



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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 25.06.2026
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der VG Kötzing

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeisterin

Ertle, Sabine

Mitglieder des Ausschusses

Fritz, Roman
Gast, Alois
Kotter, Matthias
Mairle, Michael
Quenzer, Markus
Ritter, Norbert

Schriftführerin

Briegel, Vera

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 21.04.2026
- 2 Bekanntgabe der im Genehmigungsverfahren und als Akt **BAU/585/2026** der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge
- 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 Bauantrag Nr. 13/2026, Gemarkung Kleinkötz **BAU/602/2026**
Errichtung eines Ersatzparkplatzes auf den Fl.Nrn. 567/0 und 572/0, Gemarkung Kleinkötz
- 5 Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid Nr. **BAU/603/2026** 14/2026, Gemarkung Kleinkötz
Errichtung von Mitarbeiterparkplätzen
- 6 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 21.04.2026
- 7 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

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 21.04.2026

Der Gemeinderat genehmigt die Sitzungsniederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 21.04.2026.

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

BA 08/2026, Gemarkung Großkötz (Bgm.-Christel-Str. 13a) Neubau eines Zweifamilienhauses

Antrag auf Baugenehmigung

Der Bauherr beabsichtigt mit dem Bauantrag den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1059/24, Bgm.-Christel-Str. 13a, Gemarkung Großkötz.

- × Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes „Wohngebiet Ulmer Straße / Emmenthaler Weg“.
- × Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- × Die Anschlüsse für Wasser / Kanal / etc. sind bereits im Grundstück vorhanden, die Erschließung ist somit gesichert.
- × Der Bauherr hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Die Baugrenze im Nord-Osten wird mit dem Dachvorsprung des Hauses auf einer Länge von ca. 3,50 m überschritten. Der Dachvorsprung ist ein untergeordnetes Bauteil und hat mit seinem Abstand von > 2 m keinen nachbarrechtlichen Einfluss.
- × Weiter hat das Haus zur Grundstücksgrenze im Norden nur einen Abstand von 2 m. Hier liegt jedoch eine Abstandsflächenübernahme des Nachbargrundstückes vor.
- × Durch den Neubau sind Stellplätze gemäß Nr. 25 der Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen. Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze benötigt, insgesamt also vier Stück. Diese sind auf dem Grundstück ausgewiesen.

Die Gemeinde erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauplanungsrecht. Das Bauplanungsrecht legt fest, wo und was genau gebaut werden darf. Es befasst sich mit der städtebaulichen Ordnung und Nutzbarkeit von Grundstücken (u.a. BauGB), beispielsweise durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Die Bauaufsichtsbehörden (Landratsämter) sind für den Vollzug des Bauordnungsrechts (u.a. BayBO) verantwortlich, wozu die Erteilung von Baugenehmigungen gehört. Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächen fallen unter das Bauordnungsrecht, welche somit durch das Landratsamt geprüft und beurteilt werden. Die Gemeinde hat bauplanungsrechtlich keinen Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern. Versagungsgründe, die sich aus den §§ 31, 33 – 35 BauGB ergeben, liegen nicht vor.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um Gebäudeklasse 1 (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. 08/2026, Gemarkung Großkötz am 13.04.2026 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

BA 09/2026, Gemarkung Ebersbach (Am Krautgarten 34)

Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von 1,60 m zum Nachbargrundstück

Antrag auf isolierte Befreiung

Die Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 80/5, Am Krautgarten 34, Gemarkung Ebersbach stellte einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Kohlstatt II“ hinsichtlich der zulässigen Höhe eines Zaunes entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Höhe von Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen maximal 1,00 m betragen. Die Antragstellerin beantragte eine Erhöhung der Zaunhöhe auf 1,60 m, um eine verbesserte Privatsphäre gegenüber dem angrenzenden Nachbargrundstück zu erreichen.

Der Antrag wurde 2024 erstmalig beantragt und seinerzeit vom Bauausschuss abgelehnt. Als Begründung wurde insbesondere angeführt, dass durch eine Genehmigung ein Präzedenzfall geschaffen wird, der weitere gleichartige Anträge nach sich ziehen würde.

In der Bauausschuss-Sitzung am 24.03.2026 wurde jedoch einem Grundstückseigentümer in Ebersbach, eine isolierte Befreiung für eine Zaunhöhe von 1,60 m erteilt.

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung sowie weiterhin bestehender nachbarschaftlicher Spannungen hat die Eigentümerin des Grundstückes „Am Krautgarten 34“ erneut angefragt, ob ihr nunmehr eine entsprechende isolierte Befreiung zur Errichtung eines 1,60 m hohen Zaunes entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Aussicht gestellt werden kann.

Da das ursprüngliche Gelände nicht mehr eindeutig ersichtlich ist, wurde in der letzten Bauausschuss-Sitzung am 21.04.2026 festgelegt, dass als geeigneter Höhenbezugspunkt die Mitte der Straße mit der Fl.Nr. 78/0, Gemarkung Ebersbach als maßgeblichen Höhenbezugspunkt heranzuziehen ist. Hierüber hat der Bauausschuss Beschluss gefasst und der Antragstellerin die Errichtung eines 1,60 m hohen Zaunes in Aussicht gestellt. Die Festlegung der Höhenbezugspunkte erfolgte am 12.05.2026 zusammen mit der Antragstellerin und dem Bauamt vor Ort. Die Vorsitzende erteilte die isolierte Befreiung am 15.05.2026 auf Grundlage des Beschlusses des Bauausschusses in Zusammenhang mit der Höhenfestlegung.

BA 10/2026, Gemarkung Großkötz (Sternenweg 7)

Errichtung einer Doppelgarage außerhalb der Baugrenze

Antrag auf isolierte Befreiung

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1536/6, Sternenweg 7, Gemarkung Großkötz stellte einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zum Bau einer Doppelgarage.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, also innerhalb der Baugrenze, errichtet werden. Der Antragsteller beantragte die Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze, um diese in Nähe der Hofeinfahrt errichten zu können.

Hierüber hat der Bauausschuss Beschluss bereits in der Sitzung am 24.03.2026 im nicht-öffentlichen Teil vorberaten und dem Antragsteller die Errichtung der Doppelgarage außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt. Die Vorsitzende erteilte die isolierte Befreiung am 18.05.2026 auf Grundlage des Beschlusses des Bauausschusses.

**BA 11/2026, Gemarkung Kleinkötz (An der Günz 1)
Teilabbruch des Betriebsgebäudes der LEW Verteilnetz GmbH**

Antrag auf Baugenehmigung

Die LEW beabsichtigt, einen Teil des Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 539/0, An der Günz 1, Gemarkung Kleinkötz, abzubauen. Ein Teilabbruch gilt baurechtlich als bauliche Veränderung, daher ist dafür eine Baugenehmigung erforderlich.

- × 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.

Die Gemeinde erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauplanungsrecht. Das Bauplanungsrecht legt fest, wo und was genau gebaut werden darf. Es befasst sich mit der städtebaulichen Ordnung und Nutzbarkeit von Grundstücken (u.a. BauGB), beispielsweise durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Die Bauaufsichtsbehörden (Landratsämter) sind für den Vollzug des Bauordnungsrechts (u.a. BayBO) verantwortlich, wozu die Erteilung von Baugenehmigungen gehört. Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächen fallen unter das Bauordnungsrecht, welche somit durch das Landratsamt geprüft und beurteilt werden. Die Gemeinde hat bauplanungsrechtlich keinen Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern. Versagungsgründe, die sich aus den §§ 31, 33 – 35 BauGB ergeben, liegen nicht vor.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um Gebäudeklasse 3 (sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe 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. 11/2026, Gemarkung Kleinkötz am 22.05.2026 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

**BA 12/2026, Gemarkung Kleinkötz (Zur Alten Schule)
Tektur zum Bauantrag Nr. 19/2025 durch Verschieben des Gebäudes**

Antrag auf Baugenehmigung

Die Gemeinde Kötz beabsichtigt den Neubau eines Ärztehauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 609/3, Zur Alten Schule, Gemarkung Kleinkötz.

Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Günzburg bereits am 24.02.2026 erteilt.

Zwischenzeitlich wurde der Neubau nochmal etwas umgeplant, wodurch das Gebäude verschoben werden muss. Daher wurde ein Tekturantrag gestellt.

Die Gemeinde erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauplanungsrecht. Das Bauplanungsrecht legt fest, wo und was genau gebaut werden darf. Es befasst sich mit der städtebaulichen Ordnung und Nutzbarkeit von Grundstücken (u.a. BauGB), beispielsweise durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Die Bauaufsichtsbehörden (Landratsämter) sind für den Vollzug des Bauordnungsrechts (u.a. BayBO) verantwortlich, wozu die Erteilung von Baugenehmigungen gehört. Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächen fallen unter das Bauordnungsrecht, welche somit durch das Landratsamt geprüft und beurteilt werden. Die Gemeinde hat bauplanungsrechtlich keinen Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern. Versagungsgründe, die sich aus den §§ 31, 33 – 35 BauGB ergeben, liegen nicht vor.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um Gebäudeklasse 1 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe 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. 12/2026, Gemarkung Kleinkötz am 20.05.2026 das gemeindliche Einvernehmen in eigener Zuständigkeit.

zur Kenntnis genommen

**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**

**Antrag Nr. 01/2025, Gemarkung Kleinkötz (Am Firmet 3)
Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zur gewerblich genutzten Lagerhalle**

Antrag auf Baugenehmigung im Außenbereich

Der Bauherr beabsichtigt mit dem Bauantrag die Umnutzung des bestehenden Stallgebäudes zu einer gewerblich genutzten Lagerhalle.

- × Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich nach § 35 BauGB
- × Größe und Ausmaß des Vorhabens überschreiten die Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 BayBO. Der Antrag ist daher ordnungsgemäß gestellt.
- × Auf dem Grundstück soll ein Abwassertank errichtet werden.

Durch die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer gewerblich genutzten Halle entsteht hier im Außenbereich Gewerbefläche, die im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen ist.

Bisher wurde die Gemeinde zum Bauvorhaben nicht beteiligt, da die Betriebsbeschreibung zum Vorhaben noch nicht vorgelegen hat. Zwischenzeitlich wurde diese nachgereicht. Das Landratsamt Günzburg hat die Gemeinde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum gemeindlichen Einvernehmen beteiligt.

Seitens der Bauaufsichtsbehörde wird die beantragte Nutzungsänderung als genehmigungsfähig beurteilt; die Nutzung bleibt weiterhin landwirtschaftsnah.

Bei dem Gebäude handelt es sich um Gebäudeklasse 1 (landwirtschaftlich genutztes Gebäude, Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BauNVO). Laut Geschäftsordnung § 11 Abs. 2 Nr. 4c liegt die Zuständigkeit zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei der 1. Bürgermeisterin, jedoch nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Daher hat der Bauausschuss über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Die Nutzung der Feldwege über das Gemeingebrauches hinaus und die Instandhaltung dieser Wege soll über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz erteilt dem Bauantrag Nr. 01/2025, Gemarkung Kleinkötz das gemeindliche Einvernehmen. Vorab soll ein städtebaulicher Vertrag über die Wegenutzung – und instandhaltung geschlossen werden.

05-14-2026/BAU einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 pers. Beteiligt 0

**TOP 4: Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag Nr. 13/2026, Gemarkung Kleinkötz
Errichtung eines Ersatzparkplatzes auf den Fl.Nrn. 567/0 und 572/0, Gemarkung Kleinkötz**

Der Bauherr plant auf den Grundstücken Fl.Nrn. 567/0 und 572/0, Gemarkung Kleinkötz die Errichtung eines Ersatzparkplatzes für die Mitarbeiter der ansässigen Firma. Hintergrund ist der Neubau bzw. die Verlegung der Kreisstraße GZ 5, wodurch die bisher bestehenden Mitarbeiterparkplätze zum Teil überbaut werden. Zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze sollen daher neue bzw. Ersatzparkplätze geschaffen werden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unteres Ried“.

Im Rahmen des Vorhabens werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- × Überschreitung der Baugrenze im Osten
- × Überschreitung der Baugrenze im Süden

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragten Befreiungen nicht berührt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist städtebaulich vertretbar.

Die Gemeinde erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauplanungsrecht. Das Bauplanungsrecht legt fest, wo und was genau gebaut werden darf. Es befasst sich mit der städtebaulichen Ordnung und Nutzbarkeit von Grundstücken (u.a. BauGB), beispielsweise durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Die Bauaufsichtsbehörden (Landratsämter) sind für den Vollzug des Bauordnungsrechts (u.a. BayBO) verantwortlich, wozu die Erteilung von Baugenehmigungen gehört. Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächen fallen unter das Bauordnungsrecht, welche somit durch das Landratsamt geprüft und beurteilt werden. Die Gemeinde hat bauplanungsrechtlich keinen Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern. Versagungsgründe, die sich aus den §§ 31, 33 – 35 BauGB ergeben, liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz erteilt dem Bauantrag Nr. 13/2026, Gemarkung Kleinkötz das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

05-15-2026/BAU einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 pers. Beteiligt 0

**TOP 5: Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid Nr. 14/2026, Gemarkung Kleinkötz
Errichtung von Mitarbeiterparkplätzen**

Das Staatliche Bauamt Krumbach hat im Auftrag des Landkreises Günzburg ein Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der Kreisstraße GZ 5 in Kleinkötz bei der Regierung von Schwaben beantragt. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss wurde am 25.07.2024 durch die Regierung von Schwaben erlassen.

Ein wesentlicher Punkt in diesem Zusammenhang betrifft den Ersatz der durch die neue Straße entfallenden 265 Mitarbeiterparkplätzen der ansässigen Firma. Diese sollen vorübergehend mit dem Bauantrag 13/2026 auf den Fl.Nrn. 567/0 und 572/0, Gemarkung Kleinkötz erstellt werden. Die ansässige Firma behält sich jedoch vor, die beiden Grundstücke gemäß Bebauungsplan künftig als Fläche für eine Werkserweiterung zu nutzen. In diesem Fall müssten die dort hergestellten Ersatzparkplätze entfallen und würden stattdessen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 514/0, 515/0 und 516/0, Gemarkung Kleinkötz, westlich der Bahnlinie neu angelegt werden. Die Bauflächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet und die neuen Mitarbeiterparkplätze müssen hochwasserfrei hergestellt werden.

Für die Errichtung dieser neuen Mitarbeiterparkplätze liegt eine entsprechende Bauvoranfrage vor. Im Rahmen dieser Bauvoranfrage soll hierfür das Baurecht verbindlich geklärt werden, um für die ansässige Firma eine rechtsverbindliche Grundlage für eine spätere Umsetzung zu schaffen.

Durch diese Maßnahme könnten 242 Mitarbeiterparkplätze und 8 behindertengerechte Parkplätze hochwasserfrei geschaffen werden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinkötz West“.

In diesem ist eine Verkehrserschließung für die Mitarbeiterparkplätze nicht vorgesehen. Daher ist hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss Kötz stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage Nr. 14/2026, Gemarkung Kleinkötz in Aussicht. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Verkehrserschließung für die Mitarbeiterparkplätze wird zugestimmt.

05-16-2026/BAU einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 pers. Beteiligt 0

TOP 6: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 21.04.2026

Der Bau-, Umwelt- und Grundstücksausschuss beschließt die Vergabe der Straßenbeleuchtung für das neue Ärztehaus in Kleinkötz mit einer Auftragssumme von 18.465,71 € brutto an die LEW/LVN.

04-13-2026/BAU einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 pers. Beteiligt 0

TOP 7: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Sabine Ertle
1. Bürgermeisterin

Vera Briegel
Schriftführerin