

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Gerach am  
27.07.2023**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Kurzbericht des Bürgermeisters
  - 1.1. Kurzbericht - Geburtstagsgrüße
  - 1.2. Kurzbericht - Abiturfeier Ebern
  - 1.3. Kurzbericht - Johannisfeier
  - 1.4. Kurzbericht - Sommerfest Kindergarten
  - 1.5. Kurzbericht - Bürgerversammlung
  - 1.6. Kurzbericht - JAM Treffen
  - 1.7. Kurzbericht - Abschlussfeier Realschule
  - 1.8. Kurzbericht - VG Versammlung
  - 1.9. Kurzbericht - Spatenstich Radweg
  - 1.10. Kurzbericht - Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Herstellungsbeitragspflicht von fest überdachten Terrassen und Balkonen, Entscheidung zum weiteren Vorgehen nach Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes
6. Sonstiges - Anfragen gemäß § 29 GeschO

Um 19:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Sascha Günther die Sitzung des des Gemeinderates Gerach. Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 19.07.2023 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Erster Bürgermeister gab bekannt, zu Beginn des nicht öffentlichen Teils die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes wegen Dringlichkeit zu beantragen. Die Bekanntgabe des Tagesordnungspunktes erfolgt zu Beginn des nicht öffentlichen Teils. Die Gemeinderatsmitglieder waren damit einverstanden. Gegen die Niederschrift der Gemeinderatssitzung Gerach vom 29.06.2023 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

**Öffentlicher Teil**

**1. Kurzbericht des Bürgermeisters**

Der Erste Bürgermeister Sascha Günther berichtet über folgende Themen:

**1.1. Kurzbericht - Geburtstagsgrüße**

Der Vorsitzende übermittelte noch Geburtstagsgrüße. Am 07.07. feierte Gemeinderätin Petra Schmitt Ihren Geburtstag und am 18.07. Gemeinderätin Michaela Batz. Alles Gute im Namen des Gremiums.

**1.2. Kurzbericht - Abiturfeier Ebern**

Am 30.06. fand die Abiturfeier in Ebern statt.

**1.3. Kurzbericht - Johannisfeuer**

Am 01.07. fand das Johannisfeuer statt.

**1.4. Kurzbericht - Sommerfest Kindergarten**

Am 02.07. wurde das Sommerfest des Kindergartens abgehalten.

**1.5. Kurzbericht - Bürgerversammlung**

Am 20.07. fand eine Bürgerversammlung statt.

**1.6. Kurzbericht - JAM Treffen**

Am 21.07. war der Erste Bürgermeister beim JAM Treffen in Stegaurach.

**1.7. Kurzbericht - Abschlussfeier Realschule**

Ebenfalls am 21.07. fand die Abschlussfeier der Realschule statt.

**1.8. Kurzbericht - VG Versammlung**

Am 25.07. fand eine VG Versammlung statt.

**1.9. Kurzbericht - Spatenstich Radweg**

Am Donnerstagvormittag, den 27.07.2023 fand der Spatenstich am Radweg und ein Jahresgespräch mit der Raiffeisenbank, der Kämmerin und dem Ersten Bürgermeister Sascha Günther in Baunach statt.

**1.10. Kurzbericht - Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Der Gemeinderat von Gerach stimmt der Auftragsvergabe für die Erneuerung der Heizkörper und Heizungsleitungen im alten Kindergarten an die Firma Gröger zu.

Der Gemeinderat von Gerach stimmt der Auftragsvergabe für Trockenbau und Verputzarbeiten im alten Kindergarten an die Firma Verputz- und Malerbetrieb Roy zu.

**2. Bauanträge und Bauvoranfragen**

Es lagen keine Anträge vor.

**3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden**

Es lagen keine Anträge vor.

**4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden**

Der Vorsitzende berichtete über den am 25.07.2023 eingegangenen Bauantrag, zur Errichtung von Dachgauben, mit der Fl.Nr. 300 der Gemarkung Gerach, Am Kreuz 6 zur Befreiung der Gaubenbreite.

**5. Herstellungsbeitragspflicht von fest überdachten Terrassen und Balkonen, Entscheidung zum weiteren Vorgehen nach Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes**

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

Die gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzungen zur Entwässerungssatzung und zur Wasserabgabesatzung entsprechen jeweils dem Muster des Bayerischen Gemeindetages. Herstellungsbeiträge werden für die erstmalige Erstellung des jeweiligen Anschlusses erhoben. Beitragsmaßstab ist einerseits die Grundstücksfläche, andererseits wird auch die Geschossfläche des Gebäudes herangezogen. In § 5 Abs. 2 wird die Berechnung der Geschossfläche geregelt. Nach Satz 1 erfolgt die Ermittlung der Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen. Nach weiteren Regelungen zu den einzelnen Geschossen und Gebäudeteilen besagt Satz 5, dass Balkone, Loggien und Terrassen außer Ansatz bleiben, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

Dieser Satz 5 ist nun Inhalt eines neuerlichen Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 27. März 2023.

Bisher war die gültige Rechtsauffassung und auch die allgemeine Praxis bei der VG Baunach so, dass die in Satz 5 genannten Gebäudeteile (Balkone, Terrassen, etc.) nur dann nicht für die Beitragsbemessung herangezogen wurden, wenn sie die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes nicht erfüllten.

Gemäß Art. 2 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Gebäude benötigen also zwingend ein festes Dach.

Bisher wurden Balkone, Loggien und Terrassen zur Geschossfläche herangezogen, wenn sie entsprechend überdacht waren und somit die Gebäudeeigenschaft besaßen.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss aber nun entschieden, dass diese Gebäudeteile auch dann außer Ansatz bleiben, wenn sie die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes erfüllen.

Der Bayerische Gemeindetag teilte in seinem letzten Rundschreiben mit, dass die jeweiligen Satzungsgeber nun entscheiden müssten, wie sie künftig verfahren möchten. Bei einer unveränderten Beibehaltung von § 5 Abs. 2 Satz 5 können beispielsweise Terrassenüberdachungen ab sofort nicht mehr bei der

Geschossflächenberechnung berücksichtigt werden. Bei einem Beitragssatz von 14,20 €/m<sup>2</sup> bei der Entwässerungssatzung und von 2,18 €/m<sup>2</sup> bei der Wasserabgabesatzung ergibt dies bei einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> für eine Terrassenüberdachung Mindereinnahmen von 491,40 € pro Überdachung.

Soll die bisherige Praxis beibehalten werden, überdachte Gebäudeteile für die Beitragsberechnung heranzuziehen, ist eine Änderung der jeweiligen Satzungen erforderlich. Der Bayerische Gemeindetag ist der Auffassung, dass man hier einerseits § 5 Abs. 2 Satz 5 ersatzlos streichen oder aber mit folgendem Zusatz versehen könnte: „Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen, die die baurechtlichen Kriterien eines Gebäudes erfüllen“.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, die bisherige Berechnungspraxis über eine Satzungsänderung aufrecht zu erhalten. Insbesondere bei der Entwässerungssatzung ist zu bedenken, dass überdachte Anlagen mittels Regenrinnen in die Regenwasser- oder Mischkanäle entwässert werden (anders als Terrassen ohne Dach, bei denen Niederschlagswasser oftmals abfließt und im angrenzenden Garten versickert). Für sie ist somit auch ein Anschluss an die gemeindliche Einrichtung erforderlich, der Herstellungsbeitrag sollte sich daher auch auf sie erstrecken.

**Beschluss: 8:0**

**Der Gemeinderat beschließt, die bisherige Berechnungspraxis über eine Satzungsänderung aufrecht zu erhalten.**

## **6. Sonstiges - Anfragen gemäß § 29 GeschO**

Es lagen keine Anfragen vor.

Der Vorsitzende:

Günther  
Erster Bürgermeister