



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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 13.06.2024
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:36 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der VG Kötzing

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeisterin

Ertle, Sabine

Mitglieder des Ausschusses

Christel, Valentin

Gast, Alois

Lochbrunner, Richard

Ritter, Norbert

Sauter, Nikolaus

Vertretung für Herrn Michael Seitz

Schriftführerin

Siegner, Johanna Schriftführerin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses

Seitz, Michael

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.04.2024
- 2 Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und als "Akt der laufenden Verwaltung" behandelten Bauanträge **BAU/376/2024**
- 3 Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Ettlishofen" sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bibertal **BAU/374/2024**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4 Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 11/2024, Fl.Nr. 1020, Gemarkung Großkötz, zum Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle **BAU/377/2024**
- 5 Information LEW-Verteilnetz Stationsersatz Großkötz Starenstraße **BAU/382/2024**
- 6 Vorberatung zur Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Kohlstatt 2" für Fl.Nr. 83/11 Gemarkung Ebersbach **BAU/385/2024**
- 7 Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 15/2024, Kleinkötz, Tektur zum Umbau der bestehenden Schreinerei in 17 Wohneinheiten
- 8 Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf zum Bau einer Pension, Robert-Bosch-Str. 5, Großkötz
- 9 Beratung und Beschlussfassung zur Anfrage einer Einbeziehungssatzung von Fl.Nrn. 1031 und 1030 Gemarkung Großkötz
- 10 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung
- 11 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeisterin Sabine Ertle eröffnet um 20:00 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.

Die Vorsitzende stellte den Antrag die Tagesordnung um den Punkt 7: „Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 15/2024, Kleinkötz, Tektur zum Umbau der bestehenden Schreinerei in 17 Wohneinheiten“ , Punkt 8: „Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf zum Bau einer Pension Robert-Bosch-Str. 5, Großkötz und Punkt 9: „Beratung und Beschlussfassung zur Antrag einer Einbeziehungssatzung von Fl. Nr. 1031 und 1030 Gemarkung Großkötz“ zu erweitern

Das Gremium war damit einverstanden.

ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.04.2024

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.04.2024.

TOP 2: Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und als "Akt der laufenden Verwaltung" behandelten Bauanträge

Antrag Nr. 10/2024, Gemarkung Ebersbach (Kleinkötzer Str. 4a) Überdachung der bestehenden Terrasse

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt mit dem Bauantrag den die Überdachung einer bestehenden Terrasse.

- Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- Das Grundstück ist voll erschlossen und sowohl Wasser als auch Kanal ist bereits an die vorhandenen Systeme angeschlossen.
- Das Bauvorhaben löst keine weitere Stellplatzverpflichtung aus.

Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 1 (freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4c liegt die Zuständigkeit zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei der 1. Bürgermeisterin bzw. im Fall der Verhinderung gemäß § 15 der Geschäftsordnung bei den weiteren Bürgermeistern, in diesem Fall also bei der 1. Bürgermeisterin.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Kötz erklärt dem Bauantrag mit der Nr. 10/2024, Gemarkung Großkötz am 22.04.2024 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

**Antrag Nr. 12/2024, Gemarkung Großkötz (Bgm.-Christel-Str. 21)
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage**

Antrag auf Genehmigungsfreistellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage.

- Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“.
- Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- Das Grundstück ist voll erschlossen und sowohl Wasser als auch Kanal wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.
- Das Bauvorhaben löst nunmehr eine Stellplatzverpflichtung aus. Für dieses Vorhaben sind vier Kfz-Stellplätze herzustellen. Diese sind vor Baufertigstellung herzustellen.
- Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO ist die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigungsfrei, wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach Prüfung der Unterlagen sind alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Der 2. Bürgermeister der Gemeinde Kötz erklärt den Bauantrag mit der Nr. 12/2024, Gemarkung Großkötz am 15.05.2024 als Genehmigungsfreistellung in eigener Zuständigkeit.

**Antrag Nr. 13/2024, Gemarkung Kleinkötz (Am Weiher 1)
Wohnraumerweiterung (mit Teilanbau) und energetische Sanierung eines Gebäudes**

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt eine Wohnraumerweiterung (mit Teilanbau) und die energetische Sanierung eines Gebäudes.

- Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- Das Grundstück ist voll erschlossen.
- Sowohl Wasser als auch Kanal wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.
- Das Bauvorhaben löst keine weitere Stellplatzverpflichtung aus.
- Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 3 (sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4c liegt die Zuständigkeit zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei der 1. Bürgermeisterin bzw. im Fall der Verhinderung gemäß § 15 der Geschäftsordnung bei den weiteren Bürgermeistern, in diesem Fall also bei der 1. Bürgermeisterin.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Kötz erklärt dem Bauantrag mit der Nr. 13/2024, Gemarkung Kleinkötz am 21.05.2024 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

**Antrag Nr. 14/2024, Gemarkung Großkötz (Bgm.-Christel-Str. 12)
Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage**

Antrag auf Genehmigungsfreistellung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage.

- Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Emmenthaler Weg“.
- Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- Das Grundstück ist voll erschlossen und sowohl Wasser als auch Kanal wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.
- Das Bauvorhaben löst nunmehr eine Stellplatzverpflichtung aus. Für dieses Vorhaben sind vier Kfz-Stellplätze herzustellen. Diese sind vor Baufertigstellung herzustellen.
- Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO ist die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigungsfrei, wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach Prüfung der Unterlagen sind alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Kötz erklärt den Bauantrag mit der Nr. 14/2024, Gemarkung Großkötz am 24.05.2024 als Genehmigungsfreistellung in eigener Zuständigkeit.

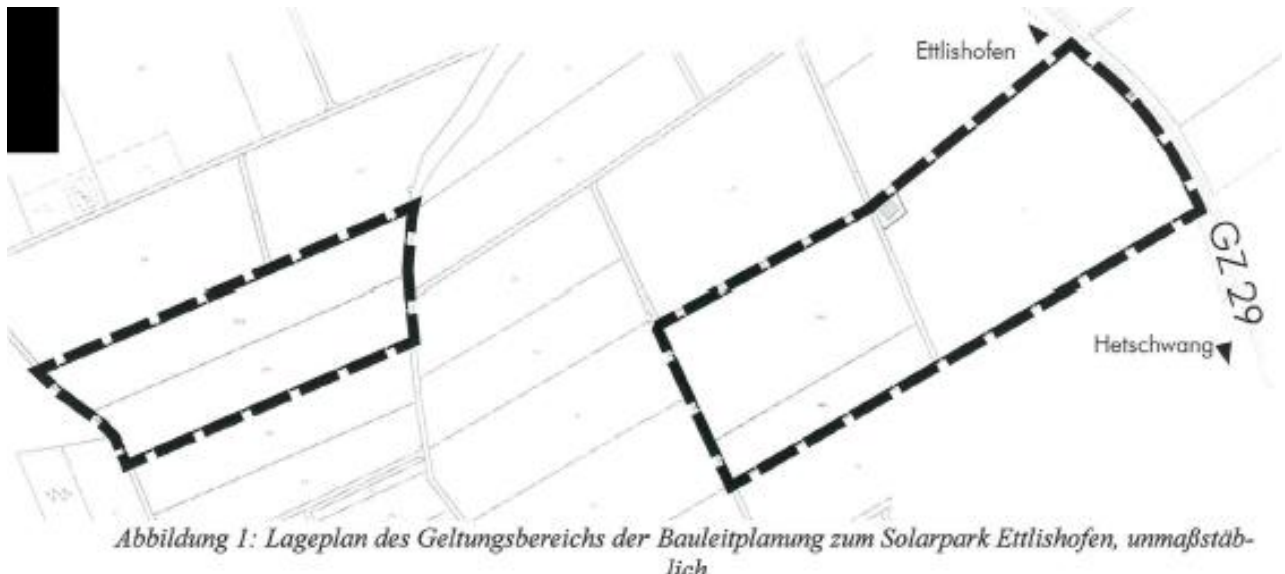
**TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Ettlishofen" sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bibertal
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bibertal in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Ettlishofen“ am 12.09.2023 beschlossen. In ebenfalls öffentlicher Sitzung am 07.05.2024 wurde dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit zugehöriger Flächennutzungsplanänderung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Das Plangebiet liegt südlich der Gemeinde Bibertal, zwischen den Ortslagen von Ettlishofen und Hetschwang. Die Bauleitplanung umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.Nr. 251/1, 253/1, 253/2 und 252 (TF, Verkehrsfläche) im Teilbereich Ost, und die Fl.Nrn. 276/1 und 276/2 im Teilbereich West, alle Gemarkung Ettlishofen.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 6 ha auf. Es soll ein Solarpark mit einer Leistung von ca. 6 MWp errichtet werden.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 07.05.2024. Der Lageplan ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Ettlishofen“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bibertal zur Kenntnis. Einwände und Anregungen werden nicht erhoben.

04-18-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 4: Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 11/2024, Fl.Nr. 1020, Gemarkung Großkötz, zum Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle

Antrag Nr. 11/2024, Gemarkung Großkötz (Fl.Nr. 1020)

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle

Antrag auf Baugenehmigung

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle.

- Das Baugrundstück liegt im Außenbereich nach §35 BauGB
- Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- Das Grundstück ist weder an Wasser noch an Kanal angeschlossen.
- Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden nicht eingehalten. Hier liegt eine Abstandsflächenübernahme des im Westen angrenzenden Eigentümers vor.

Die Abstandsflächen auf den im Osten angrenzenden Feldweg können ebenfalls nicht eingehalten werden.

Ein Antrag auf Abweichung liegt vor.

Mit diesem wird eine Abweichung von Art. 6 (2) BayBO, (2) Abstandsflächen sowie den Abständen nach Art. 28 Abs 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 beantragt.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.
Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün-, und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Im vorliegenden Fall liegen die erforderlichen Abstandsflächen im Osten auf einer Länge von 11,3 m von Null bis 1,37 m über der Wegmitte.

Die Gemeinde Kötz hat eine eigene Abstandsflächensatzung:

§2 Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe- Kern und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 0,6 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Weshalb die ggstdl. Halle die Wegmitte überschreitet. Aufgrund der Überschreitung der Giebellänge von 18 m kann die Verringerung des 16m- Privilegs nicht in Anspruch genommen werden. Die Grundstücksbreite lässt kein weiteres Verschieben zu. Eine gemeinsame Nutzung des Hofes, der bestehenden und der geplanten Halle legt die Längsausrichtung nahe.

Nachdem im Außenbereich auf der Ostseite die Schutzziele der BayBO- Belichtung, Beschattung, Brandweiterleitung, trotzdem nicht beeinträchtigt sind beantragt der Antragsteller eine Abweichung von Art. 6 BayBO bzw. der Satzung der Gemeinde Kötz im östlichen Giebelbereich.

Die Verwaltung bittet um Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO bzw. der Satzung der Gemeinde Kötz im östlichen Giebelbereich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO bzw. der Satzung der Gemeinde Kötz im östlichen Giebelbereich zu und erteilt dem Bauantrag Nr. 11/2024 das gemeindliche Einvernehmen.

04-19-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 5: Information LEW-Verteilnetz Stationersatz Größkötz Starenstraße

In der Starenstraße in Größkötz wird die Turmstation abgebaut, Stahlrohr und Holzmasten neu gestellt, Freileitungen abgebaut und Leerrohre in den Gehweg gelegt.
Die Maßnahme ist in der Bilderstrecke beschrieben.

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss nimmt Kenntnis.

TOP 6: Vorberatung zur Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Kohlstatt 2" für Fl.Nr. 83/11 Gemarkung Ebersbach

Für das geplante Bauvorhaben Am Krautgarten 2 wurde ein Antrag auf Befreiung eingereicht. Dieser liegt dem Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss vor.

Beantragt werden folgende Befreiungen:

1. Dachneigung laut Bebauungsplan 38 – 48° Geplante Dachneigung 30° -> geplante Firsthöhe ist trotzdem etwas niedriger als die mit den im Bebauungsplan zulässigen Dachneigungen und Wandhöhen (Anlage Schnitt)

2. Höhe der Baulichen Anlage (Punkt 2.1) gemessen von der geplanten Geländeoberfläche mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut = 4,50 m Geplante Wandhöhe ca. 5,10 m - > geplante Firsthöhe ist trotzdem etwas niedriger als die mit den im Bebauungsplan zulässigen Dachneigungen und Wandhöhen (Anlage Schnitt)

Begründung für die Abweichung der Dachneigung und Wandhöhe: Durch die geringfügige Abweichung in Bezug auf die Wandhöhe und die Dachneigung wird eine erhöhte Raumqualität durch die Möglichkeit der Belichtung über normale Fenster auf den Traufseiten ermöglicht. Die Erhöhung des Kniestocks bietet zudem eine bessere und zeitgemäße Nutzbarkeit des Dachgeschosses und somit mehr Wohnqualität.

3. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus und der Garage im Norden und Osten
Das geplante Wohnhaus und die Garage sollen nach Norden hin die Baugrenze bis zu einem Straßenabstand von 5,00 m überschreiten. Die Baugrenze ist im Bebauungsplan nicht maßlich fixiert und liegt bei etwa 7,00m. Exklusive Vordach sollen Wohnhaus und Garage die Baugrenze somit um ca. 75 cm überschreiten. Die Garage soll Richtung Osten mit einem Grenzabstand von einem Meter errichtet werden. Die Baugrenze wird hier um ca. 2,00 m überschritten. Abweichungen zur Überschreitung der Baugrenze wurden augenscheinlich bei anderen Bauvorhaben bereits zugestimmt.

Der Bauausschuss bittet die Verwaltung um Prüfung, ob bereits Befreiungen dieser Art erfolgt sind.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und stellt den Befreiungen die Zustimmung in Aussicht.

04-20-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 7: Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 15/2024, Kleinkötz, Tektur zum Umbau der bestehenden Schreinerei in 17 Wohneinheiten

**Antrag Nr. 15/2024, Gemarkung Kleinkötz (Bahnhofstr. 7)
Tektur zum Umbau der bestehenden Schreinerei in 17 Wohneinheiten**

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt den Einbau einer weiteren Wohneinheit in den bereits genehmigten Umbau der bestehenden Schreinerei.

Es liegt bereits ein genehmigter Bauantrag für den Umbau der Schreinerei in 16 Wohneinheiten von 2023 vor.

Nun soll im Untergeschoss eine Weitere Wohneinheit eingebaut werden.

Die Gemeinde Kötz verfügt über eine Stellplatzsatzung. Diese setzt voraus, dass in Mehrfamilienhäusern 2 Stellplätze pro Wohnung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Zusätzlich muss ab 6 Wohneinheiten für je angefangene 6 Wohneinheiten ein weiterer Stellplatz für Besucher bereitgestellt werden.

Somit werden für das Mehrfamilienhaus 33 Stellplätze benötigt.

Auf dem vorgelegten Plan des Bauherrn sind allerdings nur 31 Stellplätze eingezeichnet.

Der Bau Umwelt und Grundstücksausschuss stellt nach kurzer Diskussion fest, dass ohne aus-

reichende Stellplätze kein Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss verweigert dem Bauantrag Nr. 15/2024 das gemeindliche Einvernehmen, da die benötigten Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Vorhaben nicht nachgewiesen und hergestellt werden können.

04-21-2024/ einstimmig abgelehnt

TOP 8: Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf zum Bau einer Pension, Robert-Bosch-Str. 5, Großkötz

Der Vorentwurf für das Vorhaben zum Bau einer Pension in der Robert-Bosch-Str. 5 liegt in der Sitzung vor.

Die Vorsitzende teilt mit, dass der Bauherr einen Teil des angrenzenden Gehweges als Eingangsbereich nutzen möchte.

Der Bauausschuss entscheidet nach kurzer Diskussion, dass der Gehweg nicht als Eingangsbereich genutzt werden darf.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss beschließt, dass der angrenzende Gehweg an das Grundstück Robert-Bosch-Str. 5 nicht als Eingangsbereich genutzt werden darf.

04-22-2024/ einstimmig abgelehnt

TOP 9: Beratung und Beschlussfassung zur Anfrage einer Einbeziehungssatzung von Fl.Nrn. 1031 und 1030 Gemarkung Großkötz

Bei der Verwaltung ging eine Anfrage ein, ob es sich beim Grundstück Fl.Nr. 1031 Gemarkung Großkötz um Bauland handelt.

Das gesamte Grundstück ist 2700 qm groß.
Laut Baulinie sollten 800 qm Bauland sein.

Gemäß Flächennutzungsplan kann auf dem Grundstück Wohnbebauung mit Hilfe einer Einbeziehungssatzung ermöglicht werden.

Das gleiche gilt für das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1030.

Die Vorsitzende informiert den Ausschuss, dass die Möglichkeit einer Einbeziehungssatzung noch geprüft werden muss.

Gemeinderat Ritter schlägt vor, dass die Kosten für das Verfahren von den Eigentümern selbst getragen werden muss. Die restlichen Ratsmitglieder teilen diese Ansicht und sind auch der Meinung, dass die Grundstücke optisch ins Landschaftsbild passen würden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss stellt die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung in Aussicht

04-23-2024/ einstimmig beschlossen

TOP 10: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

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

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss beschließt am Förderprogramm FlurNatur für die Maßnahmen auf den Fl. Nrn. 1064/1 und 3740/0, Gemarkung Großkötz teilzunehmen.

TOP 11: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Hierzu gab es keine Wortmeldung.

Sabine Ertle
1. Bürgermeisterin

Johanna Siegner
Schriftführerin