teilüberdachung der bestehenden Fahrsilos als landwirtschaftlich genutzte Hackschnitzellagerfläche auf FINr. 792/3 vor.

Die Pläne werden aufgezeigt und erläutert.

Planungsrechtlich liegt das Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB.  
Nach § 35 (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentlich Belange nicht entgegen stehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es  
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Errichtung einer Teilüberdachung der bestehenden Fahrsilos als landwirtschaftliche genutzte Hackschnitzellagerfläche zu. Voraussetzung hierfür ist die landwirtschaftliche Privilegierung des Bauvorhabens.

**Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

## **6 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Eggstätt Süd" im Bereich FINr. 55/3 Gemarkung Eggstätt Priener Straße 6a**

### **Sachverhalt:**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eggstätt Süd“ im Bereich FINr. 55/3 zur Errichtung eines Carportes und Garage.

Der Antrag war als Vorinformation in der letzten Sitzung des Gemeinderates.

Im Bereich der FINr. 55/3 soll im festgesetzten Obstanger eine Garage mit Carport entstehen. Der Carport ist bereits errichtet und planungsrechtlich genehmigt. Dieser soll verschoben werden.

Der überarbeitete Plan wird aufgezeigt und erläutert.

In seiner Aussprache thematisiert der Gemeinderat den fehlenden, im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Obstgarten. Grundsätzlich sind die Räte der Ansicht, dass das Ortsbild und die damit verbundene Begrünung bestimmter Bereiche auch im zu ändernden Bebauungsplan gewahrt bleiben soll.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eggstätt Süd“ im Bereich FINr. 55/3 zu.

Die Kosten sind vom Antragssteller zu tragen.

**Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

## **7 Neuerlass der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)**

### **Sachverhalt:**

Der Landtag hat eine Änderung der Bayerischen Bauordnung beschlossen, die zum Inhalt hat, dass Abstandsflächen ab dem 01.02.2021 wesentlich reduziert werden.

Die neue Abstandsflächentiefe beträgt zukünftig das 0,4 – fache der Wandhöhe, in Gewerbe- und Industriegebieten das 0,2 – fache. Die Mindestabstandsfläche von 3,0 Meter bleibt unverändert. Regelungen, die wie das alte 16,0 Meter Privileg in der Rechtsanwendung anwendbar sind, entfallen.

Nun haben Bayerische Gemeinden die Möglichkeit durch Satzung ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzulegen. Solche Satzungen können auf Grund Art. 81 BayBO im eigenen Wirkungskreis festgelegt werden.

Im Einzelfall kann sofern eine Satzung existiert von dieser befreit werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 16.02.2021 erklärte Herr Architekt und Stadtplaner Maximilian Wüstinger, die Möglichkeiten und Auswirkungen des Erlass einer abweichenden Satzung. Es wurde in dieser Sitzung mehrheitlich gewünscht, eine solche Satzung für die Gemeinde Eggstätt zu beschließen.

Die Mustersatzung wird von Bauamtsleiter Ruth vorgestellt.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Erlass der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) zu. Die Satzung tritt zum 18. März 2021 in Kraft und ist Bestandteil der Niederschrift.

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

**Einstimmig beschlossen    Ja 15    Nein 0    Anwesend 15    Persönlich beteiligt 0**

## **8    Antrag der Fraktion CSU zum "Menschenfreundlichen Umbau der Straßenbeleuchtung von Eggstätt"**

### **Sachverhalt:**

Mit Eingang vom 01. März 2021 stellte die CSU-Fraktion einen Antrag auf „Menschenfreundlichen Umbau der Straßenbeleuchtung von Eggstätt“.

Eine Erhebung der CSU-Fraktion habe ergeben, dass die Mehrzahl der Leuchten (veraltete Peitschen- und Laternenlampen) direkt oder indirekt in die Häuser strahle.

Die CSU-Fraktion beantragt nun die Straßenlaternenmasten anzuschneiden und mit einstellbaren LED-Leuchtköpfen zu versehen. Der Austausch soll an den Hauptstraßen (Priener-, Obinger-, Chiemsee-, Kirch- und Seeoner Straße) begonnen werden. Je nach Haushaltslage soll 2021 mit der Priener Straße bis zum „Antretter Spitz“ und der Chiemseestraße begonnen werden.

Die Modernisierung der Straßenbeleuchtung war bereits in den Jahren 2017 und 2018 Thema im Gemeinderat. Nach einem Ortstermin am 16.11.2017 am Betriebssitz der Bayernwerk AG in Kolbermoor wurde in der Sitzung vom 15.05.2018 der erste Umbau von veralteten Straßenleuchten mit einem speziellen Typ beschlossen. Die entsprechenden Beschlussauszüge finden sich in den Sitzungsvorlagen.

Bauamtsleiter Ruth stellt einen dreistufigen Maßnahmenplan der Bayernwerke vor. Insgesamt sind derzeit 258 Straßenlampen mit folgenden Leuchtmitteln im Gemeindegebiet im Einsatz: Natriumdampf-Hochdrucklampe (166 Stück), Leuchtstofflampen in U-Form (31 Stück), Leuchtstofflampen (24 Stück) und LED-Lampen (40 Stück).

Maßnahme 1 betrifft die Umrüstung der 48 Langfeldleuchten mit Gesamtkosten i.H.v. 12.600,- € netto. Hier besteht eine Fördermöglichkeit i.H.v. rund 30% der Gesamtkosten. Maßnahme 2 umfasst die Umrüstung der 7 Bavarialeuchten von Leuchtstofflampen durch Einbau eines LED-Einsatzes. Die Kosten hierfür liegen bei rund 1.750,- € netto, es besteht derzeit keine Fördermöglichkeit. Maßnahme 3 betrifft die Umrüstung der 166 Natriumdampflampen in drei Schritten. Hier kann nur für die Umrüstung der AEG-Kofferleuchten eine Förderung i.H.v. 30% beantragt werden.

Dem Gemeinderat ist in seiner Aussprache eine zielgerichtete Einstellung des Leuchtkegels auf den Gehweg bzw. den Straßenabschnitt wichtig, um eine Störung von Anwohnern zu vermeiden. Zudem soll Wert auf rötliches, nicht grell-wirkendes Licht gelegt werden.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die Umrüstung der Straßenbeleuchtung. Die Umrüstung soll in mehreren Schritten erfolgen. Im Haushaltsjahr 2021 soll als erster Schritt die Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen erfolgen. Hierzu sind von der Verwaltung Angebote einzuholen und Fördermittel zu beantragen. In den weiteren Schritten sollen in den Haushaltsjahren 2022 und 2023 die restlichen Maßnahmen nach dem vorgestellten Konzept umgesetzt werden.

**Einstimmig beschlossen    Ja 15    Nein 0    Anwesend 15    Persönlich beteiligt 0**

## **9    Verschiedenes und Bekanntgaben**

---

### **Mitteilung:**

#### **Bürgermeister Christian Glas gibt bekannt:**

- Mit Eingang vom 04. Februar 2021 erreichte die Verwaltung eine Vorabanfrage zur Wiedereröffnung des Café Legere. Nach baurechtlicher Abstimmung mit dem Landratsamt liegt für das Objekt eine Genehmigung als gastronomischer Betrieb vor; es werden keine Einschränkungen gesehen. Eine genaue Prüfung der gewünschten Öffnungszeiten ist umfassend. Der Antragssteller wurde gebeten, zunächst mit dem Landratsamt die gaststättenrechtliche Genehmigung abzustimmen.
- Neue Termine für die kommenden beiden Gemeinderatssitzungen:
  - Dienstag, 20. April, 19 Uhr
  - Dienstag, 12. Mai, 19 Uhr

#### **Verschiedenes und Bekanntgaben von Seiten des Gemeinderates:**

- **Gemeinderat Huber** fragt nach dem Sachstand bzgl. Bbauungsplan Straß; Bauamtsleiter Ruth informiert, dass sich der Bplan unmittelbar vor der Auslegung befinde.
- **3. Bürgermeister Eder** bittet bei künftigen Satzungsänderungen/-erlassen um vorherige Abstimmung mit allen Beteiligten; Anlass wäre die negative Rückmeldung bzgl. Neuerlass der Mittagsverpflegungsgebührensatzung.
- **Gemeinderat Illi** fragt nach dem Sachstand bzgl. Öffnung des Jugendtreffs „Seven“; Bürgermeister Glas informiert, dass nach Ostern – bei einer entsprechend niedrigen Inzidenz – Frau Kofler wieder eingestellt und der Jugendtreff geöffnet werde. Voraussetzung sei die vorgeschriebene Inzidenz.
- **Gemeinderätin Weinberger** bittet um die Einstellung aller aktuell geltenden Bbauungspläne auf die Homepage; Bürgermeister Glas erwidert, dass dies personell aktuell nicht möglich sei.
- **Gemeinderat Stöger** fragt nach der Öffnung des Beachvolleyballplatzes; Bürgermeister Glas informiert, dass dies aktuell rechtlich noch nicht möglich sei.
- **Gemeinderat Estner** regt eine Klausurtagung in der Gemeinde an – da die Corona-Maßnahmen die ursprünglich im Herbst auf der Fraueninsel geplante Klausurtagung nicht erlaubt haben.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Christian Glas um 21:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Christian Glas  
Erster Bürgermeister

Julia Hausmann  
Schriftführung

Auf Grund von Art. 23 Gemeindeordnung (GO) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) erlässt die Gemeinde Eggstätt folgende

**Satzung  
über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe  
(Abstandsflächensatzung)**

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**§ 2 Abstandsflächentiefe**

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

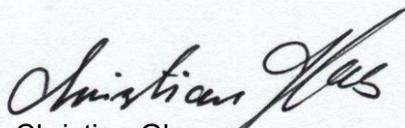
**§ 3 Bebauungspläne**

In Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen bleiben unberührt. Ordnen Bebauungspläne, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung der Abstandsflächenvorschriften an, gilt auch für diese § 2 dieser Satzung.

**§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eggstätt, 17.03.2021



Christian Glas  
1. Bürgermeister

(Siegel)

## **Begründung**

### **1. Anlass und Ziel der Satzung**

Im Rahmen der Novelle der BayBO 2020 wird das Abstandsflächenrecht grundlegend angepasst. Die Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten beträgt nunmehr ab Inkrafttreten der Novelle zum 01.02.2021 0,4 H.

Dies hat bei Umsetzung von Bauten unter Einhaltung dieser neuen Rahmenbedingungen wesentliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität in Eggstätt.

Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO eröffnet der Gemeinde jedoch die Möglichkeit, das Abstandsflächenrecht abweichend von der (neuen) 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.

Die Gemeinde erkennt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung an und berücksichtigt diese auch im Rahmen der Bauleitplanung. Dies muss jedoch immer unter Abwägung mit der bestehenden Struktur und Qualitäten des Ortes erfolgen. Dem folgend erlässt die Gemeinde Eggstätt eine Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO welche (mit Ausnahme von Einzelfällen) eine Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber der vormaligen Regelung der BayBO (vor 02.2021), jedoch eine Verlängerung gegenüber den ab 01.02.2021 gültigen Abstandsflächenrecht der BayBO vorsieht.

### **2. Geltungsbereich**

Die im Rahmen dieser Satzung angeordneten, abweichenden Abstandsflächen gelten im gesamten Gemeindegebiet. Im Gemeindegebiet sind nach wie vor große Bereiche nicht überplant und beurteilen sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im gesamten Gemeindegebiet und die immer weiter steigenden Grundstückspreise werden daher flächendeckend dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden. Damit wird sich die Wohnqualität im gesamten Gemeindegebiet nachteilig ändern. Eine deutliche Nachverdichtung wird nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden haben. Zwar gibt es im Gemeindegebiet im Detail unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Bauweisen. Allen gemein ist jedoch eine relativ offene Bauweise mit überwiegend Einzelhäusern und Abständen dazwischen. In begründeten Einzelfällen ist eine Korrektur über Abweichungen möglich. Insbesondere ist wie unter Ziffer A.3 im Detail beschrieben auch die besondere Stellplatzsituation für die Verlängerung der Abstandsflächen heranzuziehen. Dies ist ebenfalls im gesamten Gemeindebereich gleich.

### **3. Maß der Abstandsflächen**

Gegenüber der vormals (vor 02.2021) gültigen Abstandsflächenregelung, bedeutet die im Rahmen der BayBO ab 02.2021 gültige Abstandsflächenregelung, eine wesentliche Verkürzung der Abstandsflächen. Dies würde für die Gemeinde eine wesentliche Veränderung (Verschlechterung) der Wohnqualität bedeuten. Die Wohnqualität ist im Gemeindegebiet weit überwiegend durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Im gesamten Gemeindegebiet Eggstätt 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 durch eine abweichende Regelung zu Abstandsflächen die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Der Hauptsiedlungsbereich von Eggstätt, sowie die übrigen Ortsteile, sind durch Ihre wiederkehrenden Freiräume und teilweise historisch prägenden Baustrukturen sowie eine ausgeprägte Durchgrünung stark ortsbildprägend. Auch für die Ortsränder ist eine lockerere Bebauung mit ausreichendem Platz für Grünstrukturen wichtig, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und ausreichend Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherzustellen. Auch ist durch die Lage der Gemeinde Eggstätt im ländlichen Raum eine besondere Notwendigkeit von KFZ-Stellplätzen gegeben. Die angemessene Unterbringung dieser bedarf ebenfalls größerer Abstände der Gebäude untereinander. Unter Abwägung mit diesen Belangen ist es dennoch Ziel der Gemeinde Eggstätt, die bauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu stärken. Dem folgend wird im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung eine Abstandsflächentiefe von  $0,8 H$  festgesetzt. Dies liegt unter der, vor Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe, jedoch über der nach Februar 2021 nach BayBO gültigen Abstandsflächentiefe.

Insbesondere wird durch diese Regelung auch sichergestellt, dass die nun veränderten Regelungen zur Anrechnung der Giebelwände auch in Verbindung mit den Regelungen dieser Satzung weitgehend (unter Berücksichtigung der in Eggstätt vorwiegend vorhandenen Gebäudeformen) zu keiner Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber dem vor 02.2021 gültigen Maß führen. Somit können insbesondere die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Bebauungen auch weiterhin weitgehend unverändert errichtet werden.

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m bleibt unberührt.

Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der bereits in Kraft getretenen gesetzlichen Verkürzung derselben im Einzelfall 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 Eigentümereinschränkungen.

Grundlage für die Entstehung der heutigen Baustruktur ist das vormals in Art. 6 Abs. 6 BayBO enthaltene „16 m Privileg“. Wie bereits in den vorherigen Absätzen dargelegt, soll insgesamt die notwendige Abstandsflächentiefe reduziert werden. Somit soll auch weiterhin ein entsprechendes „Privileg“ vorgesehen werden. Dem folgend genügt vor bis zu zwei Außenwänden, von nicht mehr als 16 m Länge, eine Abstandsfläche auf  $0,4 H$ , mindestens

jedoch 3,0 m. Es muss jedoch an mindestens zwei Außenwänden eine Abstandsfläche von 0,8 H nachgewiesen werden.

#### **4. Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Im Rahmen der hier gegenständlichen Satzung werden auch die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen überplant. Ist in den Bebauungsplänen ein von den Regelungen der BayBO abweichendes Abstandsflächenregime (Verkürzung der Abstandsflächen durch die Bauräume o.Ä.) festgesetzt, gelten diese Festsetzungen aus den Bebauungsplänen unverändert weiter. Die Abwägung zu diesen Abstandsflächen wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne getroffen.

Ist in Bebauungsplänen die unveränderte Gültigkeit der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet so gelten die Regelungen der hier gegenständlichen Satzung.

Eggstätt,...

Christian Glas  
1. Bürgermeister