



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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.05.2019
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:24 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der VG Kötzing

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Walter, Ernst

Mitglieder des Ausschusses

Christel, Valentin

Leybrand jun., Erwin

Lochbrunner, Richard

ab 20.03 Uhr anwesend

ab 20.04 Uhr anwesend

Stellvertreter

Mairle, Michael

Vertretung für Herrn Norbert Ritter

Schriftführerin

Briegel, Vera

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses

Ritter, Norbert

Seitz, Michael

entschuldigt

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.04.2019
- 2 Bauvoranfrage 05/2019, Gemarkung Großkötz **BAU/702/2019**
Neubau eines Einfamilienhauses im Garten
- 3 Tekturantrag Nr. 06/2019, Gemarkung Kleinkötz **BAU/703/2019**
Neubau eines Mehrfamilienhauses; statt Gewerbe im EG nur Wohnungen und zusätzlich ein Kellergeschoss
- 4 Beratung und Beschlussfassung zur Anbringung eines **BAU/704/2019**
Verkehrsspiegels im Kreuzungsbereich Gartenstraße /
Eggentalstraße, Gemarkung Kleinkötz
- 5 Beratung und Beschlussfassung zu einem möglichen Halteverbot in **BAU/707/2019**
der Raiffeisenstraße in Kleinkötz
- 6 Beratung zur Bepflanzung der Ichenhauser Straße in Großkötz **BAU/709/2019**
Schreiben der Anlieger
- 7 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeister Ernst Walter eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschusses. Er 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 25.04.2019

Die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.04.2019 wurde vollinhaltlich genehmigt.

TOP 2: Bauvoranfrage 05/2019, Gemarkung Großkötz Neubau eines Einfamilienhauses im Garten

Die Eigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 39/0 (Ortsstraße 3), Gemarkung Großkötz beabsichtigt, in ihren Garten ein Einfamilienhaus zu bauen. Dafür hat sie eine Bauvoranfrage bei der Verwaltung eingereicht.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das geplante Haus hat eine Größe von ca. 9,60 m x 8,50 m.

Nach einer ersten groben Bemaßung spricht nichts gegen das zweite Haus auf diesem Grundstück. Es fügt sich auch in die Umgebung ein.

Dadurch, dass es zu dem bestehenden sowie dem geplanten Neubau nur eine Zufahrt gibt, sind die Zufahrt sowie der Anschluss an die öffentliche Entwässerung über eine Dienstbarkeit zu sichern.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stimmt der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 39/0 (Ortsstraße 3), Gemarkung Großkötz zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

05-22-2019/BAU einstimmig beschlossen

TOP 3: Tekturantrag Nr. 06/2019, Gemarkung Kleinkötz Neubau eines Mehrfamilienhauses; statt Gewerbe im EG nur Wohnungen und zusätzlich ein Kellergeschoss

Der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 47/1 (Schloßstraße 2) Gemarkung Kleinkötz, hat mit dem Bauantrag Nr. 33/2018 den Neubau eines Wohn-Geschäftshauses beantragt. Im Erdgeschoss war eine Werkstatt geplant, im Obergeschoss Wohnungen.

Das gemeindliche Einvernehmen des Bauausschusses wurde in der Sitzung vom 06.11.2018, die Baugenehmigung des Landratsamtes am 03.12.2018 erteilt.

Nun hat der Eigentümer einen Tekturantrag zu diesem Bauantrag gestellt.

An der Länge, Breite und Höhe des Gebäudes soll sich nichts ändern. Es sollen lediglich im Erdgeschoss statt der Werkstatt zwei Wohnungen erstellt werden. Ebenso soll ein Keller gebaut werden, in dem sich auch eine Wohnung befindet sowie ein Gemeinschaftskeller.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Kötz sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück, nachzuweisen. Da im Mehrfamilienhaus sieben Wohnungen geplant sind, sind 14 Stellplätze auszuweisen. Diese sind im Bauplan durch 11 Stellplätze vor dem Neubau und 3 Stellplätze in den vorhandenen Garagen nachgewiesen.

Die Abstandsflächenübernahme zum Nachbar wurde bereits im Bauantrag 33/2018 bzw. B-2018-517 (Landratsamt) genehmigt und muss nicht nochmals beantragt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz erteilt dem Tekturantrag Nr. 06/2019 das gemeindliche Einvernehmen.

05-23-2019/BAU einstimmig beschlossen

TOP 4: Beratung und Beschlussfassung zur Anbringung eines Verkehrsspiegels im Kreuzungsbereich Gartenstraße / Eggentalstraße, Gemarkung Kleinkötz

In letzter Zeit geht vermehrt die Anfrage ein, ob an der Kreuzung Gartenstraße / Eggentalstraße ein Verkehrsspiegel angebracht werden kann.

In diesem Bereich gilt rechts vor links.

Die Bürger, die von der Gartenstraße auf die Eggentalstraße fahren wollen, haben somit eigentlich die Vorfahrt. Dies wird aber nicht immer bzw. so gut wie nie eingehalten.

Von der Gartenstraße aus ist die Eggentalstraße schlecht bzw. schwer einsehbar.

Im Kreuzungsbereich Gartenstraße / Limbacher Straße ist bereits ein Verkehrsspiegel aufgrund der schlechten Einsehbarkeit montiert.

Die Gremiumsmitglieder machten darauf aufmerksam, dass nicht an jeder Einmündung ein Verkehrsspiegel angebracht werden kann, da die Einhaltung von rechts-vor-links dadurch verloren geht.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz beschließt die Anbringung eines Verkehrsspiegels an der Kreuzung Gartenstraße / Eggentalstraße.

05-24-2019/BAU einstimmig abgelehnt

TOP 5: Beratung und Beschlussfassung zu einem möglichen Halteverbot in der Raiffeisenstraße in Kleinkötz

Bei der Verwaltung ging der Antrag ein, ein Haltverbot in der Raiffeisenstraße in Kleinkötz auf Höhe der Hausnummern 4a und 4b anzubringen, da die Eigentümerin des Grundstückes Raiffeisenstraße 4a teilweise nicht mehr aus ihrer Grundstückseinfahrt herausfahren kann.

Bei dem Halteverbot an diesen Grundstücken handelt es sich um eine Länge von ca. 35 m.

Gegenüber dieser Grundstücke befindet sich die Einmündung für die Straße „An der Schießmauer“.

Zunächst diskutiert das Gremium über die Erweiterung des Halteverbots bis zur Einmündung in die B 16. Die Schilder werden jedoch gerne übersehen oder sind nach einiger Zeit teilweise eingewachsen, sodass sie nicht mehr erkennbar sind.

Gemeinderat Leybrand bringt dann den Vorschlag, keine Schilder aufzustellen, sondern auf dem Asphalt eine „Zick-Zack-Linie“ anzubringen, da diese besser gesehen wird.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz beschließt die Anbringung einer

„Zick-Zack-Linie“ in der Raiffeisenstraße auf Höhe der Hausnummern 4a und 4b in Kleinkötz.

Die Arbeiten werden durch den Bauhof ausgeführt.

05-25-2019/BAU einstimmig beschlossen

**TOP 6: Beratung zur Bepflanzung der Ichenhauser Straße in Großkötz
Schreiben der Anlieger**

Vor einigen Wochen wurden Bäume an der Ichenhauser Straße in Großkötz durch Ersatzpflanzungen erneuert. Die Ersatzpflanzen sind Hainbuchen.

Die Bäume mussten aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden, da diese kaputt waren. Die Hainbuchen wurden gewählt, da diese pflegeleicht und für die Bepflanzung an Straßen verkehrssicherheitstechnisch geeignet sind.

Nach der Pflanzung ging bei der Verwaltung ein Schreiben einer Anliegerin ein, die sich über die neue Bepflanzung beschwert. Der Bürgerin gehört das Grundstück Asternweg 1 in Großkötz.

Dieses Grundstück grenzt mit dem Garten an die Ichenhauser Straße an.

Die Bürgerin erklärt in Ihrem Schreiben, dass die Hainbuchen ihrer Meinung nach nicht geeignet sind, da die Keimlinge bei ihr im Garten landen und sie diese entfernen muss.

Die Sämlinge des Ahorns, der auch auf dem Grünstreifen steht, hatten ihr die Isolierung der Dachterrasse perforiert, sodass sie diese erneuern lassen musste. Ebenso haben die Keimlinge ihr Regenabwasserrohr verstopft, wodurch das Wasser bei Regen an der Kellerwand in den Innenraum gedrungen war und sie das Rohr öffnen und säubern lassen musste.

Ihrer Meinung nach sind die Bäume, die auf dem Grünstreifen entlang der Ichenhauser Straße stehen, zu hoch. Gemeinderat Christel sicherte ihr zu, dass die Bäume zurückgeschnitten werden, dies sei aber bis heute nicht passiert.

Die Ersatzbepflanzung wurde in Zusammenarbeit mit Gemeinderat Mairle und dem Bauhof durchgeführt.

Der Bayerisch Verwaltungsgerichtshofs (VGH) hat zu diesem Thema im Jahr 2018 ein Urteil gefällt:

„Die Eigentümer der Nachbargrundstücke können [...] verlangen, dass [...] das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten und die Nutzung der Anliegergrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird. Die regelmäßig mit einer Bepflanzung einhergehenden Nachteile, etwa in Gestalt von Laubfall oder Schattenwurf, müssen dabei außer Betracht bleiben: rücksichtslos ist eine Bepflanzung vielmehr erst dann, wenn die nachbarlichen Belange in schwerwiegender Weise missachtet werden.“

Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Gemeinde hat in ihrem Ermessen die Ersatzpflanzung vorgenommen.

Weiter heißt es in dem Urteil: „[...] Zwar muss bei Hainbuchen – wie wohl bei allen in Betracht kommenden Baumarten – damit gerechnet werden, dass ihre Äste und ihr Wurzelwerk sich im Laufe der Zeit über den [...] Grünstreifen hinaus [...] ausdehnen werden. Dies allein bedeutet aber noch nicht, dass in dem Anpflanzen solcher Bäume in Grenznähe ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot läge.“

Ein weiteres Urteil besagt: „Ob die Baumkronen der Hainbuchen bei ungehindertem Wachstum künftig eine solche Breite entwickeln werden, dass die Nutzbarkeit des [...] Grundstücks über das [...] im Nachbarschaftsverhältnis hinzunehmende Maß hinaus beeinträchtigt werden könnte, bedarf keiner näheren Prüfung. [...]

Ob sich aus einer Bepflanzung entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Laufe der Zeit für die Nachbargrundstücke unzumutbare Belastungen ergeben, hängt nämlich entscheidend davon ab, inwieweit der dafür zuständige Straßenbaulastträger seiner Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nachkommt. Sollten die Kronen der [...] gepflanzten Hainbuchen tatsächlich so weit in das [...] Grundstück hineinwachsen, dass sich dort Gefahren (etwa durch morsche Äste) oder sonstige gravierende Eigentumsbeeinträchtigungen ergeben können, so muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde die Bäume im gebotenen Umfang zurückschneidet. Die bloße Befürchtung, sie könnte dies in Zukunft pflichtwidrig unterlassen, begründet ihr gegenüber jedenfalls noch keinen Anspruch auf Entfernung der Bäume.“

Straßenbaulastträger ist in diesem Fall die Gemeinde Kötz.
Die Bäume werden pflichtbewusst nach Bedarf vom Bauhof zurückgeschnitten.

Gemeinderat Mairle erläuterte dem Gremium, dass für die Ersatzbepflanzung extra Säulenhainbuchen gewählt wurden, da diese schmal und nicht zu hoch wachsen. Ebenso sind diese pflegeleicht und verursachen nicht viel „Dreck“.

Da die Bestandsbäume jedoch bereits sehr groß sind, sollen diese im Herbst vorerst einmalig zurückgeschnitten werden.

Die Bäume werden mit ins Baumkataster aufgenommen und nach Bedarf zurückgeschnitten. Ebenso wird nur das Notwendigste entfernt.

BAU zur Kenntnis genommen

TOP 7: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Hierzu gab es keine Wortmeldung.

Ernst Walter
1. Bürgermeister

Vera Briegel
Schriftführerin