



## Gemeinderat Eppenschlag

62. Sitzung

(Wahlperiode 2020 – 2026)

### öffentliches Protokoll

am Montag, 15.09.2025

um 19:00 Uhr im Bürgersaal des Gemeindehauses Eppenschlag

**Anwesende:**

Vorsitzender: Schmid Peter

Schriftführer/in: Schneider Eva

Gremienmitglieder: Binder Martin  
Molz Christian  
Perl Michael  
Reith Thomas  
Schiller Norbert  
Sinnhuber Birgit

abwesende  
Gremienmitglieder: Resch-Karger Mathilde  
Weber Thomas

Außerdem waren  
anwesend: GL Hörtreiter Helmut                      VGem Schönberg

## Inhalt öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung vom 23.06.2025 behandelten Beratungsgegenstände und Beschlüsse
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Überdachung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 688 der Gemarkung Großmesselberg (EP-468/20-26)
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 930 der Gemarkung Eppenschlag (EP-471/20-26)
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hackschnitzelheizung als Anbau an bestehende Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 18 der Gemarkung Eppenschlag (EP-472/20-26)
5. Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);  
Erlass einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) (EP-465/20-26)
6. Berichterstattung des Vorsitzenden
7. Anfragen der Gemeinderäte

# Protokoll

## Vorbemerkung:

Bürgermeister Schmid eröffnete die 62. öffentliche Sitzung des Gemeinderates Eppenschlag der laufenden Wahlperiode mit der Begrüßung der Ratsmitglieder und den Bediensteten der Verwaltung, Geschäftsleiter Helmut Hörtreiter, und Protokollführerin Eva Schneider.

Im Anschluss stellte der Vorsitzende die form- und fristgerechte Einladung zur Sitzung sowie formell die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Die Gemeinderäte M.Resch-Karger und Th. Weber waren aus privaten Gründen für die heutige Sitzung entschuldigt.

Die Einladung zur heutigen Sitzung sowie das Protokoll der 61. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Eppenschlag vom 28.07.2025 wurden den Mitgliedern im Ratsinformationssystem als eingestelltes und abrufbares Dokument übermittelt. Das Protokoll der 61. nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Eppenschlag vom 28.07.2025 wurde während der Sitzung in Umlauf gegeben; Einwände wurden nicht erhoben, somit gilt das Protokoll als genehmigt.

## **1. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung vom 23.06.2025 behandelten Beratungsgegenstände und Beschlüsse**

Folgende Beschlüsse werden bekannt gegeben:

- a) Vollzug der Gemeindeordnung (GO);  
Satzung über die Erhebung von Gebühren für den besuch der gemeindlichen Kindertages-Einrichtung der Gemeinde Eppenschlag;  
Anpassung der Elternbeiträge ab 01.09.2025; Beschlussfassung
- b) GVS Marbach – Kraftmühle  
Straßenbauarbeiten – Auftragsvergabe
- c) Hungermühlbach  
Bachumverlegung mit Sanierung Rohrdurchlass  
Ing.-Leistungen – Auftragsvergaben
- d) Sanierung verschiedener Straßenabschnitte im Gemeindereich;  
Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe
- e) Abwasserschaden Turnhalle
- f) Sanierung Salzhalle

## **2. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Überdachung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 688 der Gemarkung Großmesselberg** **EP-468/20-26**

Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Überdachung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 688 der Gemarkung Großmesselberg.

Beteiligt am 28.07.2025, zu erledigen bis 22.09.2025.

Das Grundstück befindet sich nach § 35 im Außenbereich (Landwirtschaft). Die Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

Der Kanal ist im Trennsystem gesichert.

Die Wasserversorgung ist zentral gesichert (Es sind 2 Wasseranschlüsse auf dem Grundstück vorhanden).

Bei der Löschwasserversorgung ist ein Oberflurhydrant vorhanden, 25 m vom Grundstück des Antragstellers entfernt. Abnahmemenge nicht bekannt.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung wird das Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: Für-Stimme(n) 7 : Gegenstimme(n) 0

### **3. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 930 der Gemarkung Eppenschlag EP-471/20-26**

Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 930 der Gemarkung Eppenschlag.

Eingegangen am: 11.08.2025; zu erledigen bis: 06.10.2025

Das Grundstück befindet sich nach § 35 im Außenbereich „besonderer Nutzungszweck wegen städtebaulichen Gründen“. Die Zufahrt zum Anwesen ist erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert, es gibt dort keinen Anschluss oder Kanal.

Die Löschwasserversorgung ist nicht vorhanden.

Die Wasserversorgung ist nicht gesichert.

Es handelt sich hierbei um ein Haus, welches sich alleine im Wald befindet und unbewohnt ist. Es wird aktuell auf Rückmeldung des Architekten gewartet bzgl. eines eventuellen vor Ort Termins um die Wasser- und Abwasserversorgung zu prüfen.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung/Nutzungsänderung wird unter folgenden Bedingungen das Einvernehmen erteilt. Die angeführten Auflagen und Bedingungen werden dem Eigentümer auferlegt und müssen durch ihn gewährleistet sein:

- Brandschutz (Löschwasserversorgung)
- Trinkwasserversorgung
- Kanalisation
- Das bestehende Wegerecht (wie vereinbart) muss notariell beurkundet sein.
- Seitens der Gemeinde werden keinerlei Kosten übernommen.

Abstimmungsergebnis: Für-Stimme(n) 7 : Gegenstimme(n) 0

### **4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hackschnitzelheizung als Anbau an bestehende Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 18 der Gemarkung Eppenschlag EP-472/20-26**

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hackschnitzelheizung als Anbau an bestehende Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 18 der Gemarkung Eppenschlag.

Eingegangen am: 28.08.2025; zu erledigen bis: 23.10.2025

Das Grundstück befindet sich nach § 34 im Innenbereich „Dorfgebiete“.  
Die Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.  
Die Wasserversorgung ist zentral gesichert.  
Die Löschwasserversorgung ist vorhanden.  
Der Kanal ist im Mischsystem gesichert.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung wird das Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: Für-Stimme(n) 7 : Gegenstimme(n) 0

**5. Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Erlass einer Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)** **EP-465/20-26**

Durch das erste Modernisierungsgesetz und der damit einhergehenden Novelle der Bayerischen Bauordnung wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Spielplätzen mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Die staatlichen Pflichten entfallen daher zu diesem Zeitpunkt. Damit findet ein Systemwechsel statt: eine Stellplatzpflicht gilt künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n. F. angeordnet hat.

Vor dem 1. Oktober 2025 bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n. F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten (oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans sind (Art. 81 Abs. 2 BayBO)). In diesen Fällen (Fortgeltung) bleiben somit auch solche Regelungen bestehen, die auf Grundlage der neuen Ermächtigungsgrundlage so nicht mehr getroffen werden könnten. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, die nach der neuen Ermächtigungsgrundlage nicht mehr getroffen werden können. (Eine detaillierte Regelung der Größe eines Stellplatzes ist nicht erforderlich. Ein Stellplatz muss bereits sachlogisch so ausgestaltet sein, dass er Platz für ein handelsübliches Kfz bietet.)

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt folgende

## **Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Eppenschlag (Stellplatzsatzung)**

vom 15.09.2025

Die Gemeinde Eppenschlag erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S 573 ff.) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff., BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S 619) geändert worden ist, folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Eppenschlag einschließlich aller Ortsteile für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Regelungen bestehen.

### **§ 2 Pflicht zur Herstellung und Anzahl von Stellplätzen**

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehrs mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Ausgenommen von der Verpflichtung sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen von Wohngebäuden.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Lieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen. Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Radfahrer, Mofafahrer o. ä. zu erwarten ist, ist auch ein ausreichender Platz zum Abstellen von Zweirädern nachzuweisen.

(6) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

(7) Bei Abriss und Neubau eines Gebäudes muss nur der Mehrbedarf (größere Fläche oder Nutzungsänderung, Ausnahmen siehe Absatz 1) an Stellplätzen hergestellt oder abgelöst werden.

### **§ 3 Herstellung von Stellplätzen**

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.

### **§ 4 Gestaltung und Beschaffenheit von Stellplätzen**

(1) Stellplätze sind in ausreichender Größe und in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung herzustellen, insbesondere müssen sie einzeln direkt anfahrbar sein. Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung. Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(2) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotter-/Pflasterassen) anzulegen. Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 10 Stellplätze

mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

(3) Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkws mindestens 6 m, einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet werden noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden. Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten. Ausnahmsweise kann der Markt eine geringere Aufstellfläche zulassen, wenn keine Beeinträchtigung für Fußgänger und Straßenverkehr zu erwarten ist und die Garage mit einem automatischen Garagentor ausgestattet ist. Der Stauraum (Vorplatz) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung, es sei denn, es handelt sich um einen Vorplatz vor Garagen von Einfamilienhäusern, wenn die Garagen dem jeweiligen Einfamilienhaus unmittelbar zugeordnet sind.

(4) Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

(5) Mehr als vier zusammenhängende Stellplätze oder Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

### **§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht**

(1) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze nach §§ 2 und 3 dieser Satzung kann, wenn die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag) übernommen werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze tatsächlich nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden können.

(2) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 1 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

(3) Der Ablösungsbetrag wird von der Gemeinde festgesetzt. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. In den Fällen der Ablösung ist der Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

### **§ 6 Abweichungen**

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO können Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Eppenschlag zugelassen werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet die Gemeinde Eppenschlag (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig Stellplätze entgegen § 3 dieser Satzung nicht oder entgegen den Geboten und Verboten des § 4 errichtet.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 22.09.2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: Für-Stimme(n) 7 : Gegenstimme(n) 0

## **6. Berichterstattung des Vorsitzenden**

Es wurde keine Berichterstattung vorgebracht.

## **7. Anfragen der Gemeinderäte**

Es wurden keine Anfragen vorgebracht.

**ENDE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG UM 19:35 UHR.**

Vorsitzender:

Schriftführerin:

Peter Schmid  
Erster Bürgermeister

Eva Schneider  
Verw.-Angestellte