



## GEMEINDE POXDORF

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 64.SITZUNG DES GEMEINDERATES POXDORF

---

Sitzungsdatum:	Montag, 26.01.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Poxdorf

---

## ANWESENHEITSLISTE

### 1. Bürgermeister

Steins, Paul

### Mitglieder des Gemeinderates

Erner, Gabriel  
Freund, Roland  
Heilmann, Thomas  
Hübschmann, Kim  
Marquardt, Gisela  
Martin, Monika  
Nägel, Alexandra  
Rauh, Alexander  
Werner, Otto  
Zimmermann, Wilmya  
Zwiener, Felix

### Schrifführer

Kühlwein, Mario *Geschäftsleiter*

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Mitglieder des Gemeinderates

Haller, Christian

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| <b>1</b> | Bürgeranfragen  | <b>2026/526</b> |
| <b>2</b> | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.12.2025  | <b>2026/527</b> |
| <b>3</b> | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 22.12.2025   | <b>2026/528</b> |
| <b>4</b> | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)  | <b>2026/529</b> |
| <b>5</b> | Neuerlass einer Satzung für die Erhebung der Hundesteuer für die Gemeinde Poxdorf ab 2027   | <b>2025/495</b> |
| <b>6</b> | Grundsatzbeschluss; Umgang mit dem "Bauturbo"   | <b>2026/537</b> |
| <b>7</b> | Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung; Errichtung einer Sockelmauer und in deren Verlauf die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns. auf dem Grundstück Fl.Nr. 826/7 Gkg. Poxdorf (Schulstraße 13); BVZ 01-2026-POX | <b>2026/536</b> |
| <b>8</b> | Anfragen und Wünsche, Sonstiges   | <b>2026/530</b> |

1. Bürgermeister Paul Steins eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 64.Sitzung des Gemeinderates Poxdorf, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Poxdorf fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bürgeranfragen**

Es wurden keine Bürgeranfragen gestellt.

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.12.2025**

Der Vorsitzende gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.12.2025 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 24.11.2025
- 2 Schule Poxdorf; Kauf von iPads und einem Lehrerdienstgerät
- 3 Sachstandsbericht Rechtsberatung
- 4 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

**Zur Kenntnis genommen**

### **3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 22.12.2025**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der o.a. Niederschrift zu.

**Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

### **4 Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)**

Hier gab es wegen der Feiertage weiter nichts zu berichten.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5 Neuerlass einer Satzung für die Erhebung der Hundesteuer für die Gemeinde Poxdorf ab 2027**

In der Gemeinde Poxdorf gibt es zurzeit eine Hundesteuersatzung die seit dem 01.01.2022 gilt.

Mit Schreiben vom 28.11.2025 ging bei der Verwaltung der Antrag ein den § 2 Steuerfreiheit zu ändern. In Zukunft sollen Hunde die als ehrenamtliche Besuchs- und Therapiehunde eingesetzt

werden von der Steuer befreit werden. Gleichzeitig wurden auch Vorschläge unterbreitet, wie ein Nachweis erfolgen kann. Der Antrag ist dem Beschlussbuchvorschlag beigelegt.

Auf Grund des Antrages wurde die derzeit gültige Mustersatzung vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren (22.07.2025) zum Vergleich herangezogen. Darin wurde der Steuerbefreiungstatbestand für Bayerischen ASP-Kadaver-Suchhunde neu aufgenommen.

Eine weitere Änderung erfolgte nicht, allerdings bleibt es der Gemeinde Poxdorf überlassen weitere Steuerbefreiungstatbestände festzulegen. Ein Rechtsanspruch darauf besteht allerdings nicht.

Außerdem wurde von Seiten der Verwaltung eine Übersicht erstellt, aus der die Einnahmen und die Kosten 2025 für die Hundehaltung (72 gemeldete Hunde) hervorgehen.

Jahr 2025	Einnahmen		Ausgaben			
	900000.0220	Hundesteuer	675000.5100	Beseitigung Hinterlassenschaften		
	4.990,00 €		6.421,66 €	Bauhof		
			1.467,70 €	Kauf Hundekotbeutel		
			508,33 €	Müllkosten Landratsamt Forchheim		
Summe	4.990,00 €		8.397,69 €			
Differenz			- 3.407,69 €			

In Zuge der Überarbeitung von der Hundesteuersatzung sollten gleich alle angesprochenen Punkte aktualisiert werden.

Der Steuerbefreiungstatbestand für die Bayerischen ASP-Kadaver-Suchhunde ist entsprechend der Mustersatzung aufzunehmen.

Der Steuerbefreiungstatbestand für ehrenamtliche Besuchs- und Therapiehunde samt der Nachweispflicht, sollte ferner mit aufgenommen werden.

Die Hundesteuer soll entsprechend den Werten nach § 5 erhöht werden, um eine Kostendeckung der freiwilligen Gemeindeleistungen zu erreichen.

Die Verwaltung hat hierzu die Mustersatzung entsprechend angepasst und als Anlage diesem Beschluss beigelegt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Poxdorf beschließt nachfolgende Satzung:

**Satzung für die Erhebung der Hundesteuer**

**(Hundesteuersatzung – HStS)**

**vom 26.01.2026**

**Auf Grund des Art. 3 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Gemeinde Poxdorf folgende Satzung:**

**§ 1**

**Steuertatbestand**

<sup>1</sup>Das Halten eines über vier Monate alten Hundes im Gemeindegebiet unterliegt einer gemeindlichen Jahresaufwandsteuer nach Maßgabe dieser Satzung. <sup>2</sup>Maßgebend ist das Kalenderjahr.

## **§ 2**

### **Steuerfreiheit**

Steuerfrei ist das Halten von

1. Hunden allein zu Erwerbszwecken, insbesondere das Halten von
  - a) Hunden in Tierhandlungen,
  - b) Hunden, die zur Bewachung von zu Erwerbszwecken gehaltenen Herden notwendig sind und zu diesem Zwecke gehalten werden,
  
2. Hunden des Deutschen Roten Kreuzes, des Arbeiter-Samariter-Bundes, des Malteser Hilfsdienstes, der Johanniter -Unfall-Hilfe oder des Technischen Hilfswerks, die ausschließlich der Durchführung der diesen Organisationen Obliegenden Aufgaben dienen,
  
3. Hunden ausschließlich zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben,
  
4. Hunden, die von Mitgliedern der Truppen oder eines zivilen Gefolges verbündeter Stationierungstreitkräfte sowie deren Angehörigen gehalten werden,
  
5. Hunden, die von Angehörigen ausländischer diplomatischer oder berufskonsularischer Vertretungen in der Bundesrepublik Deutschland gehalten werden,
  
6. Hunden, die aus Gründen des Tierschutzes vorübergehend in Tierasylen oder ähnlichen Einrichtungen untergebracht sind,
  
7. Hunden, die die für Rettungshunde vorgesehenen Prüfungen bestanden haben und als Rettungshunde für den Zivilschutz, den Katastrophenschutz oder den Rettungsdienst zur Verfügung stehen,
  
8. Hunden, die eine Prüfung zur Feststellung der Eignung und Zuverlässigkeit im Anzeigen verendeten Schwarzwilds bestanden haben, als sogenannter ASP-Kadaver-Suchhund in einem Hundegespann Mitglied in der Bayerischen ASP-Kadaver-Suchhunde-Bereitschaftsstaffel des Landesamts für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit sind und für die Vorbeugung vor beziehungsweise Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest zur Verfügung stehen,
  
9. Hunden, die für Blinde, Taube, Schwerhörige oder völlig Hilflose unentbehrlich sind.
  
10. Hunden des ehrenamtlichen Besuchshundendienstes. Hierfür ist vom zuständigen Bundesverband ein vorgegebener Eignungstest/Ehrenamtsvertrag vorzulegen. Zusätzlich ist über die regelmäßige und aktuelle Verwendung als Besuchshund jährlich eine schriftliche Bestätigung des ASB bzw. zuständigen Dachverbandes vorzulegen.

## **§ 3**

### **Steuerschuldner, Haftung**

(1) <sup>1</sup>Steuerschuldner ist der Halter des Hundes. <sup>2</sup>Hundehalter ist, wer einen Hund im eigenen Interesse oder im Interesse seiner Haushalts- oder Betriebsangehörigen aufgenommen hat. <sup>3</sup>Als Hundehalter gilt auch, wer

einen Hund in Pflege oder Verwahrung genommen hat oder auf Probe oder zum Anlernen hält. <sup>4</sup>Alle in einen Haushalt oder einen Betrieb aufgenommenen Hunde gelten als von ihren Haltern gemeinsam gehalten.

(2) Halten mehrere Personen gemeinsam einen oder mehrere Hunde, sind sie Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Hundehalter haftet der Eigentümer des Hundes für die Steuer.

## **§ 4**

### **Wegfall der Steuerpflicht, Anrechnung**

(1) Die Steuerpflicht entfällt, wenn ihre Voraussetzungen in weniger als drei aufeinander folgenden Monaten im Kalenderjahr erfüllt werden.

(2) <sup>1</sup>Tritt an die Stelle eines verstorbenen oder veräußerten Hundes, für den die Steuerpflicht im Kalenderjahr bereits entstanden und nicht nach Abs. 1 entfallen ist, bei demselben Halter ein anderer Hund, entfällt für dieses Kalenderjahr die weitere Steuerpflicht für den anderen Hund. <sup>2</sup>Tritt in den Fällen des Satzes 1 an die Stelle eines verstorbenen oder veräußerten Hundes ein Kampfhund, entsteht für dieses Kalenderjahr hinsichtlich dieses Kampfhundes eine weitere Steuerpflicht mit einem Steuersatz in Höhe der Differenz aus dem erhöhten Steuersatz für Kampfhunde und dem Steuersatz, der für den verstorbenen oder veräußerten Hund gegolten hat.

(3) <sup>1</sup>Ist die Steuerpflicht eines Hundehalters für das Halten eines Hundes für das Kalenderjahr oder für einen Teil des Kalenderjahres bereits in einer anderen Gemeinde der Bundesrepublik Deutschland entstanden und nicht später wieder entfallen, ist die erhobene Steuer auf die Steuer anzurechnen, die dieser Hundehalter für das Kalenderjahr nach dieser Satzung zu zahlen hat. <sup>2</sup>Mehrbeträge werden nicht erstattet.

## **§ 5**

### **Steuermaßstab und Steuersatz**

(1) <sup>1</sup>Die Steuer beträgt

für den ersten Hund           100 Euro,

für den zweiten Hund           120  
Euro,

für jeden weiteren           140 Euro,  
Hund

für jeden Kampfhund       1.000 Euro.

<sup>2</sup>Hunde, für die eine Steuerbefreiung nach § 2 gewährt wird, sind bei der Berechnung der Anzahl der Hunde nicht anzusetzen. <sup>3</sup>Hunde, für die die Steuer nach § 6 ermäßigt wird, gelten als erste Hunde.

(2) <sup>1</sup>Kampfhunde sind Hunde, bei denen auf Grund rassenspezifischer Merkmale, Zucht und Ausbildung von einer gesteigerten Aggressivität und Gefährlichkeit gegenüber Menschen oder Tieren auszugehen ist. <sup>2</sup>Kampfhunde im Sinne dieser Vorschrift sind alle in § 1 der Verordnung über Hunde mit gesteigerter Aggressivität und Gefährlichkeit genannten Rassen und Gruppen von Hunden sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden.

## **§ 6**

### **Steuerermäßigung**

(1) <sup>1</sup>Die Steuer ist um die Hälfte ermäßigt für

1. Hunde, die in Einöden gehalten werden. Als Einöde gilt ein Anwesen, dessen Wohngebäude mehr als 500 m Luftlinie von jedem anderen Wohngebäude entfernt sind.

2. Hunde, die von Forstbediensteten, Berufsjägern oder Inhabern eines Jagdscheines ausschließlich oder überwiegend zur Ausübung der Jagd oder des Jagd- oder Forstschatzes gehalten werden, sofern nicht die Hundehaltung steuerfrei ist. Die Steuerermäßigung tritt nur ein, wenn die Hunde die Brauchbarkeitsprüfung oder eine ihr gleichgestellte Prüfung nach § 21 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Jagdgesetzes mit Erfolg abgelegt haben.

<sup>2</sup>Die Steuerermäßigung nach Satz 1 kann nur für jeweils einen Hund des Steuerpflichtigen beansprucht werden. <sup>3</sup>Sind sowohl die Voraussetzungen des Satzes 1 Nr. 1 als auch des Satzes 1 Nr. 2 erfüllt, wird die Steuer nur einmal ermäßigt.

(2) <sup>1</sup>Wird ein Hund aus einem nach den Vorschriften der Abgabenordnung als steuerbegünstigt anerkannten und mit öffentlichen Mitteln geförderten inländischen Tierheim oder Tierasyl vom Halter von dort in seinen Haushalt aufgenommen, ermäßigt sich die Steuer für jeden Monat der Hundehaltung um ein Zwölftel des Steuersatzes. <sup>2</sup>Die Steuerermäßigung wird längstens für die ersten zwölf Monate der Hundehaltung nach Aufnahme in den Haushalt gewährt.

## § 7

### Allgemeine Bestimmungen für Steuerbefreiung und Steuerermäßigung

(1) <sup>1</sup>Steuerermäßigungen werden auf Antrag gewährt. <sup>2</sup>Der Antrag ist bis zum Ende des Kalenderjahres zu stellen, für das die Steuerermäßigung begehrt wird. <sup>3</sup>In dem Antrag sind die Voraussetzungen für die Steuerermäßigung darzulegen und auf Verlangen der Gemeinde glaubhaft zu machen. <sup>4</sup>Maßgebend für die Steuerermäßigung sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres. <sup>5</sup>Beginnt die Hundehaltung erst im Laufe des Kalenderjahres, ist dieser Zeitpunkt entscheidend.

(2) Für Kampfhunde wird keine Steuerbefreiung nach § 2 Nr. 7 bis 10 und keine Steuerermäßigung gewährt.

## § 8

### Entstehen der Steuerpflicht

Die Steuerpflicht entsteht mit Beginn des jeweiligen Kalenderjahres oder – wenn der Steuertatbestand erst im Verlauf eines Kalenderjahres verwirklicht wird – mit Beginn des Tages, an dem der Steuertatbestand verwirklicht wird.

## § 9

### Fälligkeit der Steuer

Die Steuerschuld ist mit der auf das Kalenderjahr entfallenden Steuer fällig am **01. April** eines jeden Kalenderjahres, frühestens jedoch **einen Monat** nach Bekanntgabe des Steuerbescheids.

## § 10

### Anzeigepflichten und sonstige Pflichten

(1) Wer einen über vier Monate alten Hund hält, muss ihn innerhalb eines Monats nach Anschaffung unter Angabe von Herkunft, Alter und Rasse sowie unter Angabe, ob die Hundehaltung zu einem Zweck im Sinne des § 2 erfolgt, und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Nachweise der Gemeinde melden.

(2) Wer einen unter vier Monate alten Hund hält, muss ihn innerhalb eines Monats nach Vollendung des vierten Lebensmonats des Hundes unter Angabe von Herkunft, Alter und Rasse sowie unter Angabe, ob die Hundehaltung zu einem Zweck im Sinne des § 2 erfolgt, und gegebenenfalls unter Vorlage geeigneter Nachweise der Gemeinde melden.

(3) <sup>1</sup>Zur Kennzeichnung eines jeden angemeldeten Hundes gibt die Gemeinde eine Hundesteuermarke aus, die der Hund außerhalb der Wohnung des Hundehalters oder seines umfriedeten Grundbesitzes stets tragen

muss. <sup>2</sup>Der Hundehalter ist verpflichtet, einem Beauftragten der Gemeinde die Steuermarke auf Verlangen vorzuzeigen; werden andere Personen als der Hundehalter mit dem Hund angetroffen, sind auch diese Personen hierzu verpflichtet.

(4) <sup>1</sup>Der steuerpflichtige Hundehalter (§ 3) soll den Hund innerhalb eines Monats bei der Gemeinde abmelden, wenn er ihn veräußert oder sonst abgeschafft hat, wenn der Hund abhandengekommen oder tot ist oder wenn der Halter aus der Gemeinde weggezogen ist. <sup>2</sup>Mit der Abmeldung des Hundes ist die noch vorhandene Hundesteuermarke an die Gemeinde zurückzugeben.

(5) Fallen die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung weg, ist das der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Wegfall anzuzeigen.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten**

(1) Diese Hundesteuersatzung tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.

(2) Mit Ablauf des 31. Dezember 2026 tritt die Hundesteuersatzung vom 21.06.2021 außer Kraft.

Poxdorf, Datum

Gemeinde Poxdorf

... (Siegel)

Unterschrift

Erster Bürgermeister

**Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

## **6 Grundsatzbeschluss; Umgang mit dem "Bauturbo"**

Am 09.10.2025 hat der Bundestag den sogenannten „Bauturbo“ beschlossen, dieser ist am 30.10.2025 in Kraft getreten.

Mit diesen Vorschriften kann fast alles (z. B. 8-stöckige Häuser im Innenbereich) fast überall (Innenbereich, Bebauungsplan und bis zu 100 Meter in den Außenbereich) mit Wohnbebauung bebaut werden, ohne dass dafür Bebauungspläne oder Änderungen von Bebauungsplänen notwendig sind.

Wichtig hierbei ist, dass dies nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich ist. Eine Zustimmung kann nicht durch das Landratsamt Forchheim ersetzt werden. Allenfalls kann die Zustimmung Gegenstand einer Klage sein, weil die Gemeinde hierbei rechtsstaatliche Prinzipien (Gleichbehandlungsprinzip) außer Acht gelassen hat.

Die Gemeinde kann Ihre Zustimmung unter Bedingungen erteilen, z. B. die Schließung städtebaulicher Verträge (z. B. Bauverpflichtung, sozialer Wohnungsbau, Übernahme Erschließungskosten). Ebenfalls kann vor der Entscheidung eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Für die einzelnen Bereiche werden nachfolgend Beispiele genannt 1. Bebauungsplangebiet, 2. Innenbereich, 3. Außenbereich und 4. Weitergehende Änderungen.

#### 1. Das Gebiet liegt in einem Bebauungsplangebiet

Seit dem 31.10.2025, ist zusätzlich zur bisherigen Möglichkeit folgende Befreiungsmöglichkeit gegeben:

Zugunsten des Wohnungsbaus kann von fast allen Vorschriften des Bebauungsplanes abgewichen werden, solange die nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt werden. Hier findet ebenso eine überschlägige Überprüfung statt, ob durch das Bauvorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, diese Überprüfung übernimmt das Landratsamt.

Bedeutet, z. B. ist hiermit nun der Bau eines 4-stöckigen Hauses möglich, auch wenn der Bebauungsplan Erdgeschoss + Dachgeschoss vorschreibt.

Gerade in den älteren Bebauungsplänen, in denen teilweise „Erdgeschoss“ in den Festsetzungen festgelegt wurde, das Landratsamt jedoch bisher Befreiungen nur bis Erdgeschoss + Dachgeschoss mitgegangen ist, bringt dies die Möglichkeit auf 2 Vollgeschosse zu befreien.

Der Vorteil der neuen Vorschrift ist somit, dass keine Änderungen von Bebauungsplänen notwendig sind. Der Nachteil darin ist jedoch, dass bei zu vielen Befreiungen der Bebauungsplan funktionslos wird.

#### 2. Das Gebiet liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich)

Zugunsten des Wohnungsbaus kann von dem Einfügegebot abgewichen werden, wenn die nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt werden. Hier findet ebenso eine überschlägige Überprüfung statt, ob durch das Bauvorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, diese Überprüfung übernimmt das Landratsamt.

Durch das Abweichen des Erfordernisses des Einfügens kann somit in der Theorie auch ein 5-stöckiges Haus genehmigt werden, solange die nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt werden.

Der Vorteil ist somit der Verzicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein Nachteil darin ist, dass das neue Gebäude prägend für die Umgebungsbebauung wird. Somit würden sich Folgeanträge von gleichem Ausmaß die nähere Umgebung einfügen.

#### 3. Das Gebiet liegt im Außenbereich

Bis 31.12.2030 kann die Gemeinde zu Außenbereichsvorhaben zugunsten des Wohnungsbaus eine Zustimmung erteilen.

Durch das Bauvorhaben dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die Überprüfung hierfür führt die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim durch.

Für diese Grundstücke war vorher eine Einbeziehungssatzung notwendig. Im Gegensatz zur Einbeziehungssatzung, lässt die neue Regelung jedoch auch zu, dass zwischen dem beantragten Standort und der bisherigen Bebauung, Lücken vorhanden sind, jedoch lt. Gesetzesbegründung maximal in 100 Metern Entfernung zum nächsten Wohngebäude.

Beispiel 1: Errichtung von einem Wohnhaus (rotes Quadrat) an der Bestandsbebauung anliegend:



Ein Räumlich-Funktionaler Zusammenhang wäre hier wohl gegeben, das Grundstück liegt direkt an der bestehenden Bebauung an. Die Gemeinde könnte einem solchen Vorhaben also zustimmen.

Es werden keine Zuwegungen für nachfolgende Grundstücke verbaut.

Beispiel 2: Errichtung eines Wohnhauses (rotes Quadrat) mit dazwischenliegenden Grundstücken



Ein Räumlich-Funktionaler Zusammenhang wäre hier wohl noch gegeben, das Grundstück liegt nicht direkt an der bestehenden Bebauung an. Die Gemeinde könnte einem solchen Vorhaben also zustimmen.

Zukünftige Zuwegungen, bzw. Erschließung des Gesamtgebietes würden durch das Vorhaben verbaut. Durch das neu zu errichtende Haus, verschieben sich die bisherigen Grenzen der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. In diesem Beispiel würden die Grundstücke nördlich und westlich, danach dem Innenbereich zugeordnet werden. Dies hätte z. B. für die Gemeinde die Folge das es sich, bei den Grundstücken um Bauland handelt, somit müsste die Gemeinde den Grundstücken auch einen Anschluss an den Kanal, auf Kosten der Gemeinde stellen.

Da das Gleichbehandlungsgebot bei diesen Entscheidungen zu berücksichtigen ist, sollte die Gemeinde hier einen objektiven Maßstab finden, wann Sie einem Antrag im Außenbereich zustimmen möchte und welche Bedingungen Sie an die Zustimmung stellt.

Grundsätzlich wäre es zulässig, dass die Gemeinde wie bisher auf ein Bauleitplanverfahren besteht, wenn dies bei allen Anträgen so gehandhabt wird. Dies widerspricht jedoch dem Willen des Gesetzgebers, den Wohnungsbau zu beschleunigen, verursacht Mehrkosten bei den Antragsstellern und höheren Zeitaufwand.

Wo die Gemeinde Bebauung im Außenbereich zulässt, ist grundsätzlich eine politische Entscheidung, jedoch empfiehlt die Verwaltung, Fälle, wie z. B. Beispiel 2. nicht zuzulassen, da neben dem beantragten Grundstück hierdurch auch andere Grundstücke durch die Verschiebung des Innenbereichs betroffen sind. Insbesondere muss auch darauf geachtet werden, dass durch die Planung keine zukünftige Bauleitplanung blockiert wird (z. B. Zuwegung) und der Gemeinde keine Folgekosten, (z. B. Anspruch auf Kanalanschluss, siehe Beispiel 2) entstehen.

#### 4. Weitergehende Abweichungen

Bis zum 31.12.2030 kann mit Zustimmung der Gemeinde von allen Vorschriften des BauGB und aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gewahrt werden. Im Außenbereich dürfen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Aufgrund des Umfangs dieser Vorschrift ist es schwierig hierzu einen Grundsatzbeschluss zu fällen. Ein denkbare Fallbeispiel für diese Vorschrift wäre z. B. der Bau von Wohnhäusern in einem Gewerbegebiet. Dies wäre über die Befreiung nach Nr. 1 nicht möglich, da es sich um keine Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern um einen Gebietstyp handelt. Aufgrund des Umfangs und der zeitlichen Befristung wird diese z. B. auch in der Politik als Experimentierklausel gesehen.

Für alle oben genannte Fälle ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, diese ist anders geregelt als das bisherige Einvernehmen der Gemeinde und hat insbesondere andere Fristen mehr Gestaltungsräume.

Die Frist über die Entscheidung der Zustimmung beträgt 3 Monate. Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung über die Zustimmung**, innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, maximal jedoch 1 Monat. Die Frist über die Zustimmung verlängert sich in diesem Fall um den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung. Entscheidet die Gemeinde nicht innerhalb der Frist, hat sie Ihre Zustimmung automatisch erteilt.

Auch in diesem Hinblick empfiehlt es sich, eine Regelung zu finden, wann eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden soll und wann darauf verzichtet werden soll. Ansonsten müsste diese Entscheidung jedes Mal durch den Gemeinderat gefällt werden. Bei Außenbereichsvorhaben empfiehlt die Verwaltung immer von der Öffentlichkeitsbeteiligung Gebrauch zu machen.

Unter Berücksichtigung von Ladungsfristen für den Gemeinderat, den Fristen des Mitteilungsblattes sowie die notwendige Zeit zur Abwägung der Stellungnahmen kann dieser Schritt, falls der Gemeinderat jedes Mal selbst über eine Beteiligung der Öffentlichkeit entscheiden möchte durchaus 3 Monate dauern.

Weiterhin kann die Gemeinde für Ihre Zustimmung Bedingungen setzen. Hier können folgende Beispiele genannt werden:

- Bauverpflichtung
- Übernahme von Erschließungskosten (Kanal + Wasser + Straße)
- Wohnraumbindung (Sozialer Wohnungsbau)
- Vorgaben zur Barrierefreiheit
- Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Andere städtebauliche Anforderungen (z. B. Ortsrandbegrünung)

Bei Außenbereichsvorhaben wird empfohlen, mindestens die Übernahme der Erschließungskosten bzw. falls erforderlich auch die Übergabe der Erschließungseinrichtung an die Gemeinde zu fordern, sowie eine Bauverpflichtung und notwendige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Weiterhin muss sichergestellt werden, dass keine Zuwegungen verbaut werden.

Bei Befreiungen innerhalb eines Bebauungsplanes macht eine Einzelfallbetrachtung wohl am meisten Sinn, jeder Bebauungsplan ist anders, auch innerhalb eines Bebauungsplanes gibt es durchaus unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossigkeit und Ähnlichem. Weiterhin wird es eine Rolle spielen, was für ein Gebäude entstehen soll, so wird vermutlich eine Befreiung auf z. B. 3 Vollgeschosse, wenn dadurch Sozialwohnungen entstehen, anders betrachtet als der selbige Bau eines privaten Bauherrn.

Bei Innenbereichsvorhaben rät die Verwaltung davon ab von der Vorschrift Gebrauch zu machen. Hintergrund ist der, dass das neue Gebäude prägend für die Umgebung wird und somit Folgeanträge nicht ausgeschlossen werden können. Bei Folgeanträgen kann die Gemeinde dann auch keine Bedingungen mehr stellen, da diese sich ja dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ohne Vorabstimmung bei Außenbereichsvorhaben von Gemeinde und Landratsamt müssen diese Anträge regelmäßig abgelehnt werden, denn auch für das Landratsamt gilt bei Anträgen hier eine Genehmigungsfiktion. Die Empfehlung gilt somit für alle Antragssteller, Vorgespräche mit der Gemeinde und dem Landratsamt zu führen, da die Anträge sonst regelmäßig mangels Zeit abgelehnt werden müssen. Die städtebaulichen Verträge müssen z. B., bei Forderung einer Bauverpflichtung notariell beurkundet werden und das ist erst möglich, nach Gemeinderatsbeschluss und vor der Erteilung einer Baugenehmigung durch das Landratsamt. Dies wird zeitlich innerhalb dieser Frist kaum ohne Vorabsprache möglich sein. Bzw. ist zumindest seitens des Antragsstellers ein Verzicht auf die Genehmigungsfiktion notwendig.

Ergänzender Hinweis:

Mit der Einführung des Bau-Turbo ändert sich auch die bisherige Beteiligung der Gemeinde durch das Landratsamt Forchheim. Da der Bau-Turbo von Amtswegen geprüft werden muss, also kein separater Antrag erforderlich ist, teilt das Landratsamt der Gemeinde zukünftig die Bauanträge mit der Angabe, ob Zustimmung bzw. Einvernehmen erforderlich sind. Insbesondere bei Befreiungen von Bebauungsplänen dürfte dies relevant sein, da man so bereits weiß, ob ein Landratsamt die Befreiung über den normalen Weg mitgeht oder nicht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Poxdorf beschließt, wie folgt:

1. Fall § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen innerhalb eines Bebauungsplanes)  
Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB werden in diesem Fall Einzelfallbezogen getroffen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den städtebaulichen Auflagen trifft der Gemeinderat.

2. Fall § 34 Abs. 3b BauGB (Innenbereich)  
Bei Innenbereichsvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB soll wie bisher auf die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens zurückgegriffen werden.

3. Fall § 246e BauGB (Außenbereichsvorhaben)  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll bei jedem Vorhaben durchgeführt werden, der Gemeinderat ist hierüber zu informieren. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass keine Zuwegungen verbaut werden oder weitere Planungen für das Gebiet hierdurch erschwert werden. Ebenso sollen nur Grundstücke berücksichtigt werden, die direkt an der Bebauung anliegen.

Folgende städtebauliche Auflagen können gefordert werden:

- Bauverpflichtung
- Übernahme der Erschließungskosten
- Übergang der Erschließungsstraße in das Eigentum der Gemeinde
- Notwendige Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen
- fallbezogen anhand der Situation der Infrastruktur weitere Maßnahmen wie Rigolen, Zisternen oder Gehsteige

4. Fall § 246e BauGB (Sonstige Abweichungen)  
Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB werden in diesem Fall Einzelfallbezogen getroffen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den städtebaulichen Auflagen trifft der Gemeinderat.

**Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12**

7

**Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung; Errichtung einer Sockelmauer unnd in deren Verlauf die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns. auf dem Grundstück Fl.Nr. 826/7 Gkg. Poxdorf (Schulstraße 13); BVZ 01-2026-POX**

Der Gemeinderat Poxdorf nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Süd“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen, welcher Vorhaben erlaubt, wenn die Erschließung gesichert ist und Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Nach Art. 57 Abs. 1 Ziff. 7 Buchst. a BayBO sind Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2m, außer im Außenbereich verfahrensfrei zulässig.

Geplant ist die Errichtung einer Sockelmauer aus Naturstein (70 cm Höhe) an der Grundstücksseite zur Schulstraße in einer Länge von 26 m. Im Verlauf der Mauer (Richtung Fl.Nr. 826/6 Gkg. Poxdorf; Schulstraße 15) soll ein 1 m hohen Doppelstabmattenzaun mit einem Betonrandstein (15 cm Höhe)

Dem Bauvorhaben Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) entgegen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Befreiung hinsichtlich der Zaunhöhe von 1,20 m auf 1,70 m und der Zaunart von Holzscheren oder Schmiedeeisen Gitter auf einen Doppelstabmattenzaun notwendig.

Die Befreiung kann erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für die Erteilung der Befreiung und dem Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Poxdorf zuständig (Art. 63 Abs. 3 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG).

Die beantragten Befreiungen sind im Bebauungsplangebiet bereits erteilt wurden.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Poxdorf erteilt sein Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Zaunart und Zaunhöhe des Bebauungsplanes „Poxdorf Süd“ wie beantragt. Der Errichtung einer Sockelmauer und in deren Verlauf die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Fl.Nr. 826/7 Gkg. Poxdorf (Schulstraße 13); BVZ 01-2026-POX wird zugestimmt

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11**

**8 Anfragen und Wünsche, Sonstiges**

1. Winterdienst
2. Aufstellung Geschwindigkeitsdisplay Poxdorf Ost am Fußgängerüberweg

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Paul Steins um 21:00 Uhr die öffentliche 64.Sitzung des Gemeinderates Poxdorf.

Paul Steins  
1. Bürgermeister

Mario Kühlwein  
Schriftführung