

Gemeinde Günzach

Niederschrift über die **3. öffentliche Sitzung**

des Gemeinderats

vom **14.07.2026**

im **Sitzungsaal Gemeinde Günzach**
Beginn: **20:06** Uhr Ende: **20:51** Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzende Bürgermeisterin Miriam Mayr		
Schriftführerin: Cornelia Melder		
Batzer Hansjörg		Mair Alexander
Braun Jana		Siebenhüter Frank
Egger Andreas		Thoiss Daniel
Fleschutz Thomas		Waibel Helmut
Heiß Andreas		Wegmann Daniel
Liebherr Christiane		Wölflé Jürgen

Nicht anwesend, entschuldigt:			Unentschuldigt fehlten:	

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen

~~Bernhard Angerer – Freier Mitarbeiter Allgäuer Zeitung Marktoberdorf~~
Christoph Brenner – Kämmerer VG Obergünzburg

Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift v. 09.06.2026

☒ ohne Einwendungen genehmigt

Vorsitzende:

Schriftführerin:

Miriam Mayr
Erste Bürgermeisterin

Cornelia Melder
Verwaltungsangestellte

Tagesordnung:

1. Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 09.06.2026 | **Beschluss**
2. Bau- und Grundstücksangelegenheiten
 - a) Bauantrag: Terrassenüberdachung auf einer bestehenden Terrasse, Fl.-Nr. 26/2, Gemarkung Günzach | **Beratung und Beschluss**
 - b) Änderungsantrag: Umbau Gebäude – Nutzung Bestand, Fl.-Nr. 805/7, Gemarkung Günzach | **Beratung und Beschluss**
 - c) Bauvoranfrage: geplantes Mehrfamilienhaus, Fl.-Nrn. 813/35 + 813/46, Gemarkung Günzach | **Beratung und Beschluss**
 - d) Vergabe einer Hausnummer: Grüntenstr. 11, Fl.-Nrn. 30/1, 30/3, 30/4, 30/5, Gemarkung Günzach | **Beratung und Beschluss**
3. Bericht über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2017 bis 2021 | **Kenntnisnahme und Beschluss**
4. Verschiedenes
 - a) Termine
 - Nächste Gemeinderatssitzung am Dienstag, 15.09.2026 – 20:00 Uhr
5. Sonstiges
6. Wünsche und Anfragen

Bürgermeisterin Miriam Mayr eröffnet die Sitzung des Gemeinderates und begrüßt die Anwesenden. Sie stellt fest, dass die Ladung mit Schreiben vom 07.07.2026 fristgerecht (digital) erfolgte. Die Beschlussfähigkeit ist vorhanden (mehr als die Hälfte der Gemeinderäte ist anwesend). Das öffentliche Protokoll der Sitzung vom 09.06.2026 wurde dem Gemeinderat am 19.06.2026 zur Kenntnis (digital) zugestellt.

Das Gemeinderatsgremium wurde am 07.07.2026 per E-Mail informiert, dass Unterlagen zu den Tagespunkten über die „Bayern-Box“ zum Abruf bereitgestellt sind.

Entschuldigt:

Geburtstage: Daniel Thoiss (10.06.)

Bürgermeisterin Mayr gibt bekannt, dass Frau Tanja Sattelmayer und Frau Ute Vogt die Behindertenbeauftragten für die Wahlperiode 2026 bis 2032 sind.

TOP 1 Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 09.06.2026 | Beschluss

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 09.06.2026 bestehen keine Einwände.

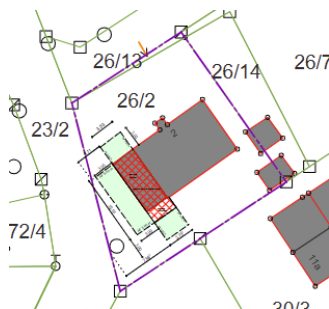
Abstimmungsergebnis: 13:0. Einstimmig

TOP 2 Bau- und Grundstücksangelegenheiten

- a) Bauantrag: Terrassenüberdachung auf einer bestehenden Terrasse, Fl.-Nr. 26/2, Gemarkung Günzach | **Beratung und Beschluss**

17/2026 | Terrassenüberdachung auf einer bestehenden Terrasse, Frau Angelique Greiner und Herr Thomas Lehner, Dr. Eberl-Str. 13, 87634 Obergünzburg, BO: Bergblick 2, 87634 Günzach, OT Immenthal, Fl.-Nr. 26/2, Gemarkung Günzach

Überdeckte Fläche (nicht allseitig umschlossen): 36,64 m² x 2,22 m
 Bebauungsplan gibt es nicht
 Abstandsflächen von 3 m werden eingehalten
 Überbaubare Grundstücksfläche gibt es im Innenbereich nicht
 Sonstige Festsetzungen gibt es keine



Beschluss

Der Gemeinderat Günzach erteilt für das Bauvorhaben Terrassenüberdachung einer bestehenden Terrasse, Frau Angelique Greiner und Herr Thomas Lehner, Dr. Eberl-Str. 13, 87634 Obergünzburg, BO: Bergblick 2, 87634 Günzach – OT Immenthal, Fl.-Nr. 26/2, Gemarkung Günzach, das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 13:0. Einstimmig

Der Bauantrag wird an die Wasserversorgungsgemeinschaft Immenthal-Sellthüren zur Stellungnahme weitergeleitet.

b) Änderungsantrag: Umbau Gebäude – Nutzung Bestand, Fl.-Nr. 805/7, Gemarkung Günzach | Beratung und Beschluss

19/2026 | Änderungsantrag: Umbau Gebäude – Nutzung Bestand, Herr Timo Schlaak, Hauptstr. 7, 87634 Günzach, Fl.-Nr. 805/7, Gemarkung Günzach

Prüfkriterium	Festsetzung Bebauungsplan	Eingabeplanung	Bewertung
Art der Nutzung	Wohngebiet (WA/WB) gemäß Plan	Wohnnutzung	✓ erfüllt
Bauweise	Offene Bauweise (WA/WB 1.2/WB 1.3) bzw. geschlossene Bauweise (WB 1.1) entsprechend Plan	entspricht nach Plan	✓ erfüllt
Gebäudeart	Nur Einzelhäuser zulässig	Einzelhaus	✓ erfüllt
GRZ	max. 0,40	Grundstück 855 m ² , Gebäudegrundfläche ca. 202,37 m ² (GRZ ≈ 0,24)	✓ erfüllt
Vollgeschosse	max. 3 Vollgeschosse, 3. Geschoss im Dachgeschoss	EG + OG + DG	✓ erfüllt
Dachform	Satteldach	Satteldach	✓ erfüllt
Dachneigung	15°–45°	15°	✓ erfüllt
Wohnungen	WA/WB 1.3 max. 3 Wohnungen, WB 1.1/WB 1.2 max. 4 Wohnungen	6 Wohnungen	✗ nicht erfüllt
Stellplätze	2 Stellplätze je Wohneinheit	9 Stellplätze	✗ nicht erfüllt (erforderlich: 12)



Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1. Befreiung für die Anzahl der Wohnungen:

Hinweis: Die Wohnbegrenzung ist kein Zufall, sondern ein bewusstes Planungsziel laut BP

- Erhaltung der dörflichen Siedlungsstruktur,
- Vermeidung einer zu starken Verdichtung,
- Sicherung des Ortsbildes,
- Orientierung am vorhandenen Gebäudebestand mit maximal vier Wohnungen.

Mögliche Begründung:

Die äußere Kubatur des Gebäudes verändert sich gegenüber dem zulässigen Baukörper nicht wesentlich. Die zusätzlichen Wohnungen führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl oder der zulässigen Geschossigkeit. Das Ortsbild bleibt unverändert. Die Mehrzahl der Wohnungen dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich und entspricht dem gesetzlichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Neue Bauflächen werden dadurch vermieden.

Gemeinderat Wölfe erwähnt, dass er es kritisch sieht, sollte bei zu wenig Parkplätzen auf den Hirsch-Parkplatz ausgewichen werden. Das ist nicht im Sinne der Gemeinde. Ebenfalls sollten die zukünftigen Mieter explizit darauf aufmerksam gemacht werden, dass gegenüber der Wohnung eine Gaststätte liegt, damit diese sich später nicht über Lärm, etc. beschweren werden.

Bürgermeisterin Mayr übergibt das Wort an Herrn Timo Schlaak.

Herr Schlaak teilt mit, dass sich die geplanten Wohnungen mit einer Größe von jeweils rund 70 m² überwiegend für Ein- und Zweipersonenhaushalte eignen. Deswegen besteht dafür in der Regel ein geringerer Stellplatzbedarf. 9 von den erforderlichen 12 Parkplätzen sind aktiv ausgewiesen. Es gibt aber noch die Möglichkeit 2 bis 3 Parkplätze Richtung Schönwiesstraße zu erstellen, welche ggfs. etwas kleiner als die Norm sind.

Gemeinderätin Braun findet es schade, dass nur „Single-Wohnungen“ entstehen.

Gemeinderat Fleschutz regt an, die Stellplatzregelung im Mietvertrag festzulegen.

2. Befreiung für die Stellplatzzahl

Begründung:

Für das Bauvorhaben werden neun Stellplätze nachgewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wären bei sechs Wohneinheiten insgesamt zwölf Stellplätze erforderlich. Es wurde daher eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beantragt. Da der Bauherr jedoch angeboten hat weitere Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes zu errichten, die ggfs. etwas kleiner als die Norm sind, wird auf die Befreiung von der Festsetzung nicht näher eingegangen.

Beschluss

Der Gemeinderat Günstach zum Bauantrag auf Umbau Gebäude – Nutzung Bestand, Herr Timo Schlaak, Hauptstr. 7, 87634 Günstach, Fl.-Nr. 805/7, Gemarkung Günstach, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Den beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Günzach – Ortsmitte“ hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird zugestimmt.

Die Zustimmung zur Unterschreitung der Stellplatzzahl erfolgt unter der Voraussetzung, dass die drei fehlenden Stellplätze auf der Grundstücksrückseite (Schönwiesstraße) erstellt werden, oder eine adäquate Parkmöglichkeit für die Mieter nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis: 13:0. Einstimmig

Begründung:

Nach Auffassung des Gemeinderates werden die Grundzüge der Planung durch die beantragten Befreiungen nicht berührt. Das Vorhaben hält die wesentlichen städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich Baukörper, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung ein und fügt sich in das Ortsbild ein.

Die geplanten Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils rund 70 m² schaffen bedarfsgerechten Wohnraum insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte und tragen zur Stärkung der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB bei. Zusätzliche Bauflächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

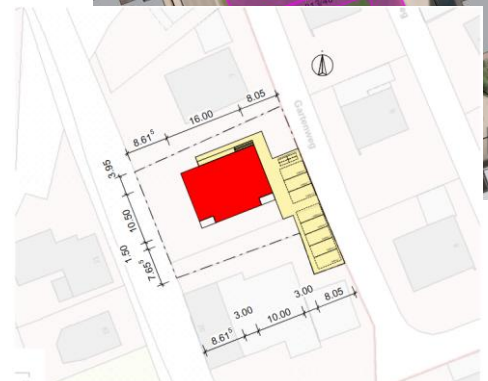
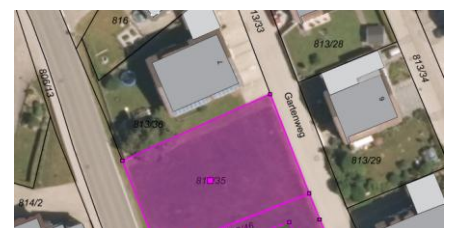
Die drei derzeit nicht nachgewiesenen Stellplätze sind auf der Grundstücksrückseite einzuplanen, oder durch Anmietung geeigneter Flächen nachzuweisen.

Nachbarliche Belange sowie sonstige öffentliche Belange werden nach Auffassung des Gemeinderates nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die beantragte Befreiung bei der Anzahl der Wohnungen wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen.

c) Bauvoranfrage: geplantes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Fl.-Nrn. 813/35 + 813/46, Gemarkung Günzach | Beratung und Beschluss

18/2026 | geplantes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Herr Stefan Sattelmayer, Wiesenstr. 13, 87634 Günzach, BO: Hauptstr. 20, Fl.-Nrn. 813/35 + 813/46, Gemarkung Günzach

Prüfkriterium	Prüffrage	Erfüllt	Bemerkungen
Art der baulichen Nutzung	Passt die Nutzung zur näheren Umgebung?	☐	Wohnhaus, Gewerbe usw.
Maß der baulichen Nutzung	Passt Gebäudegröße, Höhe und <u>Geschossigkeit?</u>	☐	Vergleich mit Nachbarbebauung
Überbaubare Grundstücksfläche	Passt die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück?	☐	Bauflucht, <u>Bautiefe</u>
Einfügen	Fügt sich das Vorhaben insgesamt in die Eigenart der näheren Umgebung ein?	☐	Wichtigster Prüfschritt
Ortsbild	Wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt?	☐	
Erschließung	Ist die Erschließung dauerhaft gesichert?	☐	



Die Punkte des Prüfkriteriums sind erfüllt.



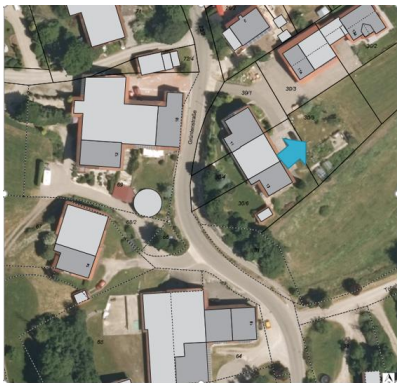
Beschluss

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen für das geplante Mehrfamilienhaus auf den Fl.-Nrn. 813/35 + 813/46 bestehen seitens der Gemeinde gegen das beantragte Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Abstimmungsergebnis: 13:0. Einstimmig

d) Vergabe einer Hausnummer: Grüntenstr. 11, Fl.-Nr. 30/5, Gemarkung Günzach | Beratung und Beschluss

Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Cornelia und Peter Schmid ist eine Hausnummer zu vergeben. Es bietet sich die Nr. 11 b an.



Beschluss

Der Gemeinderat Günzach vergibt für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Fl.-Nr. 30/5, Gemarkung Günzach – OT Immenthal, die Hausnummer 11 b.

Abstimmungsergebnis: 13:0. Einstimmig

TOP 3 Bericht über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2017 bis 2021 **| Kenntnisnahme und Beschluss**

Der Bericht ist dem Protokoll beigelegt.

Bürgermeisterin Mayr übergibt das Wort an Herrn Brenner.

Kämmerer Brenner berichtet über die Zusammensetzung des Prüfungsergebnisses.

Die finanziellen Verhältnisse und die Kassenlage der Gemeinde waren im Berichtszeitraum geordnet. Der Haushaltsausgleich wurde in allen Prüfungsjahren erreicht. Das Nettosteueraufkommen entwickelte sich über den gesamten Berichtszeitraum betrachtet positiv. Das Nettosteueraufkommen je Einwohner lag mit Ausnahme von 2018 und 2021 unter den Vergleichswerten.

Die Ausgaben für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen von rd. 2,8 Mio. € konnte die Gemeinde zum größten Teil über Zuweisungen und Zuschüsse sowie in geringerem Umfang aus Eigenmitteln decken. Eine Kreditaufnahme war nicht erforderlich. Der Schuldenstand sank in Berichtszeitraum um rd. 785 T € auf 1,9 Mio. €. Die Pro-Kopf-Verschuldung lag zum 31.12.2021 mit 1.404 € deutlich über dem Landesdurchschnitt von 679 €. Die allgemeine Rücklage betrug am Ende des Berichtszeitraums rd. 595 T €.

Im Rahmen der Prüfung der Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung wurde festgestellt, dass die Gebührenbedarfsberechnungen teilweise nicht den Maßgaben des KAG entsprechen. Zudem sollten die Anlagennachweise der Einrichtungen und die Berechnung der kalkulatorischen Kosten überprüft werden.

Der Abrechnungszeitraum für Wasser und Abwasser wird ab 2027 auf das Kalenderjahr umgestellt und erfolgt jährlich.

Im Bereich Personalwesen wird die vorgeschriebene fehlende Regelung zur Arbeitszeit (Dienstanweisung) erstellt.

Die Jahresrechnungen wurden verspätet aufgestellt. Eine zeitnahe Bearbeitung wird künftig beachtet.

Schulverband

Mit Inkrafttreten des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Regelung von Rechtsbeziehungen für die Grundschule Obergünzburg vom 08.05.2013 ist der Schulverband Grundschule Obergünzburg erloschen. Die Gemeinde Ronsberg hat eine eigene Grundschule).

Die Entsendung von Verbandsräten, Sitzungen einer Verbandsversammlung wie zuletzt am 20.05.2020 durchgeführt oder der Erlass einer Verbandssatzung sind daher weder erforderlich noch zulässig (vg. Art. 9 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Art. 8 Abs. 3 BaySch FG).

Antwort: Diese Rechtsauffassung wird vom Landratsamt Ostallgäu (Schulverwaltung) nicht geteilt. Die erlassenen Satzungen des Grundschulverbands wurden rechtsaufsichtlich geprüft und im Amtsblatt des Landkreises Ostallgäu bekannt gemacht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Günzach nimmt zustimmend Kenntnis des Berichts über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnung 2017-2021.

Die Verwaltung wird mit der Abarbeitung der Prüfungsziffern – wie vorgetragen – beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 13:0. Einstimmig

TOP 4 Verschiedenes

a) Termine

Veranstaltung	Termin	Uhrzeit	Ort
Gemeinsamer Ausflug Veteranen- und Soldaten-	Samstag, 29.08.2026	07:00 Uhr	Anmeldung bei Hr. Hoog / Hr. Himmel

verein & Dorfgemeinschaft nach Herrenchiemsee			
Fahrzeugweihe FFW	Samstag 12.09.2026 u. Sonntag, 13.09.2026		Schloss Günzach
Gemeinderatssitzung	Dienstag, 15.09.2026	20:00 Uhr	Sitzungssaal, Rathaus Günzach

TOP 5 Sonstiges

- Neue Schulungstermine des Bayerischen Selbstverwaltungskollegs für Gemeinderäte werden im Herbst unter www.bsvk.info veröffentlicht.
- Wassersparen – schriftliche Mitteilung v. OKB – Aushang im Schaukasten der Gemeinde und in Immenthal

TOP 6 Wünsche und Anfragen

Sträucher und Heckenschnitt:

Die Mitarbeiter des Bauhofs werden mit Herrn Fenle in Kürze die gemeindlichen Sträucher zurückschneiden.

Nachdem keine Anfragen mehr vorhanden sind, schließt die Erste Bürgermeisterin die öffentliche Sitzung um **20:51** Uhr.