

# Gemeinde Gessertshausen

## Niederschrift

über die

### 13. Sitzung des Gemeinderates Gessertshausen

Datum: **10. September 2018**  
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 21:30 Uhr**  
Ort: **im großen Sitzungssaal des Rathauses Gessertshausen**  
Schriftführer/in: **Benedikt Kerler**  
Zahl der geladenen Mitglieder: **18**  
Zahl der Anwesenden: **16**  
  
Vorsitzender: **Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister**

#### **Teilnehmer:**

1. Bürgermeister	Mögele Jürgen	
2. Bürgermeister	Pux Werner	Anwesend ab TOP 3
3. Bürgermeister	Bauer Karl	
Gemeinderat	Breunig Michael	
Gemeinderat	Dr. Buhl Wolfgang	
Gemeinderat	Fendt Christian	
Gemeinderat	Mayr Thomas	
Gemeinderat	Oberlander Michael	
Gemeinderat	Rößle Wolfgang	
Gemeinderat	Saßen Theodor	
Gemeinderat	Sohr Herbert	
Gemeinderat	Stegmann Eugen	
Gemeinderat	Wiedemann Hubert	
Gemeinderat	Winnerl Roman	
Gemeinderat	Zaha Markus	
Gemeinderat	Ziegler Roland	

#### **Entschuldigt:**

Gemeinderat	Schaller Herbert
-------------	------------------

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Jürgen Mögele die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## ÖFFENTLICHER TEIL

### 1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 30.07.2018 - öffentlicher Teil

<p><b><u>Beschluss:</u></b> Die Niederschrift über die Sitzung vom 30.07.2018 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und mit folgender Änderung genehmigt: GR Thomas Mayer weist auf einen Fehler bei TOP 4 hin. Hier müsste „Gessertshausen“ statt „Ustersbach“ im Text enthalten sein.</p>	<p><b>15 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

### 2. Wünsche und Anfragen von Bürgern

Ein Bürger trägt vor, dass die Treppe zur Kirche in Margertshausen nicht mehr verkehrssicher ist.

Herr Weber äußert sich zu TOP 5.1. Er erläutert, warum das gemeindliche Einvernehmen aus seiner Sicht erteilt werden sollte.

Auch Herr Laumeier bringt hierfür Argumente auf. Insbesondere berichtet er, mit wem alles bereits Kontakt aufgenommen wurde, bevor das Grundstück gekauft wurde. Hier habe man überall positive Signale bzgl. der Bebaubarkeit erhalten.  
Auch weitere Bürger äußern sich zu dem Bauvorhaben.

### 3. EDV-Ertüchtigung /Gesamtkonzept für Schule, Kita, Haus für Kinder, Rathaus (Vorstellung der Maßnahmen)

Herr Mayer ist seit ca. 2 Monaten als EDV-Spezialist für die Gemeinde Gessertshausen tätig. Er erläutert im Rahmen der Sitzung, was alles an welcher Stelle bereits auf den neuesten Stand gebracht wurde bzw. was alles in naher Zukunft an Ertüchtigungen notwendig wird.

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes an der Schmutter in den Flächennutzungsplan

Seit 29.05.2015 ist das Überschwemmungsgebiet an der Schmutter rechtmäßig nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt; allerdings ist dieses bisher nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen dargestellt. Mehrere Flächen, die sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden, sind aktuell als Bauerwartungsland dargestellt.

Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

Fl.Nrn. 5/2 (Tfl.), 5/4 und 60 (Tfl.) Gemarkung Wollishausen, Fl.Nrn., 778 (Tfl.), 776 (Tfl.), 775 (Tfl.), 774 (Tfl.), 771 (Tfl.), 770 (Tfl.), 768 (Tfl.), 755 (Tfl.), 757 (Tfl.), 657/2 (Tfl.), 791 (Tfl.), 792 (Tfl.), 792 (Tfl.), 794 (Tfl.), 795 (Tfl.), 797 (Tfl.) und 798 Tfl. Gemarkung Gessertshausen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 WHG sollen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (§§ 5 Abs. 4a Satz 1, 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB).

Die nachrichtliche Übernahme ist gemäß den Planungshilfen für die Bauleitplanung von der Obersten Baubehörde nicht nur formal zu sehen. Die Erforderlichkeit der Anpassung nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist damit gegeben.

Es wird diskutiert, ob die Reihenfolge der Tagesordnung geändert werden soll, da bei einem der aufgeführten Grundstücke unter TOP 5.1 über das gemeindliche Einvernehmen entschieden werden soll. Der Beschluss, der hier gefasst werde, würde die Entscheidung unter TOP 5.1 beeinflussen. Bürgermeister Mögele gibt an, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht sofort erfolgen würde, sondern erst im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung. Die Reihenfolge wird beibehalten.

Es werden von mehreren Gemeinderäten sowohl Argumente für, als auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

<p><b>Beschluss:</b> Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet an der Schmutter soll nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen übernommen werden. Die Flächen, die derzeit noch als Bauerwartungsland ausgewiesen, aber noch nicht bebaut sind, sollen künftig als Außenbereich dargestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Überarbeitungen im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung zu veranlassen.</p>	<p><b>13 für / 3 gegen</b></p>
--	--------------------------------

## 5. Bauanträge

### 5.1 Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage auf Flur-Nr. 5/4, Gemarkung Wollishausen, Dossenbergerstr. 23

Die Bauherren beantragen den Neubau eines (nicht unterkellerten) Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 5/4 Gemarkung Wollishausen, Dossenbergerstraße 23.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, außerdem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schmutter.

Es wurde zu den üblichen Unterlagen ein hydraulisches Bodengutachten vom Ingenieurbüro Steinbacher & Consult vom 26.03.2018 vorgelegt, das belegt, dass die Möglichkeit der Bebauung der Teilfläche hinsichtlich HQ100-Überschwemmungsflächen und HW100-Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen gegeben ist. Der Neubau des Wohngebäudes führe bei Umsetzung des Vorhabens gemäß vorgelegter Skizzen zu einem Retentionsverlust von ca. 585 m<sup>3</sup>. Dadurch ergäben sich keine negativen Auswirkungen auf Dritte (vgl. § 78 WHG). Außerdem wurde ein geotechnischer Bericht vom Büro Clayton Umwelt-Consult GmbH vom 25.07.2018 vorgelegt, der u.a. zur Aussagen zur Untergrundsituation enthält.

Die Genehmigungsfähigkeit bestimmt sich bei dem nicht privilegierten Vorhaben nach den Vorgaben des § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert. Öffentliche Belange wären durch das Bauvorhaben beeinträchtigt, wenn das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspräche. Derzeit ist das Grundstück als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan dargestellt. Wenn dahingegen im Flächennutzungsplan das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt wäre, wäre ein öffentlicher Belang beeinträchtigt und würde der Genehmigung des Bauvorhabens entgegenstehen.

Die Fachbereiche Wasserrecht und Bauordnung sowie Herr Kreisbaumeister Schwindling wurden aufgrund der vorgelegten Unterlagen zur Bebaubarkeit des Grundstückes um Stellungnahme gebeten und haben bestätigt, dass das Bauvorhaben als Einzelvorhaben vermutlich genehmigungsfähig sei. Der Entwurf des Bauvorhabens wurde vom Bauwerber mit Herrn Kreisbaumeister Schwindling abgestimmt.

Frau Stegherr (Wasserrecht, Landratsamt Augsburg) hat erläutert, dass das vorgelegte hydraulische Bodengutachten in Abstimmung mit dem WWA DON ausgeführt wurde. Zu einem Bauantrag ist außerdem ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag erforderlich. Aufgrund des Gutachtens ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Bebauung wasserrechtlich genehmigungsfähig ist, gegeben. Ob das Vorhaben tatsächlich genehmigungsfähig ist, kann jedoch nur im Rahmen des Verfahrens abschließend geprüft werden. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen wasserrechtlichen Erlaubnis bestünde jedoch nicht.

Im Falle des Versagens des gemeindlichen Einvernehmens überprüft die Baugenehmigungsbehörde explizit, ob sie dieses ersetzen könne. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Beschlusses der heutigen Sitzung, ob das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen aufgenommen werden soll

Es wird länger darüber diskutiert, ob das Einvernehmen erteilt werden soll. Es werden insbesondere Bedenken geäußert, da es dort oft Hochwasser gab.

Gemeinderatsmitglied Oberlander richtet an den anwesenden Bürger Georg Weber die Überlegung, ob es möglich wäre, dass die Ausgleichsflächen noch erhöht werden. Er könne der Sache dann leichter zustimmen.

Herr Weber stimmt diesem Vorschlag zu.

<p><b>Beschluss:</b> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.</p>	<p><b>11 für / 5 gegen</b></p>
--	--------------------------------

## 6. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Bucher Weg" in Deubach 2. Änderung und Erweiterung**

Mit E-Mail vom 27.07.2018 hat die Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Cornelia Sing, Meitingen, den Vorentwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Bucher Weg“ eingereicht.

### Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Für die bestehende Biogasanlage ist eine Umwallung für die Absicherung im Störfall entsprechend den rechtlichen Vorgaben zwingend zu erstellen. Mehrere Termine zur Planung der Umwallung nach Biogashandbuch Bayern haben gezeigt, dass die Umsetzung wegen Platzknappheit im Süden und der Nähe zum Graben schwierig ist.

Zudem sind die gesetzlichen Anforderungen an die Lagerdauer gestiegen bzw. die Ausbringzeiten des Gärsubstrates beschränkt worden. Daher ist es notwendig, die Lagerkapazität an der Biogasanlage zu erhöhen und der Bau weiterer Gärrestelager wird erforderlich.

Um die Umwallung der Biogasanlage als auch zusätzliche Gärrestelager in Zuordnung der Biogasanlage, unter Berücksichtigung der entsprechenden erforderlichen Betriebsabläufe erstellen zu können, hat der Vorhabenträger eine Teilfläche von Fl. Nr. 502 Gemarkung Deubach erworben.

Wie bereits in der 1. Änderung und Erweiterung ausgeführt, ist geplant, an der Biogasanlage bedarfsgerecht Strom zu erzeugen. Daher wurde die zulässige Leistung laut Bebauungsplan von 1 MW el. umgerechnet in Normkubikmeter Biogas pro Jahr. Mittlerweile wird für Biogasanlagen, vor allem wenn diese flexibel betrieben werden, die Leistungsgröße Normkubikmeter Biogas pro Jahr verwendet. Daher ist die Leistungsgröße in MW el. entbehrlich und wird gestrichen.

Entsprechend den oben dargestellten Ausführungen umfasst die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Wesentlichen:

- Erweiterung des Sondergebietes nach Osten, dadurch Erweiterung des Geltungsbereiches um zusätzliche Behälter als auch eine Umwallung erstellen zu können
- Leistungsgröße 1 MW el. wird gestrichen – die Leistung wird mit maximal 4,5 Mio Normkubikmeter Biogas pro Jahr festgesetzt, dies entspricht ca. 1.000 kWel. Dauerleistung
- Aufnahme einer Umwallung für den Havariefall
- Aufnahme einer Ausfahrt auf der Westseite entsprechend Genehmigung Bullenmaststall

Nachdem sich die Sondergebietsfläche durch die Erweiterung im Osten der Fl.Nr. 502 (Tfl.) Gemarkung Deubach ändert, kann die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt werden. Es ist daher eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchzuführen.

<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Bucher Weg“ in Deubach. Ziel der Bauleitplanung ist die Erweiterung des Sondergebietes nach Osten bis zur Fl. Nr. 502 (Tfl.) Gemarkung Deubach, dadurch Erweiterung des Geltungsbereiches um zusätzliche Behälter als auch eine Umwallung erstellen zu können. Der Bebauungsplan soll außerdem an die aktuellen und genehmigten Gegebenheiten angepasst werden.</p>	<p><b>16 für / 0 gegen</b></p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf Nr. 2 des Planungsbüros Berchtenbreiter-Sing in der Fassung vom 27.07.2018 wird gebilligt.</p>	<p><b>16 für / 0 gegen</b></p>
<p><b>Beschluss:</b> Das Büro Berchtenbreiter-Sing wird beauftragt, die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durchzuführen.</p>	<p><b>16 für / 0 gegen</b></p>

## 7. Anfragen des Gemeinderats

GR Wiedemann berichtet über einen abgesackten Wasserschieber in der Straße „Am Mühlfeld“ in Döpshofen und bittet um entsprechende Reparatur.

GR Wiedemann bittet um Sachstandsmitteilung bzgl. Planung Radweg zwischen Oberschönenfeld und Döpshofen.

## 8. Bekanntgaben

2. Bürgermeister Pux informiert darüber, dass es in Deubach bei einer Flachdachsanierung zu Problemen gekommen ist. Deswegen wurde damit begonnen ein Satteldach zu bauen. Das Landratsamt habe diesen Bau dann eingestellt. Nachdem der Bauherr die Pläne nachgereicht habe, habe er in Vertretung von 1. Bürgermeister Mögele das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben erteilt.