

Niederschrift über die Sitzung (ÖFFENTLICH)

des Gemeinderates Aystetten

Tag und Ort	Donnerstag, den 25.01.2024
Vorsitzender	Erster Bürgermeister Peter Wendel Carola Völkel
Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Tagesordnung	Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind und gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben worden sind.
Anwesend	Von den 15 Mitgliedern des Gemeinderates sind anwesend: Peter Wendel Roland Woppmann Ursula Reichenmiller-Thoma Christiana Arit Manfred Bock Barbara Hälbig Patrick Junker Monika Nussbaumer Anton Rauberger Ulrike Steinbock ab 19.05 anwesend
Entschuldigt	Britta Martin Thorsten Meynen Andreas Peller Thomas Pflüger Stefan Seider
Verwaltung	Christopher Huttner
Beginn	19:00 Uhr
Ende	19:57 Uhr

Öffentliche Gemeinderatssitzung vom 25.01.2024

Nr. des Tagesordnungspunktes	Tagesordnungspunkte
1.	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung
2.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.12.2023
3.	B-Plan Ortsmitte: 1. Änd. und Erweiter.
4.	Bauangelegenheiten
4.1	Errichtung eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen Schloßberg 4 und 4 ½, Fl.Nrn. 91 und 91/1
4.2	Antrag auf Stellplatzablöse Hauptstraße 20, Fl.Nr. 13/1
4.3	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Bau eines Doppelstabmattenzaunes Schlesierstraße 7, Fl.Nr. 56/106
5.	Aufhebungsvereinbarung zum Notversorgungsvertrag
6.	Wasserversorgung: Kauf- und Übertragungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung Loderberggruppe und den Stadtwerken Augsburg Wasser GmbH
7.	Bekanntgaben / Verschiedenes
8.	Bürgeranfragen

Öffentliche Sitzung

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Ladung für die Sitzung form- und fristgerecht an alle Mitglieder ergangen ist. Es waren zu Beginn der öffentlichen GR-Sitzung 8 Gemeinderäte anwesend. Der Gemeinderat ist mit dem Vorsitzenden beschlussfähig. Sollten keine Einwände zur öffentlichen Tagesordnung erfolgen, ergeht folgender Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der öffentlichen Tagesordnung zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.12.2023

Sachverhalt:

Die öffentliche Niederschrift vom 14.12.2023 wurde mit der Ladung versandt. Sollten hierzu keine Einwände bestehen, erfolgt folgender Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der öffentlichen Niederschrift vom 14.12.2023 ohne Einwände zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

3. **B-Plan Ortsmitte: 1. Änd. und Erweit.**

Sachverhalt:

Vorstellung 1. Änd. und Erweit. B-Plan Ortsmitte durch Fr. Arslanoglu vom Ing.Büro Steinbacher.

Diskussionsverlauf

Folgende Änderung ist vorgesehen: GFZ analog Planung Rathaus.

Beschluss:

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ in der Fassung vom 25.01.2024 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Planungsbüro Steinbacher-Consult die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der von der Änderung oder Erweiterung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

4. **Bauangelegenheiten**

4.1 **Errichtung eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen Schloßberg 4 und 4 ½, Fl.Nrn. 91 und 91/1**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB

Das Grundstück ist in zwei Flurnummern geteilt und bebaut. Fl.Nr. 91/1, Schloßberg 4 hat eine Grundstücksgröße von 612 m², die Fl.Nr. 91 eine Grundstücksgröße von 1.008 m². Somit ist eine Gesamtgröße von 1.620 m² vorhanden.

Das bisherige Gebäude soll abgerissen werden.

Es soll ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen errichtet werden.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Als Art der baulichen Nutzung kann der Bereich als Wohngebiet eingestuft werden. Das geplante MFH wäre daher nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Die Zufahrt ist ebenfalls gesichert.

Die Nachbarbeteiligung ergibt, dass von vier zu beteiligenden Nachbarn drei dem Bauvorhaben zustimmen.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind der Meinung, dass gemäß § 34 BauGB die Zulässigkeit in Hinblick auf die Eigenart der näheren Umgebung nicht gegeben ist. Lediglich der beantragten Geschossigkeit kann zugestimmt werden.

Nachfolgende konkrete Fragen möchte der Bauwerber bei seinem Antrag auf Vorbescheid geklärt haben:

1. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich Baumasse, Höhe und Geschossigkeit genehmigungsfähig?

Unter der Baumasse versteht man die Summe aller Rauminhalte aller Vollgeschosse und aller zugelassenen Aufenthaltsräume in den Dach- und Kellergeschossen. Hierzu werden auch die Decken und Wände der betroffenen Räume gezählt. Aus der Baumasse kann das Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Die BauNVO legt für Gebäude in Wohngebieten keine Höchstzahlen bzw. Orientierungswerte fest. Die Baumasse des geplanten Gebäudes hebt sich von der Umgebungsbebauung ab.

Die westlichen Nachbargebäude messen eine Höhe von ca. 8,50 m, das östliche Gebäude liegt bei 10,45 m – 12,08 m, unterschiedlich aufgrund der Geländehöhe. Die Höhe des Gebäudes misst 11,80 m. Das Bestandsgebäude lag unter 9 m. Aufgrund des Straßenbildes ist eine Orientierung eher an die westlich gelegenen Nachbarn anzustreben.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind einstimmig der Meinung, dass das Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit genehmigungsfähig ist, der Baumasse und Höhe kann nicht zugestimmt werden.

2. Werden die Kenngrößen GRZ und GFZ in dieser Form akzeptiert?

Für das Maß der baulichen Nutzung sieht die BauNVO im unbeplanten Innenbereich eine maximale GRZ von 0,4 (GRZ II 0,6) sowie eine GFZ von 1,2 für Wohngebiete vor. Hier handelt es sich um Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Die GRZ liegt in vorliegendem Antrag bei 0,44, die GRZ II bei 0,55. Die GFZ bemisst sich auf 1,10. Die GRZ I überschreitet die Orientierungswerte.

Da es sich um nur um eine Richtlinie handelt, bedeutet die nicht, dass, dass automatisch eine GRZ bzw. GFZ bis zu dieser Höhe angesetzt werden kann. Es geht darum, ob sich das Vorhaben im Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Das kann man nur für den Einzelfall beurteilen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte sollte nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen.

Entscheidend sind diejenigen Maße, welche nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung setzen ließen.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind einstimmig der Meinung, dass der beantragten GRZ (I und II) und der GFZ nicht zugestimmt werden kann. Auch wenn die Orientierungswerte teilweise eingehalten werden, sind diese aufgrund die Umgebungsbebauung nicht genehmigungsfähig.

3. Fügt sich das Gebäude in vertretbarer Weise in die Umgebung ein?

Die nähere Umgebung, bzw. der Rahmen, welcher für die Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB zugrunde zu legen ist, ist durch Einfamilienhäuser geprägt.

Das geplante Gebäudeobjekt hebt sich in seiner Eigenschaft als Mehrfamilienhaus von der Nachbarbebauung ab.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind einstimmig der Meinung, dass sich das geplante Mehrfamilienhaus nicht in die Umgebung einfügt und eine Zustimmung nicht erfolgen kann.

Diskussionsverlauf

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt im Einzelnen vor. Im Gremium wurde, nach dem im vorberatenden Bauausschuss noch Einstimmigkeit bestand, kontrovers diskutiert. Einigkeit bestand bei der vorliegenden Bauvoranfrage zum Punkt Geschossigkeit. Beim Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) und Einfügung gab es verschiedene Meinungen. Dies spiegelte sich auch in der anschließenden Abstimmung wieder.

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen hinsichtlich der Baumasse und der Höhe des Gebäudes.

Abstimmung: keine Abstimmung

Der Gemeinderat der Gemeinde Aystetten erteilt sein Einvernehmen hinsichtlich der beantragten Geschossigkeit.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinderat Bock ist nach Art. 49 GO persönlich befangen und nimmt daher an der Abstimmung nicht teil.

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aystetten erteilt sein Einvernehmen hinsichtlich der beantragten GRZ und GFZ.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

Gemeinderat Bock ist nach Art. 49 GO persönlich befangen und nimmt daher an der Abstimmung nicht teil.

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aystetten erteilt sein Einvernehmen und ist der Ansicht, dass sich das geplante Mehrfamilienhaus in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Abstimmung:

Abstimmungsergebnis: 3 : 6

Gemeinderat Bock ist nach Art. 49 GO persönlich befangen und nimmt daher an der Abstimmung nicht teil.

4.2 Antrag auf Stellplatzablöse Hauptstraße 20, Fl.Nr. 13/1

Sachverhalt:

In dem Mehrfamilienhaus soll eine bestehende Wohnung mit 65,12 m² in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Dies löst einen weiteren Stellplatz gemäß der Anlage zur Stellplatzsatzung aus.

Dieser Stellplatz lässt sich weder auf dem Baugrundstück noch in rechtlich gesicherter Form auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe gemäß 4 Abs. 1 der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Aystetten (Stellplatzsatzung) nachweisen.

Der Antragsteller beantragt die Ablöse des erforderlichen Stellplatzes gemäß § 4 Abs. 2 Stellplatzsatzung.

Die gegebenen Parkplatz- und Verkehrssituation im Bereich des Mehrfamilienhauses ist aktuell schon sehr angespannt. Die Parksituation wird durch übermäßig viele parkende Autos, häufig auch in Form von Lieferwägen/Sprinter bereits jetzt überdurchschnittlich belastet.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind einstimmig der Meinung, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort von einer Ablöse des Stellplatzes abzusehen ist.

Diskussionsverlauf

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und bittet das Gremium um Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Ablöse eines Stellplatzes gemäß § 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Grundstück in der Gemarkung Aystetten, Fl.Nr. 13/1, Hauptstraße 20 zu. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Ablösevertrag abzuschließen

Abstimmungsergebnis: 0 : 10

**4.3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Bau eines Doppelstabmattenzaunes Schlesierstraße 7, Fl.Nr. 56/106**

Sachverhalt:

Am 06.12.2023 ging bei der Verwaltung ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Einfriedung ein.

Die Bebauung wird durch den qualifizierten Bebauungsplan „Mühlmahd“ geregelt.

Die Antragstellerin trägt vor, dass beabsichtigt ist, einen Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1.80 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Unter 3.2 des Bebauungsplans ist geregelt, dass die Höhe der Einfriedung 1,00 m

nicht überschreiten darf.

Der Zaun auf dem Grundstück der Antragsteller überschreitet die maximale Zaunhöhe um ca. 80 cm.

Die Antragstellerin begründet Ihren Antrag damit, dass der Kriegerbühlweg, an welchem der Zaun errichtet werden soll, von Radfahrern und Spaziergängern – teils mit Hund- stark frequentiert ist. Zum Schutz der Privatsphäre reiche ein 1 m hoher Zaun nicht aus, deshalb soll ein Sichtschutzzaun aus Sicht- und Lärmschutzgründen zum Schutz der Privatsphäre errichtet werden. Es werden Beispiele für weitere Sichtschutzwände im näheren Umkreis genannt.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind einstimmig der Meinung, dass eine Einfriedung in dieser Höhe mit den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans „Mühlmahd“ nicht vereinbar sind und der Antrag auf Befreiung nicht erteilt werden kann. Im Bebauungsplan „Mühlmahd“ liegen die Grundzüge der Planung unter anderem in einer offenen, lockeren Einfriedung der Grundstücke.

Diskussionsverlauf

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor. Gemeinderat Bock bittet hier zu einer analogen Vorgehensweise bei der Beschlussfassung wie in gleichgelagerten Fällen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Aystetten erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ für das Grundstück der Gemarkung Aystetten, Fl.Nr. 56/106, Schlesierstraße 7, hinsichtlich der Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes, wie im Sachverhalt dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 10

5. Aufhebungsvereinbarung zum Notversorgungsvertrag

Sachverhalt:

In der Dezembersitzung wurde die Aufhebungsvereinbarung zum Notversorgungsvertrag mit den Stadtwerken Augsburg Wasser GmbH bereits angesprochen (Art. 37 Abs. 3 GO) und es bestand einstimmig Zustimmung. Diese Zustimmung gilt es nun per Beschluss zu bestätigen.

Diskussionsverlauf

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und bittet um Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Notversorgungsvertrages mit den Stadtwerken Augsburg Wasser GmbH zum 31.12.2023 zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

6. Wasserversorgung: Kauf- und Übertragungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung Loderberggruppe und den Stadtwerken Augsburg Wasser GmbH

Sachverhalt:

Nach Rückmeldung des Notars muss der Kauf- und Übertragungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung Loderberggruppe und den Stadtwerken Augsburg Wasser GmbH vom 13.12.2023, der in der Sitzung vom 23.11.2023 besprochen und beschlossen wurde, nochmals genehmigt werden.

Diskussionsverlauf

Der Vorsitzende trägt den Sachverhalt vor und bittet um Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Kauf- und Übertragungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung Loderberggruppe und den Stadtwerken Augsburg Wasser GmbH vom 13.12.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

7. Bekanntgaben / Verschiedenes

Sachverhalt:

- Die Gemeinde Aystetten darf sich darüber freuen, dass das neue Feuerwehrfahrzeug vor Ort ist und auch bald in Betrieb genommen wird.
- Die Gemeinde erhält dieses Jahr eine Schlüsselzuweisung vom Freistaat Bayern in Höhe von 479.068 €, dies sind 22.000 € mehr wie bisher.
- Die Stadtwerke Augsburg hat zum 01.01.2024 das Wassernetz der Gemeinde Aystetten übernommen und schon 2 Wasserrohrbrüche in der Gemeinde behoben.
- Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 29.02.2024 um 19 Uhr im Sitzungssaal der Feuerwehr statt.

8. Bürgeranfragen

Diskussionsverlauf

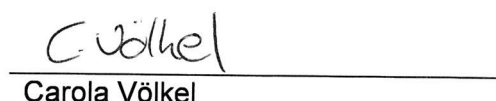
Frau Ranke: Die Hauptstraße der Gemeinde Aystetten im Bereich des Neubaus, wird laut ihrer Aussage, so zugeparkt, dass die Sicht versperrt wird. Leider Parken die Anwohner nicht wie vorgegeben in der Tiefgarage.

Herr Schwarz: Auch Herr Schwarz findet die Parksituation in der Hauptstr. sehr schwierig. Die Garagen werden in Aystetten von den Bürgern zweckentfremdet und nicht als Garage genutzt.

Vorsitzender



Peter Wendel
Erster Bürgermeister



Carola Völkel