

Gemeinde Gessertshausen

Niederschrift

über die

11. Sitzung des Gemeinderates Gessertshausen

Datum: **16. Juli 2018**

Uhrzeit: **19:30 Uhr - 22:25 Uhr**

Ort: **im großen Sitzungssaal des Rathauses Gessertshausen**

Schritfführer/in: **Andrea Wörle**

Zahl der geladenen Mitglieder: **17**

Zahl der Anwesenden: **15**

Vorsitzender: **Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister**

Teilnehmer:

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

Entschuldigt:

Gemeinderat	Breunig Michael
Gemeinderat	Winnerl Roman

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

ÖFFENTLICHER TEIL

1. **Wünsche und Anfragen von Bürgern**
2. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 02.07.2018 - öffentlicher Teil**

<u>Beschluss:</u> Die Niederschrift über die Sitzung vom 02.07.2018 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	15 für / 0 gegen
---	-------------------------

3. **Bauanträge**
- 3.1 **Vergößerung des Wintergartens auf Flur-Nr. 564, Gemarkung Döpshofen, Klosterstr. 22**

Der Antragsteller beantragt die Vergrößerung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 564, Gemarkung Döpshofen, Klosterstraße 22, Döpshofen.

Das vorgestellte Bauvorhaben befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Die näher umliegende Bebauung kann man faktisch als Dorfgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO analog einstufen. Die Vergrößerung eines Wintergartens, sprich eines Wohngebäudes, ist in einem Dorfgebiet zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und widerspricht nicht der Eigenart des Baugebiets.

<u>Beschluss:</u> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.	15 für / 0 gegen
---	-------------------------

- 3.2 **Tektur zum genehmigten Bauantrag Flur-Nr. 161/4, Gemarkung Deubach, Am Mühlanger 13**

Der Antragsteller beantragt die Tektur der Genehmigung vom 11.10.2013 zum Neubau eines Abstellraumes und eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 161/4 Gemarkung Deubach, Am Mühlanger 13. Beantragt wird die Freistellung nach Art. 58 BayBO, alternativ das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO. Das Gebäude ist kleiner als im bisherigen Eingabeplan. Der Abstellraum wird als Atelier genutzt. Das Gartenhaus wird als temporäres Gästezimmer genutzt. Die Lage des Gebäudes ist um ca. 1,5 m nach Süden geändert. Die Abstandsflächen liegen nach wie vor auf dem Baugrundstück.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südost“ in Deubach und hält die Festsetzungen bis auf die Einhaltung des Baufensters ein.

Nachdem sich das Gebäude trotz Verschiebung nach Süden immer noch außerhalb des Baufensters befindet (wenngleich auch weniger tief wie in der ursprünglich genehmigten Planung), ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt kein erneuter Befreiungsantrag erforderlich. Das Bauvorhaben kann nicht im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden, sondern bedarf eines Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 55, 59 BayBO.

<u>Beschluss:</u> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.	13 für / 2 gegen
---	-------------------------

3.3 Eingabeerweiterung zum Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau von 35 betreuten Wohnungen auf Flur-Nr. 529/19, Gemarkung Gessertshausen, Am Steineberg 14

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Neubaus von 35 betreuten Wohnungen auf Fl.Nr. 529/19 Gemarkung Gessertshausen. Am 28.06.2018 hat der Antragsteller zusätzliche Eingabeerweiterungen zum Bauantrag (korrigierte GRZ- und GFZ-Berechnung sowie zusätzliche Befreiungsanträge) eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Steineberg“ in Gessertshausen.

In den ursprünglichen Bauantragsunterlagen wurde lediglich die Befreiung von der Festsetzung in § 7 Abs. 1 des Bebauungsplanes beantragt, weil statt dem geforderten Satteldach mit 38° Dachneigung ein Flachdach ausgeführt werden soll.

Der Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.05.2018 beschlossen, dass das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der zu wenig vorgehaltenen Stellplätze nicht erteilt wird. Die Zustimmung zur Befreiung bezüglich der Dachform Flachdach statt Satteldach wurde in Aussicht gestellt (das Flachdach ist zu begrünen).

Die Prüfung durch das Landratsamt Augsburg ergab, dass zu der Befreiung der Dachform nun auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Anzahl der Vollgeschoße (von II auf III) und bezüglich der Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 0,83 einer Befreiung bedürften.

Die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschoße sowie die Überschreitung des Baufensters gingen aus der ursprünglichen Eingabeplanung nicht hervor. Die GFZ war ursprünglich im Antrag bereits mit 0,83 angesetzt. Nach Rückfrage durch die Verwaltung beim Bauwerber, dass die Festsetzung des B-Planes bezüglich der GFZ nicht eingehalten sei, wurde eine auf 0,80 berichtigte GFZ-Berechnung vorgelegt, die bei der Verwaltung den Anschein erweckt hat, dass die GFZ-Festsetzung Bebauungsplanes mit 0,8 nun doch eingehalten werde. Bei Vorstellung der Planunterlagen beim Bürgermeister wurde die explizite Nachfrage, ob sich durch die Flachdachausführung die Zahl der Vollgeschoße von II auf III erhöhen würde, durch die Antragsteller verneint. Nach Rückfrage der Verwaltung beim Bauwerber, wonach er die Anzahl der Vollgeschoße berechnet habe, wurde die Vorschrift des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der Fassung vom 14.03.1999 bis 31.12.2007 genannt. Nach dieser Grundlage wurden II Vollgeschoße ermittelt, was für die Verwaltung nachvollziehbar war, aber wohl nicht richtig ist.

Der Bauwerber beantragt mit der Eingabeerweiterung folgende Befreiungen zu dem Bauvorhaben:

Befreiung Dachform

Der geplante Bau hält die Festsetzung von § 7 Abs. 1 des Bebauungsplanes „Am Steineberg“, ein Satteldach auszuführen, nicht ein. Vorgesehen ist ein Flachdach, das sich jedoch in das Lichtraumprofil eines zulässigen Satteldachs mit 38° Dachneigung einfügt. Formal erhöht sich hierdurch die Zahl der Vollgeschoße hier auf III und die GFZ auf 0,83. Hierfür wird die Befreiung beantragt.

Begründung des Antragstellers

Vorteil für die umliegende Bebauung ist ein ca. 4 m niedrigerer Baukörper, der gerade für die südseitigen Nachbarn wesentlich weniger Verschattung und Sichtbeeinträchtigung bringt. Des Weiteren ist die Gestaltung mit geraden Außenwänden wesentlich besser für die Nutzung altersgerechter Wohnungen geeignet als mit Dachschrägen. Das Flachdach kann bei Bedarf begrünt werden, so dass sich das Gebäude unauffällig an den Hang einfügt. Die Lösung ist städtebaulich vertretbar.

Die Antragsteller machen geltend, dass sich an der Planeingaben nichts geändert habe. Bezüglich der mit Beschluss vom 15.05.2018 in Aussicht gestellten Flachdachausführung bestehe somit eine „Bindungswirkung“, sodass auch zu den Befreiungen bezüglich der Zahl der Vollgeschoße von II auf III und zu der Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 0,83 zugestimmt werden müsse. Außerdem sei die GFZ von 0,83 auf 0,8 abzurunden.

Sicht der Verwaltung

Nach wie vor fügt sich die Ausführung des Daches als Flachdach in die nähere Umgebung ein und auch die diesbezügliche Begründung der Antragsteller ist weiterhin nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung aller Interessen hält die Verwaltung zwar die Erhöhung der Vollgeschoße aber nicht die Erhöhung der GFZ für die nähere Umgebung zuträglich. Entgegen der Aussage der Antragsteller ist die Festsetzung der GFZ im Bebauungsplan mit 0,8 absolut als 0,80 zu betrachten. Eine tatsächlich berechnete GFZ wird nicht abgerundet (dann hätte das Landratsamt Augsburg die Antragsteller nicht aufgeforderte, eine Befreiung von der GFZ zu beantragen, wenn diese durch Abrundung eingehalten wäre). Bezüglich der vorgebrachten „Bindungswirkung“ an den Beschluss vom 15.05.2018 ist auszuführen, dass der Gemeinderat zu der Ausführung als Flachdach in dem Wissen zugestimmt hat, dass durch die Flachdachausführung keinerlei weitere Befreiungen erforderlich sind. Aus Sicht der Verwaltung ist der Gemeinderat daher nicht an die Beschlussfassung vom 15.05.2018 gebunden und kann, muss aber nicht (!), zu den Befreiungen bezüglich der höheren Anzahl an Vollgeschoßen und zu der erhöhten GFZ zustimmen. Eine Flachdachausführung wäre letztendlich auch unter Einhaltung der Zahl der Vollgeschoße mit II und Einhaltung der GFZ mit 0,8 möglich.

Befreiung Baufenster

Der geplante Bau überschreite im Süden, Westen und Osten die Baugrenze mit den Balkonen um 1,0 Meter. Hierfür wird die Befreiung beantragt.

Begründung des Antragstellers

Der Hauptkörper liegt komplett innerhalb des Baufensters. Die beantragten Balkone ändern die Raumwirkung des Gesamtbaus nicht. Sie schaffen jedoch für die einzelnen Wohnungen einen Mehrwert an Licht und Freiraum. Die nachbarschaftlichen Interessen werden hierdurch nicht gestört.

Sicht der Verwaltung

Unter Berücksichtigung aller Interessen hält die Verwaltung die Überschreitung des Baufensters für die nähere Umgebung für nicht zuträglich.

Die Beschlussfassung des Umwelt- und Bauausschusses vom 15.05.2018 bezüglich der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund der zu wenig vorgehaltenen Stellplätze wird durch diese Beschlussfassung nicht berührt.

Die Antragsteller zeigen keine Bereitschaft, die Anzahl der Stellplätze zu dem BV zu erhöhen.

<p><u>Beschluss:</u> Die Zustimmung zur Befreiung bezüglich der Erhöhung der Vollgeschoße von II auf III wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>4 für / 11 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die Zustimmung zur Befreiung bezüglich der Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 0,83 wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>0 für / 15 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die Zustimmung zur Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufensters wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>0 für / 15 gegen</p>

4. **Bauleitplanung der Gemeinde Kutzenhausen - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nord-Ost" Rommelsried, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat Kutzenhausen hat am 20.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Rommelsried Nord-Ost“ erneut zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung der Fl.Nr. 181/12 sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 181/13 als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. In der Sitzung vom 15.01.2018 hatte der Gemeinderat Kutzenhausen beschlossen, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommt. In den Sitzungen vom 09.04.2018 und 11.06.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf in diversen Punkten geändert, sodass eine nochmalige Auslegung erforderlich ist.

Belange der Gemeinde Gessertshausen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt die Planungsunterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rommelsried Nord-Ost“ zur Kenntnis.</p>	<p>15 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

5. **Bauleitplanung des Marktes Diedorf - Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Marktgemeinderat Diedorf hat für das gesamte Gemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.01.1986. Anlass für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das kommunale Ziel, die weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ordnen und zu aktualisieren.

Der Marktgemeinderat hat im Jahr 2016 die Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Am 13.12.2016 billigte der Marktgemeinderat den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Belange der Gemeinde Gessertshausen sind durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nach erfolgter Prüfung durch die Verwaltung nicht berührt.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt die Planungsunterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Diedorf zur Kenntnis.</p>	<p>14 für / 1 gegen</p>
--	--------------------------------

6. **Beratung und Beschlussfassung: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 135a-c Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Gessertshausen**

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festzusetzen und vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135 a Abs. 1 BauGB). Soweit Ausgleichsmaßnahmen an anderen Stellen den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen (§ 135 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Geltendmachung dieser Kosten soll durch die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 135a-c Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Gessertshausen geregelt werden. Der Satzungsentwurf ist den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Sitzungsladung zur Verfügung gestellt worden.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, den vorliegenden Satzungsentwurf zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 135a-c Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Gessertshausen als Satzung. Dieser Satzungsentwurf, der der Sitzungsniederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.</p>	<p>13 für / 2 gegen</p>
---	--------------------------------

7. **Bekanntgaben**

8. **Anfragen des Gemeinderats**