



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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.11.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:24 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal der VG Kötzing

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **1. Bürgermeisterin**

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 26.09.2024
- 2 Beratung und Beschlussfassung zur Einbeziehungssatzung "Langfeldstraße Flur-Nr. 8/18" im Ortsteil Schneckenhofen der Gemeinde Bibertal **BAU/426/2024**  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3 Beratung und Beschlussfassung zur Abweichung von der Abstandsfächensatzung der Gemeinde Kötz für das Grundstück Fl.Nr. 79/0, Kühweg 3, Gemarkung Großkötz **BAU/428/2024**
- 4 Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und Akt der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge **BAU/429/2024**
- 5 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Verschiedenes, Wünsche und Anträge
  - 6.1 Kindergartenprovisorium im AL-KO Schulungszentrum, Bachwiesenweg
  - 6.2 Treppenaufgang Kirche Großkötz

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 26.09.2024**

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 26.09.2024.

---

### **TOP 2: Beratung und Beschlussfassung zur Einziehungssatzung "Langfeldstraße Flur-Nr. 8/18" im Ortsteil Schneckenhofen der Gemeinde Bibertal Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde Bibertal hat in ihrer Sitzung am 17.09.2024 die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Einziehungssatzung – Ortsteil Schneckenhofen behandelt und den Entwurf in der Fassung vom 17.09.2024 gebilligt.

#### **Anlass der Planung**

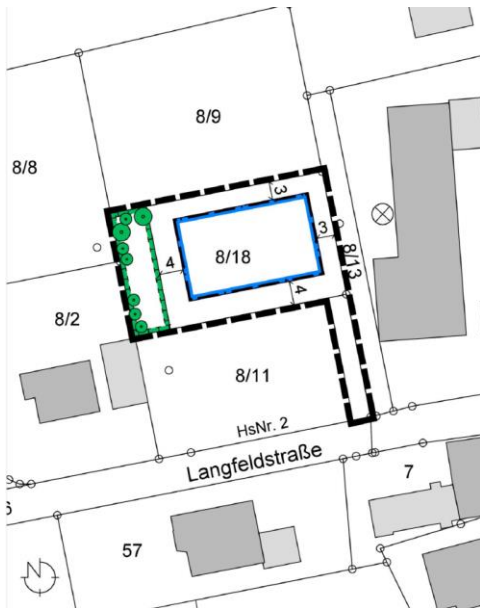
Die einzubeziehende Fläche im Ortsteil Schneckenhofen Gemarkung Bibertal ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der gegenwärtige Außenbereich liegt im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Osten und Südwesten.

Aufgrund eines vorgelegten Bauantrags hat sich die Gemeinde entschieden, für den Bereich des Ortsteils Schneckenhofen eine Einziehungssatzung aufzustellen. Damit soll auch für zukünftige Bauvorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Einziehung eines derzeitigen Außenbereichs in den Innenbereich festgelegt werden. Neben Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über die Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB wird die Grundlage für Baurecht gemäß § 34 BauGB geschaffen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet eine ca. 853 m<sup>2</sup> große Fläche.

Im Geltungsbereich befindet sich die Flurnummer 8/18 und eine Teilflurnummer 8/11.



### Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt östlich von Bibertal im Ortsteil Schneckenhofen und ist derzeit eine Wiesenfläche.

Im Norden wird das Gebiet von Wiesenfläche, im Westen von Bebauung und Gartenflächen und im Osten durch einen Hof mit Bebauung begrenzt. Im Süden (Fl.Nr. 8/11) entsteht aktuell ein Einfamilienhaus mit Gartenfläche, welches noch nicht im Luftbild bzw. Kataster verzeichnet ist.



Abbildung 1: Plangebiet (rot), (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Planungsziel

Die Einbeziehung der Fläche ermöglicht die Schaffung von Wohnraum, vorwiegend für Einheimische. Mit der Einbeziehungssatzung wird das Ortsbild im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt.

Für das Plangebiet besteht der Wunsch zur Errichtung eines Wohnhauses. Mit den Festsetzungen von Höhen, Vollgeschossen und Baugrenzen soll zusätzlich zu § 34 BauGB die Gestaltung und städtebauliche Entwicklung des dort entstehenden Ortes bereits im Vorfeld gesteuert werden.

**Beschluss:**

**Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz nimmt die Einbeziehungssatzung „Langfeldstraße Flur-Nr. 8/18“ im Ortsteil Schneckenhofen der Gemeinde Bibertal zur Kenntnis. Einwände und Anregungen werden nicht erhoben.**

**06-36-2024/BAU einstimmig beschlossen**

**TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zur Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kötz für das Grundstück Fl.Nr. 79/0, Kühweg 3, Gemarkung Großkötz**

Das Grundstück im Kühweg 3 in Großkötz soll neu bebaut werden. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten.

Es liegt hierzu eine Stellungnahme des Landratsamts Günzburg vor, in der hervor geht, dass sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Themen wie z.B. Überschwemmungsgebiet, Immissionen, etc. müssen im weiteren Verfahren geklärt werden.

In der Stellungnahme wurde auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kötz hingewiesen, die dem Planer und wohl auch dem Eigentümer bis dato unbekannt war. Der Planer ging von den Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aus.

**Abstandsflächen****Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO):**

„Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, [...], jeweils aber mindestens 3 m. Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 (örtliche Bauvorschriften) kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben werden.“

Der Gemeinderat Kötz hat 2021 eine eigene Abstandsflächensatzung nach Art. 81 BayBO erlassen.

§ 2 der Abstandsflächensatzung (Abstandsflächentiefe) der Gemeinde Kötz regelt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten **0,6 H** beträgt, **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.

§ 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat klar die Definition für ein Kerngebiet festgelegt: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur.“

Wohnen ist also in einem Kerngebiet nicht vorgesehen. Die Gemeinde Kötz hat keine Kerngebiete festgelegt. Des Weiteren ist der Bereich des Grundstückes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz als Mischgebiet ausgewiesen. Der Satz bzgl. des Kerngebietes findet somit für Kötz keine Anwendung. Es gilt also **im gesamten Gemeindegebiet 0,6 H, mindestens jedoch 3 m**.

Das Vorhaben ist laut Planer mit der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kötz (Faktor 0,6 H) nicht umsetzbar. Hier würden sich Abstandsflächen überschneiden, teilweise würden die Abstandsflächen auf den benachbarten Grundstücken liegen (hier ist eine Abstandsflächenübernahme der Nachbarn erforderlich).

Daher hat der Planer einen Antrag gestellt, ob eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung möglich ist und in seinem Fall die BayBO Anwendung finden kann (Abstandsflächentiefe 0,4 H).

Bisher gab es im Gemeindegebiet noch kein Vorhaben, bei dem von der Abstandsflächensatzung abgewichen wurde.

Ein gleicher Fall war bereits in Bubesheim dieses Jahres Thema. Bubesheim hatte die gleiche Abstandsflächensatzung wie die Gemeinde Kötz, nur einen anderen Faktor. Hier wurde vom Landratsamt Günzburg die Auskunft erteilt, dass sich grundsätzlich an die Abstandsflächen gehalten werden muss, da die Gemeinde nicht ohne Grund die Satzung erlassen hat. Sollte von den festgesetzten Abstandsflächen abgewichen werden, muss von Bauherrenseite sowie von Gemeindeseite eine klare Begründung vorliegen.

Es sollte auf jeden Fall bedacht werden, dass diese Entscheidung dann auch Auswirkungen auf alle zukünftigen Bauvorhaben im Gemeindegebiet hat.

In der gültigen Satzung ist unter § 2 geregelt, dass für Gewerbe- und Industriegebiete die abweichende Abstandsregelung keine Anwendung findet.

Um Kerngebiete o.ä. im Gemeindegebiet festzulegen, müsste der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kötz angepasst bzw. geändert werden.

Die Vorsitzende erklärt dem Gremium, dass eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung möglich ist, da in der Satzung nichts dazu geregelt ist; dadurch gelten dann die gesetzlichen Vorschriften.

Herr Georg Bischof, der Eigentümer des Grundstückes, ist bei der Sitzung anwesend. Er teilt mit, dass nicht er das Vorhaben baut, sondern ein Investor, die Firma Exklusiv-Wohnbau.

Aus dem Gremium kommt die Anmerkung, dass das Grundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Günz liegt. Herr Bischof erklärt, dass ihm dies bewusst ist und die Gebäude hochwasserkonform gebaut werden.

Das Gremium ist sich schnell einig, dass von der Abstandsflächensatzung nicht abgewichen werden soll, da hier ein Präzedenzfall für weitere Bauvorhaben geschaffen wird. Eher soll die Thematik der Abstandsflächensatzung im Gemeinderat beraten werden, ob die Satzung aufgehoben werden soll.

Das Gremium stellt auch klar, dass es nicht gegen das Bauvorhaben ist, jedoch keine Abweichung der geltenden Satzung erteilen möchte.

Durch den Vitalitätscheck „Innen statt Außen“ möchte die Gemeinde im Altort nachverdichten. Mit einer Regelung von 0,6 H als Abstandsflächen wird dies schwierig umsetzbar.

In der nächsten Gemeinderatssitzung am 03.12.2024 soll über die Abstandsflächensatzung beraten und eine Entscheidung gefällt werden. Sollte die Satzung nicht aufgehoben werden, soll über eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung entschieden werden.

---

#### **TOP 4: Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und Akt der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge**

##### **Antrag Nr. 22/2024, Gemarkung Großkötz (Lerchenweg 22) Umbau eines Einfamilienhauses und Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zu zusätzlichem Wohnraum**

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt mit dem Bauantrag den Umbau eines Einfamilienhauses sowie die Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zu zusätzlichem Wohnraum.

- × 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. Da jedoch die Garage zu Wohnraum werden soll, sind die bisherigen Stellplätze nicht mehr nutzbar. Es wurden jedoch zwei neue Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

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 m<sup>2</sup>). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4 c 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. 22/2024, Gemarkung Großkötz am 10.10.2024 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

### **Antrag Nr. 23/2024, Gemarkung Großkötz (Finkenweg 3) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage**

Antrag auf Baugenehmigung

Die Bauherren beabsichtigen mit dem Bauantrag den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

- × 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.
- × Auf dem Grundstück ist sowohl ein Kanal- als auch ein Wasseranschluss vorhanden, an den der Neubau angeschlossen werden kann.
- × Das Bauvorhaben löst eine Stellplatzverpflichtung aus. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Diese sind mit der Doppelgarage vorhanden.

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 m<sup>2</sup>). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4 c 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. 23/2024, Gemarkung Großkötz am 10.10.2024 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

---

**TOP 5: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung****In der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 26.09.2024 wurden folgende Beschlüsse gefasst:**

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss vergibt die Asphaltarbeiten zur Erweiterung der Kurveneinfahrt Brücke Durchlass Taubenriedgraben in Kötz an die Firma Prünstner aus Ichenhausen zu einem Angebotspreis von 11.659,92 €, brutto.

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss beschließt nach den Bauarbeiten „Sanierung B 16 (Ende Oktober 2024) einen steckbaren Absperrpfosten an die Abzweigung B 16-Feldweg Industriestraße anzubringen.

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stimmt dem Angebot für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Zuge der Baumaßnahme Kirchstraße in einer Gesamthöhe von 15.687,77 €, brutto zu.

---

**TOP 6: Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

---

**TOP 6.1: Kindergartenprovisorium im AL-KO Schulungszentrum, Bachwiesenweg**

Im AL-KO-Schulungszentrum im Bachwiesenweg ist seit des Hochwassers 2024 ein Kindergarten aus Günzburg untergebracht.

Die PKWs parken zum Bringen und Holen der Kinder entlang der Ostseite des Grundstückes Fl. Nr. 1036/0, Lange Gasse 19. Dadurch wird der Grund bei schlechter Witterung matschig und der Dreck wird mit auf die Straße gezogen. Die Überlegung ist, diesen Streifen zu schottern, damit eine weitere Verschmutzung der Straße verhindert wird.

Die Vorsitzende wird mit AL-KO Kontakt aufnehmen.

---

**TOP 6.2: Treppenaufgang Kirche Großkötz**

Gemeinderat Seitz teilte mit, dass der Treppenaufgang von der Kirchstraße zur Kirche nachgebessert werden muss. Hier ist ein ca. 3 cm hoher Absatz von der Straße zur ersten Stufe. Die Vorsitzende nimmt dies zur Kenntnis und wird sich das Thema beim nächsten Jour-Fix vor Ort anschauen.

Sabine Ertle  
1. Bürgermeisterin

Vera Briegel  
Schriftführerin