



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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 30.01.2025
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:09 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 05.11.2024
- 2 Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und als "Akt der laufenden Verwaltung" behandelten Bauanträge **BAU/449/2025**
- 3 Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 01/2025, Gemarkung Kleinkötz **BAU/446/2025**
Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zu einer gewerblich genutzten Lagerhalle
Fl.Nr. 452/1, Am Firmet 3, Kleinkötz
- 4 Beratung und Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits der Schreiberstraße" der Stadt Günzburg **BAU/447/2025**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 5 Beratung und Beschlussfassung über die Ausweisung von Gebotschildern für E-Scooter **BGM/505/2024**
- 6 Beratung und Beschlussfassung zur Errichtung eines Verkehrsspiegels Einmündung "Am Krautgarten" in die Limbacher Str. **BGM/513/2024**
- 7 Widmung nach Art. 6 BayStrWG Dossenberger-Straße - Stichstraße **BGM/518/2024**
- 8 Aufstufung eines Teilbereichs des öffentlichen Feld- und Waldweges "Mittelfeldweg" Gemarkung Großkötz zur Ortsstraße "Lange Gasse" **STEU/118/2024**
- 9 Beratung und Beschlussfassung zur Feststellung der Ingenieurrechnung zur Sanierung des Friedhofweges in Kleinkötz **BGM/529/2024**
- 10 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung
- 11 Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 02/2025, Gemarkung Kleinkötz **BGM/529/2024**
Fl.Nr. 511/43, Am Hochholz 14
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- 12 Verschiedenes, Wünsche und Anträge
 - 12.1 Feldweg Ebersbach wiederherstellen nach Holzlagerung
 - 12.2 Beschränkung Gemeindeverbindungsstraße Ebersbach - Limbach auf 70 km/h

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.

Die Vorsitzende stellte den Antrag die Tagesordnung um den TOP 11 „Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 02/2025, Gemarkung Kleinkötz, (Fl.-Nr. 511/43, Am Hochholz 14) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ zu erweitern.

Das Gremium war damit einstimmig einverstanden.

ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 05.11.2024

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 05.11.2024.

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

Antrag Nr. 24/2024, Gemarkung Kleinkötz (Hauptstraße 11) Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes Stadel in zwei Ferienwohnungen

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt mit dem Bauantrag den Umbau eines Stadels in zwei Ferienwohnungen.

- × 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 eine weitere Stellplatzverpflichtung aus. Die Stellplätze sind zwar auf dem Plan eingezeichnet, sind aber aus Sicht der Verwaltung so nicht nutzbar, da der Hof zu klein und zu eng ist. Dies ist jedoch kein Grund, das Einvernehmen zu verweigern. Die Stellplatzsituation wurde dem Landratsamt mitgeteilt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 2 (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. 24/2024, Gemarkung Kleinkötz am 25.10.2024 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

Antrag Nr. 25/2024, Gemarkung Großkötz (Ortsstraße 18)
Nutzungsänderung: ehemalige Sparkasse wird zu Monteurzimmern umgebaut

Antrag auf Baugenehmigung

Die Bauherrin beabsichtigt mit dem Bauantrag, die bisherige Sparkassen-Filiale zu Monteurzimmer umzubauen.

- × 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 eine weitere Stellplatzverpflichtung aus. Die Stellplätze sind in den Unterlagen nachgewiesen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 2 (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. 25/2024, Gemarkung Großkötz am 21.11.2024 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

Aus dem Gremium kommt die Nachfrage, wie sich das mit den Stellplätzen des ehemaligen Gasthauses verhält. Hier sind ebenfalls etliche Monteurzimmer vorhanden. Die Verwaltung wird in der Nutzungsänderung des Gasthauses nachschauen, was hier festgelegt ist und wird dies dem Gremium mitteilen.

Antrag Nr. 26/2024, Gemarkung Großkötz (Ortsstraße 9)
Nutzungsänderung und Um- u. Ausbau von Haupt- und Nebengebäude in Ferienwohnungen und Anbau eines Balkons

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt mit dem Bauantrag den Um- und Ausbau von Haupt- und Nebengebäude in Ferienwohnungen sowie den Anbau eines Balkons.

- × 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.

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kötz wurde zum 10.01.2025 aufgehoben, hier sind also nun die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO (0,4 H) gültig. Diese wurden vom Bauherren nachgewiesen.

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. 26/2024, Gemarkung Großkötz am 13.01.2025 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

Antrag Nr. 27/2024, Gemarkung Großkötz (Kiefernweg 7) Neubau eines Carports

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Bauherren beabsichtigen mit dem Antrag den Neubau eines Carports.

- × Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kobersiedlung“.
- × Die Baugrenze ist gemäß Bebauungsplan von der Straßenbegrenzungslinie 4 m entfernt. Der Carport überschreitet die Baugrenze um ca. 3 m, es bleibt ca. 1 m zur Straßenbegrenzungslinie über.
Als Begründung wird angegeben: „Aufgrund der steilen Hanglage nach ca. 7 m ab Straßenbegrenzung wird ein Carport mit 6 m Länge und mit 4 m Abstand zur Straße nahezu unmöglich. Es wird deshalb eine isolierte Befreiung mit 1 m Abstand zur Straße beantragt, um den Carport im natürlichen, noch relativ ebenen Gelände situieren zu können.“

Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4d liegt die Zuständigkeit zur Erteilung einer isolierten Befreiung im Sinne des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO 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 Antrag auf isolierte Befreiung mit der Nr. 27/2024, Gemarkung Großkötz am 10.12.2024 die Genehmigung.

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss nimmt Kenntnis.

**TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 01/2025, Gemarkung Kleinkötz
Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zu einer gewerblich genutzten Lagerhalle
Fl.Nr. 452/1, Am Firmet 3, Kleinkötz**

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

01-01-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 5: Beratung und Beschlussfassung über die Ausweisung von Gebotsschildern für E-Scooter

Auf dem Geh- und Radweg Ichenhausen-Günzburg in Kleinkötz nehmen die eScooter Elektroroller zu.

Auf dem Geh- und Radweg regelt ein „Radfahrer frei“ und ein „Fußgänger-Schild“ den Verkehr.



Das Zusatzzeichen „Fahrrad frei“ gilt nicht für E-Scooter und diese dürfen somit den Gehweg nicht befahren. Wenn der Gehweg auch für E-Scooter befahrbar sein soll, müsste er mittels Zusatzzeichen freigegeben werden. Nur Radwege mit Zeichen 240/241 dürfen mit E-Scooter ohne Zusatzzeichen befahren werden.

Zusatzzeichen:



Zeichen 240/241

Voraussetzung für das Verkehrszeichen:

Für die Maße in Zusammenhang mit Radverkehrsanlagen gilt die ERA 2010 verweisen. Hier unter Punkt 2.2 wird für einen Einrichtungsradweg das Regelmaß 2,00 m angegeben. Für einen gemeinsamen Geh- und Radweg (innerorts) werden min. 2,50 benötigt. Hier sind jedoch Abweichungen möglich, die sie im Abschnitt 3.6 finden. Da die Beschilderung mit VZ 240/241 eine Benutzungspflicht für den Radfahrer auslöst, muss natürlich auch der Platz vorhanden sein, damit sich Fußgänger und Radler gefahrlos begegnen können. Innerorts ist diese Beschilderung eher unüblich.



Das Gremium ist sich einig, dass auch E-Scooter auf dem Gehweg fahren sollten, wenn bereits Fahrräder auf dem Gehweg erlaubt sind.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz beschließt, das Zusatzschild „E-Scooter frei“ auf dem Geh- und Radweg Ichenhausen – Günzburg innerorts in Kleinkötz anzubringen, damit die E-Scooter den Gehweg benutzen können.

01-02-2025/BGM einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 6: Beratung und Beschlussfassung zur Errichtung eines Verkehrsspiegels Einmündung "Am Krautgarten" in die Limbacher Str.

In der letzten Bürgerversammlung wurde der Antrag gestellt, dass aus dem Neubaugebiet „Am Krautgarten“ zur Limbacher Str. ein Verkehrsspiegel sinnvoll wäre.

Das Gremium ist sich einig, dass hier kein Verkehrsspiegel angebracht werden muss, da eine gute Übersicht bei der Einfahrt in die Limbacher Straße auf beide Seiten (ortseinwärts sowie ortsauwärts) vorhanden ist.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stimmt dem Antrag auf Anbringung eines Verkehrsspiegels von „Am Krautgarten“ auf die „Limbacher Straße“ in Ebersbach zu.

01-03-2025/BGM einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 6 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 7: Widmung nach Art. 6 BayStrWG Dossenberger-Straße - Stichstraße

Die Dossenberger-Straße ist ausgebaut und wurde in der Sitzung vom 13.06.2017 gewidmet. In der Widmungsverfügung ist der Stich nicht enthalten. Dieser muss noch gewidmet werden.

1. Widmung zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG)

Dossenberger-Straße, Stichstraße

Anfangspunkt:	Südostecke Grundstück Flur-Nr. 1043/2
Endpunkt:	östliche Grundstücksgrenze Flur-Nr. 1042
Fl.-Nr.:	Flur-Nr. 1044/5, Gem. Großkötz
Widmungsbeschränkung:	keine
Baulastträger:	Gemeinde Kötz

Beschluss:

Der Gemeinderat Kötz beschließt folgende Widmung zur Ortsstraße (Art. 6 BayStrWG)

Widmung zur Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG)

Dossenberger-Straße, Stichstraße

Anfangspunkt:	Südostecke Grundstück Flur-Nr. 1043/2
---------------	---------------------------------------

Endpunkt: östliche Grundstücksgrenze Flur-Nr. 1042

Fl.-Nr.: Flur-Nr. 1044/5 (Teilfläche), Gem. Großkötz

Widmungsbeschränkung: keine

Baulastträger: Gemeinde Kötz

01-04-2025/BGM einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 8: Aufstufung eines Teilbereichs des öffentlichen Feld- und Waldweges "Mittelfeldweg" Gemarkung Großkötz zur Ortsstraße "Lange Gasse"

Die Flur-Nr. 1038 der Gemarkung Großkötz ist in Teilen als Ortsstraße „Lange Gasse“ und als öffentlicher Feld- und Waldweg „Mittelfeldweg“ gewidmet, Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Dossenberger Straße“ wurde ein Teilbereich des Mittelfeldweges ausgebaut. Die Flur-Nr. 1038 wurde neu vermessen. Aus der Flur-Nr. 1038 wurde die Flur-Nr. 1038/1 mit einer Fläche von 8.511 m² gebildet. Die neue Flur-Nr. 1038/1 entspricht dem öffentlichen Feld- Waldweg „Mittelfeldweg“ Dieser ist nicht ausgebaut. Die Widmungen müssen nun angepasst werden.

Aufstufung Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges „Mittelfeld“ zur Ortsstraße „Lange Gasse“:

Es wird folgendes verfügt:

Ortsstraße: Lange Gasse:

Neuer Anfangspunkt: Flur-Nr. 1041, südöstliche Ecke

Länge: 530 m

Öffentlicher Feld- und Waldweg: Mittelfeldweg

Neue Flur-Nr. 1038/1

Neuer Anfangspunkt: Flur-Nr. 1041, südöstliche Ecke

Länge: 1.370 m

Beschluss:

Aufstufung Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges „Mittelfeld“ zur Ortsstraße „Lange Gasse“ gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG.

Es wird folgendes verfügt:

Lange Gasse:

Neuer Anfangspunkt: Flur-Nr. 1041, südöstliche Ecke

Länge: 530 m

Mittelfeldweg

Neue Flur-Nr. 1038/1

Neuer Anfangspunkt: Flur-Nr. 1041, südöstliche Ecke

Länge: 1.370 m

Die Umstufung ist öffentlich bekannt zu machen. Das Bestandsverzeichnis ist zu berichtigen.

01-05-2025/STEU einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 9: Beratung und Beschlussfassung zur Feststellung der Ingenieurrechnung zur Sanierung des Friedhofweges in Kleinkötz

Für die Sanierung des Weges „Hinter den Gärten“ beim Friedhof Kleinkötz wurden vom Ingenieurbüro Vorarbeiten erledigt. Für ein Vorgespräch mit dem Anlieger waren Pläne notwendig. Ebenfalls wurde der Baugrund untersucht. Die Aufwendungen wurden als Stundenhonorar abgerechnet. Die Aufwendungen liegen bei 12.096,92 €, brutto.

Auf dieser Grundlage kann nun der Bauingenieur der Verwaltung, Herr Lieble, die weitere Ausführung planen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Rechnung zur Sanierung des Friedhofweges in Kleinkötz in Höhe von 12.096,92 €, brutto fest.

01-06-2025/BGM einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 10: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2024 wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Gemeinderat vergibt die Herstellung eines Regenwasseranschlusses bei der Firma Schwenk in Kleinkötz an die Firma LS Bau zu einem Angebotspreis in Höhe von 16.800,00 € brutto.

**TOP 11: Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 02/2025, Gemarkung Kleinkötz
Fl.Nr. 511/43, Am Hochholz 14
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 511/43 (Am Hochholz 14), Gemarkung Kleinkötz beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hochholz“.

Der Eigentümer beantragt mit Einreichung des Bauantrages Befreiungen vom Bebauungsplan:

- × Baugrenze:
 - Überschreitung der **westlichen** Baugrenze durch das Wohnhaus auf einer Länge von ca. 10 m mit einer Tiefe von 0,45 m (ca. 4,5 m²).
 - Überschreitung der **nördlichen** Baugrenze durch die Garage auf einer Länge von ca. 6,4 m mit einer Tiefe von ca. 1,30 m (ca. 8 m²).

Folgende Grundstücke, für die der gleiche Bebauungsplan gilt, haben gleiche oder ähnliche Befreiungen erteilt bekommen:

- × Baugrenze **Westen**:
 - Von-Holzapfel-Str. 2: Überschreitung Baugrenze Westen um 2 m
 - Am Hochholz 8: Überschreitung Baugrenze Westen um 26 m²
 - Am Hochholz 26: geringfügige Überschreitung Baugrenze Westen
 - Am Hochholz 28: Überschreitung Baugrenze Westen um 5 m².
- × Baugrenze **Norden**:

- Am Hochholz 2: Überschreitung Baugrenze Norden um 20 m², Tiefe ca. 2,80 m
- Am Hochholz 6: Überschreitung Baugrenze Norden um 15 m²

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz erteilt dem Bauvorhaben Nr. 02/2025, Gemarkung Kleinkötz das gemeindliche Einvernehmen. Die beantragten Befreiungen werden erteilt.

01-07-2025/ einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 12: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

TOP 12.1: Feldweg Ebersbach wiederherstellen nach Holzlagerung

Gemeinderat Lochbrunner teilt mit, dass der Feldweg Fl.Nr. 300/0, Gemarkung Ebersbach nach Waldarbeiten vom Verursacher bis heute noch nicht wiederhergestellt wurde. Die Verwaltung wird nochmals Kontakt mit dem Verursacher aufnehmen.

TOP 12.2: Beschränkung Gemeindeverbindungsstraße Ebersbach - Limbach auf 70 km/h

Gemeinderat Ritter bringt zur Diskussion, die Gemeindeverbindungsstraße Ebersbach – Limbach auf 70 km/h zu beschränken. Der Teil auf Burgauer Flur ist bereits darauf beschränkt. Der Gemeinderat hat die Beschränkung jedoch abgelehnt.

Die polizeiliche Stellungnahme sieht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h nicht vor. Das restliche Gremium ist sich einig, den Antrag nicht nochmal zu beraten.

Sabine Ertle
1. Bürgermeisterin

Vera Briegel
Schriftführerin