



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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 18.01.2024
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der VG Kötzing

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeisterin

Ertle, Sabine

Mitglieder des Ausschusses

Christel, Valentin

Gast, Alois

Lochbrunner, Richard

ab 19.38 Uhr anwesend

Ritter, Norbert

Seitz, Michael

Schriftführerin

Briegel, Vera

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 23.11.2023
- 2 Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und als "Akt der laufenden Verwaltung" behandelten Bauanträge **BAU/311/2024**
- 3 Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag K-31/2023 Gemarkung Ebersbach (Wohnraumerweiterung – Anbau im Erdgeschoss) **BAU/318/2024**
- 4 Beratung und Beschlussfassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nußlacherhof 4" der Stadt Burgau
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **BAU/310/2024**
- 5 Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung eines Halteverbots für den Lerchenweg und die Starenstraße **BAU/309/2024**
- 6 Beratung und Beschlussfassung bzgl. einer neuen Vodafone-Funkstation in Großkötz **BAU/321/2024**
- 7 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung
- 8 Verschiedenes, Wünsche und Anträge
 - 8.1 Treppen Friedhof Großkötz
 - 8.2 Treppenanlage Friedhof Großkötz von Parkplatz

1. Bürgermeisterin Sabine Ertle eröffnet um 19:30 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 23.11.2023

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 23.11.2023.

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

Antrag Nr. K-28/2023, Gemarkung Großkötz (Schwalbenweg 5) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Antrag auf Baugenehmigung

Bauplanungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Amselweg“.

Bauordnungsrecht:

Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 Bay-BO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.

Erschließung:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Wasser-/ und Kanalanschluss:

Sowohl Wasser als auch Kanal wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.

Stellplatzsatzung:

Das Bauvorhaben löst nunmehr eine Stellplatzverpflichtung aus. Für dieses Vorhaben sind zwei Kfz-Stellplätze herzustellen. Diese sind vor Baufertigstellung herzustellen.

Abstandsflächensatzung:

Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Der Bauantrag kann aufgrund einer benötigten Befreiung nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist aufgrund der Überschreitung der Baugrenze bzgl. der Garage erforderlich. Garagen dürfen gemäß Bebauungsplan nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Der Bauherr möchte jedoch die Garage an die nördliche Grundstücksgrenze setzen und überschreitet somit die Baugrenze.

Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 1 (freistehende 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. 28/2023, Gemarkung Großkötz am 23.11.2023 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

**Antrag Nr. K-30/2023, Gemarkung Großkötz (Robert-Bosch-Str. 10)
Tektur zu K-21/2023 - Neubau einer Halle für Hackschnitzel-Heizung mit Lager
Hier: Aufstockung, Aufbau einer Betriebsleiter-WE und Großraumbüro**

Antrag auf Genehmigungsfreistellung

Bauplanungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Bauordnungsrecht:

Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 Bay-BO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.

Erschließung:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Wasser-/ und Kanalanschluss:

Ein Wasser- und Kanalanschluss wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Stellplatzsatzung:

Das Bauvorhaben löst eine Stellplatzverpflichtung aus. Für das Grundstück sind gesamt 10 Kfz-Stellplätze herzustellen.

Abstandsflächensatzung:

Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Kötz erklärt den Bauantrag mit der Nr. 30/2023, Gemarkung Großkötz am 14.12.2023 als Genehmigungsfreistellung in eigener Zuständigkeit.

**Antrag Nr. K-32/2023, Gemarkung Großkötz (Bgm.-Christel-Str. 17)
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**

Antrag auf Genehmigungsfreistellung

Bauplanungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Bauordnungsrecht:

Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 Bay-BO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.

Erschließung:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Wasser-/ und Kanalanschluss:

Sowohl Wasser als auch Kanal wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.

Stellplatzsatzung:

Das Bauvorhaben löst nunmehr eine Stellplatzverpflichtung aus. Für dieses Vorhaben sind zwei Kfz-Stellplätze herzustellen. Diese sind vor Baufertigstellung herzustellen.

Abstandsflächensatzung:

Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Kötz erklärt den Bauantrag mit der Nr. 32/2023, Gemarkung Großkötz am 08.01.2024 als Genehmigungsfreistellung in eigener Zuständigkeit.

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag K-31/2023 Gemarkung Ebersbach (Wohnraumerweiterung – Anbau im Erdgeschoss)

**Antrag Nr. K-31/2023, Gemarkung Ebersbach (Am Waldblick 9)
Wohnraumerweiterung – Anbau im Erdgeschoss**

Antrag auf Baugenehmigung

Bauplanungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ostwärtiger Ortsrand“.

Bauordnungsrecht:

Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 Bay-BO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.

Erschließung:

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Wasser- und Kanalanschluss:

Sowohl Wasser als auch Kanal wird an die vorhandenen Systeme angeschlossen.

Stellplatzsatzung:

Das Bauvorhaben löst keine Stellplatzverpflichtung aus. Für dieses Vorhaben sind keine weiteren Kfz-Stellplätze herzustellen, da genug Stellplätze vorhanden sind.

Abstandsflächensatzung:

Die Festsetzungen der Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Antrag auf Befreiung:

Es liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Befreit werden soll von §5 Gestaltung des Gebäudes, da der Anbau ein Flachdach erhalten soll und im Bebauungsplan für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind.

Städtebauliche sowie Nachbarschutz betreffende Belange werden nicht berührt.

Das Gremium ist sich einig, dass der Befreiung zugestimmt werden kann, da der Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß ist und der Anbau mit Flachdach nicht ins Gewicht fällt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss erteilt dem Bauantrag Nr. K-31/2023 das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

01-01-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 4: Beratung und Beschlussfassung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nußlacherhof 4" der Stadt Burgau
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Hofstelle Nußlacherhof 4 im Stadtteil Großanhausen aufzustellen. Parallel wird der Flächennutzungsplan hierzu geändert.

Der Vorhabenträger hat den Nußlacherhof 1998 erworben, um an der Hofstelle dem Reitsport nachzugehen, als auch Pferde zu züchten. Er besteht aus einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz und Wohngebäude.

Anlass der Planung ist, dass die bestehende Hofstelle um eine Bergehalle ergänzt werden soll, um die Maschinen und Geräte des landwirtschaftlichen Betriebes und vor allem auch Futter für die Pferde lagern zu können.

Um die Hofstelle Nußlacherhof 4 insgesamt städtebaulich zu ordnen als auch die geplante Bergehalle zu ermöglichen, ist es erforderlich, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußlacherhof 4“ ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ mit dazugehörigen Grünflächen vorgesehen.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Burgau sind in diesem Bereich Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nachdem der Betrieb nicht der Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegt, kann die geplante Bergehalle nicht privilegiert erstellt werden. Daher wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußlacherhof 4“ auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB geändert.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußlacherhof 4“ hat eine Fläche von rund 1,4 ha. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußlacherhof 4“ identisch und liegt ca. 1 km südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A 8 bzw. 400 m nördlich von Hammerstetten.

Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke: Flurnummer 379/20 (teilweise) und 379/19 (teilweise) jeweils der Gemarkung Großanhausen.

Der Geltungs- sowie Änderungsbereich ist im abgebildeten Lageplan (ohne Maßstab) dargestellt.



Der Stadtrat der Stadt Burgau hat hierzu in seiner öffentlichen Sitzung am 21.11.2023 die Vorentwurfsplanung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nußlacherhof 4“ in der jeweiligen Fassung vom 21.11.2023 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB bestimmt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz nimmt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“ der Stadt Burgau zur Kenntnis. Einwände und Anregungen werden nicht erhoben.

01-02-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 5: Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung eines Halteverbots für den Lerchenweg und die Starenstraße

Da der Winterdienst jedes Jahr vor der gleichen Problematik steht und mit extrem schwierigen Verhältnissen aufgrund von parkenden Autos zu kämpfen hat, soll im Lerchenweg und der Starenstraße ein absolutes Halteverbot aufgestellt werden.

An die Bürger der Gemeinde Kötz wird jährlich appelliert, ihre Fahrzeuge möglichst auf privaten Flächen zu parken, um dem Winterdienst das Räumen auf der Verkehrsfläche zu erleichtern.

Allerdings wird dieser Bitte in den meisten Fällen nicht nachgegangen.

Die Verwaltung bittet den Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss um Beratung und Beschlussfassung für ein absolutes Halteverbot in den Straßen Lerchenweg und Starenstraße.



Das Gremium ist sich einig, dass das Sichtfeld in der Starenstraße sowohl den Berg hoch als auch nach unten Richtung Ortsstraße durch das Parken erheblich beeinträchtigt wird, da man durch die parkenden Autos gezwungen ist, auf der anderen Straßenseite zu fahren. Hier muss dringend Abhilfe geschaffen werden. Es soll jedoch kein absolutes, sondern ein eingeschränktes Halteverbot aufgestellt werden, damit kurzzeitig beispielsweise zum Be- und Entladen von PKWs etc. auf der Straße gehalten werden darf.

Im Lerchenweg soll kein Halteverbot aufgestellt werden.

Beschluss:

Der Bau- Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz beschließt ein eingeschränktes Halteverbot für die Starenstraße (von Einfahrt Ortsstraße bis Einmündung Lerchenweg).

01-03-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 6: Beratung und Beschlussfassung bzgl. einer neuen Vodafone-Funkstation in Großkötz

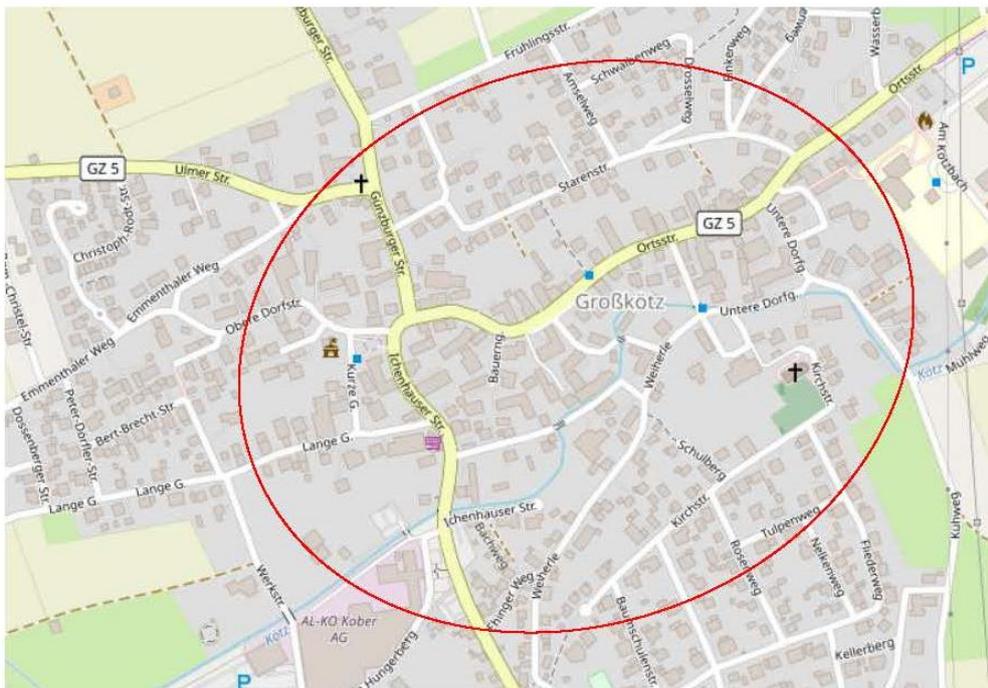
Die Vodafone GmbH plant im Ortsteil Großkötz die Errichtung einer neuen Mobilfunksendeanlage, um damit die Kommunikationsinfrastruktur in der Kommune und die Qualität und Kapazität des Mobilfunknetzes entsprechend der Anforderungen der Kunden zu verbessern.

Im Rahmen der Kapazitäts- und Versorgungsplanung der Vodafone GmbH wurde ein Bedarf für Großkötz ermittelt.

Es ist beabsichtigt, einen Standort auf einem Gebäude/Grundstück in dem als Suchkreis beige-fügten Bereich zu realisieren und hierzu einen Teil des entsprechenden Gebäudes/Grundstückes anzumieten/käuflich zu erwerben.

Der Standort dient als Ersatzstandort für den nicht zukunftsfähigen Bestandsstandort in Großkötz.

Suchkreis Kötz-Großkötz 1MLZ S



Da die Gemeinde keinen Einfluss auf Privatgrundstücke und -gebäude hat, könnte der Mobilfunkmast auf einem öffentlichen Gebäude angebracht werden.

Art und Umfang der Funkstation hängt von dem konkreten Standort ab. Aller Voraussicht nach wird die Funkstation Ausmaße haben, dass sie baurechtlich genehmigungsfrei einzustufen ist.

Mögliche öffentliche Gebäude bzw. Gebäude im Eigentum der Gemeinde Kötz könnten sein:

- Rathaus (VG)
- Gründerhaus
- Kinderhort

Das Gremium ist sich einig, dass der Kinderhort wegen der Kinder nicht als Standort in Frage kommt. Ebenso das Gründerhaus, da hier derzeit nicht absehbar ist, ob und wie der Bau/Umbau vorangehen soll.

Als einzige Option bleibt dann das Rathaus. Hier muss jedoch der VG-Rat entscheiden.

Die Verwaltung wird bei der Firma Bilder des Mastens sowie die Modalitäten abfragen. Die Zuständigkeit wird dann an den VG-Rat übergeben.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz zieht das Rathaus der VG als möglichen Standort für einen Funkmasten der Vodafone in Betracht.

Da die Zuständigkeit hier jedoch beim VG-Rat liegt, übergibt der Bauausschuss den Sachverhalt an die VG.

01-04-2024/BAU einstimmig beschlossen

TOP 7: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

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

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss vergibt die Errichtung eines Zauns für den Spielplatz Großkötz (Asterweg) an die Firma Draht Häcker zu einem Gesamtpreis von 12.047,60 €, brutto.

TOP 8: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

TOP 8.1: Treppen Friedhof Großkötz

Die Treppenanlage zu den Stelen auf dem Großkötzer Friedhof ist in schlechtem Zustand und sollte dringen gerichtet werden.

Eine Möglichkeit wäre, die Treppen abubrechen und neue Blockstufen zu setzen. Herr Traut aus der Bautechnik soll hierzu Angebote einholen.

Die Vorsitzende berichtet weiter, dass der Landschaftsarchitekt Herr Barth ein Gesamtkonzept für den Friedhof erstellen soll. Dies soll dann in Abschnitten umgesetzt werden. Ein Honorarangebot soll eingeholt werden.

TOP 8.2: Treppenanlage Friedhof Großkötz von Parkplatz

An der Treppenanlage am Friedhof Großkötz vom Parkplatz (Buhl) aus fehlt das Geländer an den Treppen.

Die Vorsitzende berichtet, dass das Geländer bereits an die Firma Metallbau Schmid vergeben wurde, jedoch das Geländer aufgrund der Witterung bisher nicht gesetzt werden konnte. Voraussichtlich wird das Geländer in der KW 4 angebracht.

Sabine Ertle
1. Bürgermeisterin

Vera Briegel
Schriftführerin