



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 29.07.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: im AL-KO Schulungszentrum

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Ertle, Sabine

Mitglieder des Ausschusses

Christel, Valentin
Gast, Alois
Lochbrunner, Richard
Ritter, Norbert
Seitz, Michael

Schriftführerin

Briegel, Vera

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.06.2021
- 2 Erneute Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 31/2020, **BAU/031/2021**
Gemarkung Großkötz
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Bauort: Kornblumenstraße 16, 89359 Kötz
- 3 Beratung und Beschlussfassung zur Änderung des Beschlusses bzgl. **BAU/032/2021**
des Antrags auf Versetzen des Straßenschildes "Fliederweg"
Großkötz
- 4 Beratung und Beschlussfassung zum Holzlagerplatz in Ebersbach **BAU/033/2021**
- 5 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung
5.1 Genehmigung des Nachtragsangebot Nr. 3 der Firma Elektro
Kuhn, Kinderhort Großkötz
- 6 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeisterin Sabine Ertle eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschusses. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschusses fest. Es wurden keine Einwände gegen die Tagesordnung erhoben.

ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.06.2021

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 24.06.2021.

05-35-2021/ einstimmig beschlossen

TOP 2: Erneute Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 31/2020, Gemarkung Großkötz
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Bauort: Kornblumenstraße 16, 89359 Kötz

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl. Nr. 378/4, Kornblumenstraße 16, Gemarkung Großkötz ein Wohnhaus mit Garage zu errichten. Mit dem Bau wurde 2019 begonnen, allerdings wurde bei einer Vor-Ort-Prüfung festgestellt, dass sich der Bauherr nicht an die genehmigten Vorgaben sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes hält. Daraufhin wurde der Bau eingestellt.

Folgende Punkte wurden nicht eingehalten:

- × Der Bauherr plant, abweichend zum genehmigten Bauantrag, die Garage zu verlängern und über den gesamten Eingangsbereich eine neue Überdachung zu errichten. Die festgesetzte Baugrenze wird im Nord-Westen des Baugrundstückes durch die Überdachung und durch die Garage um 19,37 m² überschritten.
In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde bewusst zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von 5 m eine Baugrenze festgesetzt, sodass hier der Vorgartenbereich frei von Gebäuden oder baulichen Anlagen mit entsprechender gebäudeähnlicher Wirkung bleibt. Zudem dürfen Garagen nach § 5 Nr. 5.4 des Bebauungsplanes nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Durch die Überbauung der Baugrenze ist der Grundzug der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB verletzt.
- × In den genehmigten Plänen des Baugenehmigungsbescheides vom 12.12.2019 wurde geländebedingt einer geringen Auffüllung zugestimmt, dessen Umfang in der neuen Planung (zusätzliche massive Aufschüttung auf der Nord-Ost-Seite) nicht mehr mit der einschlägigen Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 6 Nr. 6.1 vertretbar ist.
- × Die Grenzgarage soll unterkellert werden. Dabei weist die neue Garage mit den Höhen 6,20 m bzw. 2,60 m eine mittlere Wandhöhe von 4,40 m auf, sodass die zulässige mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen mit 3 m nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO deutlich überschritten ist. Entsprechend ist diese Garage in den geplanten Maßen nicht an der Grenze zulässig.

Im Ergebnis ist das geplante Vorhaben in der eingereichten Form nicht genehmigungsfähig. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht möglich, da durch diese massiven Überschreitungen der Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB verletzt wäre. Die Gemeinde Kötz hat das gemeindliche Einvernehmen zu diesen Befreiungen mit Beschluss vom 19.01.2021 verweigert.

Das Landratsamt Günzburg hat den Bauherren aufgefordert, neue Pläne einzureichen, die genehmigungsfähig sind.

Am 18.06.2021 wurden dem Landratsamt Günzburg von Seiten der Bauherrschaft neue Unterlagen zum Bauvorhaben vorgelegt. Nach technischer Prüfung hat sich herausgestellt, dass folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin nicht eingehalten werden können:

1. Zusätzliche Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze zur öffentlichen Straße mit Vordach und Fahrradabstellraum
2. Zusätzliche Auffüllungen auf der Nord-Ost-Seite
3. Nichteinhaltung der festgesetzten Dachneigung Satteldach durch das geplante Flachdach auf dem Geräteraum bei gleichzeitiger Unterschreitung der Dachneigung

In der zeichnerischen Gegenüberstellung ist klar ersichtlich, dass durch die neuen Pläne die Baugrenze weiter überschritten wird (gelb) als in der ursprünglichen Planung (grau). Ebenso ist zu erkennen, dass eine zusätzliche Aufschüttung (blau) zur ursprünglichen Planung erfolgen soll (grün).

Das Landratsamt Günzburg bittet nochmals um Beratung und Beschlussfassung über die erforderlichen Befreiungen.

Bei den Punkten 1 und 2 ist weiterhin eine erhebliche Überschreitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der bisher erteilten Befreiungen festzustellen. Die Grundzüge der Planung werden enorm verletzt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann verweigert werden, wenn Grundzüge der Planung verletzt werden.

Gemeinderat Ritter erklärt, dass es keinen Sinn macht, bei der Tektur des Bauantrages mehr Überschreitung der Baugrenze zuzulassen, als beim ursprünglichen Bauantrag genehmigt wurde. Das geht seiner Meinung nach nicht.

Dieser Meinung ist auch Gemeinderat Christel. Er sagt auch, dass die Gemeinde dann keine Bebauungspläne aufstellen lassen muss, wenn sich kein Bürger an die Festsetzungen hält. Die Gemeinde müsse nun auch mal „harte Kante“ zeigen, damit sich die Bürger wieder vermehrt an die Festsetzungen halten.

Gemeinderat Seitz, Gast und Lochbrunner sehen den Sachverhalt ebenso und können den Befreiungen auch nicht zustimmen.

Nachdem alle Gremiumsmitglieder gegen die Zustimmung zu den Befreiungen sind, erklärt die Vorsitzende, dass der Beschluss negativ gefasst werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stimmt den erforderlichen Befreiungen zur Tektur zum Bauantrag Nr. 08/2019, Gemarkung Großkötz, die am 18.06.2021 beim Landratsamt Günzburg eingereicht wurden, nicht zu und verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

05-36-2021/BAU einstimmig beschlossen

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zur Änderung des Beschlusses bzgl. des Antrags auf Versetzen des Straßenschildes "Fliederweg" Großkötz

Jährlich wächst im „Fliederweg 17 A“ der Kugelhorn in das Straßennamenschild. Das Schild wird völlig durch Äste verdeckt.

Der Anwohner wurde aufgefordert, den Baum zurückzuschneiden. Dies wurde aufgrund der Gefahr des Ausblutens des Baumes im Herbst vorgenommen. Der Baum wurde exakt auf Grundstücksgrenze zurückgeschnitten.

Der Anwohner beantragte die Versetzung des Straßennamenschildes.

In der Bauausschuss-Sitzung am 20.05.2021 wurde der Antrag einstimmig abgelehnt.

Die Vorsitzende hat nochmal Kontakt mit dem Anwohner aufgenommen und den Vorschlag gemacht, dass das Straßenschild versetzt werden kann, wenn der Anwohner dafür die Kosten übernimmt. Die Arbeiten sollen vom Bauhof ausgeführt werden. Der Anwohner hat dem Vorschlag zugestimmt.

Hierzu muss jedoch ein Änderungsbeschluss gefasst werden.

Dritter Bürgermeister Christel macht nochmals deutlich, dass der Anwohner des Fliederwegs 17a in Großkötz trotz des Versetzens des Straßennamenschildes das Lichtraumprofil zurückzuschneiden hat.

Die Vorsitzende erklärt, dass der Anwohner nochmals darauf hingewiesen wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stimmt dem Antrag auf Versetzen des Straßenschildes „Fliederweg“ in Großkötz zu. Die Kosten für die Versetzung hat der Anwohner des Fliederwegs 17a zu tragen. Die Arbeiten werden vom Bauhof ausgeführt und dementsprechend in Rechnung gestellt.

05-37-2021/BAU einstimmig beschlossen

TOP 4: Beratung und Beschlussfassung zum Holzlagerplatz in Ebersbach

Der Holzlagerplatz in Ebersbach befindet sich innerorts auf der Grünfläche im Norden der Wettenhauser Straße.

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan „An der Kohlstatt“ und „Erweiterung – An der Kohlstatt“. In diesem ist die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe a BayBO sind Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb [...] dienen, verkehrsfrei.

Nach § 8 Nr. 8.2.2 des Bebauungsplanes „An der Kohlstatt“ ist auf der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Baugebietes eine durchgehende Alleepflanzung einer heimischen Laubart (Vogelbeere, Linde, Eiche, Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm)) durchzuführen. Die Bepflanzung ist soweit vorhanden.

Der Abstand vom Fahrbahnrand bis zum Lagerplatz ist ca. 1,40 m – 1,50 m.

Fraglich bei der Holzlagerung ist jedoch, wer bei Verletzungen oder Schäden in der Haftung steht. Das Grundstück, auf dem sich der Holz-Lagerplatz befindet, ist im Eigentum der Gemeinde Kötz. Der Lagerplatz wird jedoch von Privatpersonen bzw. Landwirten genutzt.

Dementsprechende Vereinbarungen zur Nutzung der Fläche als Holz-Lagerplatz sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich muss das Holz ausreichend stabil gelagert werden, das heißt, der Holzpolter darf nicht ins Rollen kommen, auch wenn z.B. Kinder darauf spielen.

Ebenso ist zu klären, wer für die Säuberung bzw. Instandsetzung der öffentlichen Grünfläche nach Abholung des Holzes zuständig ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte hierfür der Verursacher herangezogen werden.

Gemeinderat Christel findet, dass der Lagerplatz in Ebersbach schon Jahrzehnte besteht und seiner Meinung nach nichts dagegenspricht, diesen weiterhin zu nutzen.

Bei Nässe ist es für LKWs schwierig, in den Wald zu fahren, da der Boden dann aufgeweicht ist. Daher ist es schon sinnvoll, den Lagerplatz im Ort auf befestigtem Boden zu haben.

Gemeinderat Lochbrunner erklärt, dass die letzten Jahre schon nicht mehr viel Holz gelegen ist und das jetzige Gelagerte bald weg sein wird.

Mit dem Lagerplatz im Ort will man ja auch die Chemie umgehen, da man das Holz dann nicht spritzen muss.

Sein Vorschlag ist, einen Aufruf im Amtsblatt zu machen, in dem darauf hingewiesen wird, dass der Nutzer des Holzlagerplatzes den Platz wieder sauber zu machen hat.

Auch Gemeinderat Seitz findet, dass der letzte Nutzer jeweils den Lagerplatz sauber zu machen hat. Jedoch sei nun immer noch nicht geklärt, wer im Schadensfall haftet.

Die Vorsitzende erklärt, dass mit dem Nutzer eine Nutzungsvereinbarung geschlossen werden kann, in der geregelt ist, dass der Nutzer den Lagerplatz nach der Nutzung sauber zu machen hat. Ebenso kann in der Nutzungsvereinbarung geregelt werden, dass die Haftung auf den Nutzer übergeht.

Gemeinderat Christel macht darauf aufmerksam, dass das gleiche Problem auch für die Lagerplätze in Groß- und Kleinkötz gilt.

Die Vorsitzende erklärt, dass ein Formular entworfen wird, mit dem der Nutzer mitteilt, dass er den Lagerplatz nutzt. Der Hinweis, dass das Formular besteht, soll im Amtsblatt veröffentlicht werden.

TOP 5: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss vom 24.06.2021 wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stimmt dem dritten Nachtragsangebot der Firma Elektro Kuhn zur Mängelbeseitigung am Aufzug im Kinderhort Großkötz in Höhe von 2.989,47 € brutto zu.

TOP 5.1: Genehmigung des Nachtragsangebot Nr. 3 der Firma Elektro Kuhn, Kinderhort Großkötz

Die Vorsitzende teilt mit, dass bei der Abnahme des Kinderhorts Großkötz durch den Sachverständigen Mängel am Aufzug festgestellt wurden. Für die Mängelbeseitigung hat die Firma Elektro Kuhn ein drittes Nachtragsangebot in Höhe von 2.989,47 € brutto erstellt.

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz hat dem Nachtragsangebot in der Sitzung am 24.06.2021 einstimmig zugestimmt.

TOP 6: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Sabine Ertle
1. Bürgermeisterin

Vera Briegel
Schriftführerin