

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil:

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.12.2022
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe
- 3 Auswertung Machbarkeitsstudie Grundschule Westendorf
- 4 Bauantrag auf Errichtung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück, Fl.Nr. 176/6, Gmkg. Westendorf (Karlstr. 25)
- 5 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 3 WE, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1554, Gmkg. Westendorf (Lärchenstr. 8)
- 6 Aufstellung einer Satzung über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- 7 Kenntnisnahmen und Anfragen

TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 07.12.2022

Sachverhalt:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 07.12.2022 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Beschluss:

Das Gremium beschließt, die Sitzungsniederschrift in all ihren Teilen ohne Einwendungen zu genehmigen.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Herr Richter gibt bekannt, dass für keine Beschlüsse aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 07.12.2022 die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 3 Auswertung Machbarkeitsstudie Grundschule Westendorf

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Herr Richter begrüßt Herrn Balda und Herrn Wellinhofer, balda architekten GmbH, aus Fürstfeldbruck.

Das Ingenieurbüro hat langjährige Erfahrung in der Planung von Schulen. Die Machbarkeitsstudie war erforderlich, um den Ist-Zustand und die künftigen Anforderungen an ein Schulgebäude gegenüberstellen zu können.

Einleitend informiert Herr Richter, dass eine Schulbedarfsprognose des LRA Augsburg aus 2021 von steigenden Schülerzahlen für die Grundschule Westendorf ausgeht und deshalb mehr Klassen ab dem Schuljahr 2025 unterzubringen sind. 2021 waren es fünf Klassen, im aktuellen Schuljahr sind es bereits sechs Klassen. Ab dem Schuljahr 2024/25 sind sieben Klassen mit ca. 120 Schulkindern prognostiziert.

Zusätzlich kommt der Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung auch für die Grundschule ab dem Jahr 2026 hinzu, weshalb ein weiterer Bedarf an Räumen besteht.

Erschwerend in dieser Gesamtkonstellation kommt hinzu, dass die Turnhalle ebenso sanierungsbedürftig ist und seitens des Vereinssports auch der Wunsch nach einer größeren Halle besteht.

Auf der Grundlage dieser Gemengelage hat der Schulverband sich dazu entschieden eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, in der Lösungsansätze aufgezeigt werden, wie der fehlende Raum für die Grundschule und ein Hallenneubau realisiert werden können.

Niederschrift über die
1. Sitzung des Gemeinderates Westendorf
Öffentlicher Teil vom 11.01.2023

Das Büro **Balda Architekten**, aus Fürstfeldbruck – hier federführend Herr Balda und Herr Wellenhofer - haben letztlich den Auftrag erhalten und im vergangenen Jahr, auch in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben, die Machbarkeitsstudie ausgearbeitet.

Herr Balda begrüßt das Gremium und stellt die durchgeführte Machbarkeitsstudie mittels einer Präsentation vor, die als Anlage zu diesem Protokoll geführt wird.

Die Zahlen in dieser Studie sollen als Leitplanken verstanden werden und geben einen Eindruck über das Potential vorhandener Möglichkeiten.

Der aktuelle Standort der Grundschule Westendorf ist beengt und bietet wenig Entwicklungsmöglichkeiten. Deshalb wurde in der Erarbeitung verschiedener Varianten die Dorfmitte einbezogen.

Der Vergleich von IST-Bestand (aktuelles Schulgebäude) und Basiswert (Raumprogramm der Regierung von Schwaben) zeigt auf, welches Maß an Veränderung erforderlich ist:

	IST-Bestand	Basiswert
- Unterrichtsbereich	543 m ²	818 m ²
- U-Bereich päd. Personal	39 m ²	99 m ²
- Verwaltungsbereich	20 m ²	84 m ²
- arbeitstechnischer. Bereich und Aufenthaltsbereich	188 m ²	140 m ²
- Küchen- und Speisenbereich	14 m ²	---
- Ganztagesbereich	116 m ²	40 m ²

Das UG im alten Teil der Grundschule ist durch eine niedrige Raumhöhe von 2,30 m für Unterricht und Aufenthaltsraum nicht geeignet und kann nur noch für Technik und Lagerhaltung vorgesehen werden.

Die derzeitige Turnhalle (12x18 m) ist für die Anzahl der Klassen ausreichend. Die DIN-Norm einer Einfachturnhalle ist allerdings mit 15x27 m zu beziffern.

Bereits beim Neubau der Schule in den 60er Jahren wurde auf das Vorhalten der Freisportflächen (Laufbahn, Hart-/Allwetterplatz, Rasenspielfeld) verzichtet und stellt das Projekt auch jetzt vor Probleme, da die erforderlichen Flächen zur Umsetzung dieser Anlagen nicht zur Verfügung stehen. Knackpunkt ist jedoch, dass diese bei der Beantragung von Fördermitteln unbedingt nachgewiesen werden müssen. Die Regierung von Schwaben, die bereits jetzt in dieser frühen Planungsphase einbezogen wurde, sieht keine Möglichkeiten in dieser Thematik eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht zu stellen.

VARIANTE 1 – Erweiterung Grundschule mit 1-fach Sporthalle am Standort

Die bestehende Turnhalle soll abgerissen werden und durch eine neue 1-fach Sporthalle ersetzt werden. Diese wird 1-geschossig in das Erdreich (wie ein Keller) gebaut. Im Erdgeschoss (Luftraum der Halle) des Anbaus sind weitere erforderliche Klassenzimmer und Räumlichkeiten geplant. Ein barrierefreier Zugang wird mittels Aufzug ermöglicht. Auf dem Dach der Turnhalle könnte ein Allwetterplatz mit 28x20 m ausgewiesen werden. Die Regierung von Schwaben bezuschusst Maßnahmen nur, wenn diese wirtschaftlich sind.

Wirtschaftlichkeitsgrenze (80 %) liegt bei

3.800.000 Euro

Niederschrift über die
1. Sitzung des Gemeinderates Westendorf
Öffentlicher Teil vom 11.01.2023

Die Kostenermittlung teilt sich in zwei Bereiche auf:

Maßnahmen „MUSS“	1.870.000 Euro
Dachsanierung, Raumakustik, Barrierefreiheit, Brandschutz, Innentüren, Bodenbeläge, Freianlagen, Honorare	
Maßnahmen „SOLL“	2.200.000 Euro
Gebäudehülle, Keller, Kellerdecke, Fenster und Außentüren, Haustechnik, Honorare	
Zwischensumme	4.070.000 Euro
Zzgl. Interimsmaßnahmen	1.560.000 Euro
Neubau Turnhalle	8.960.000 Euro
 GESAMTKOSTEN VARIANTE 1	 14.590.000 Euro

Die Maßnahme wird von Beginn der Planung bis Ende der Bauzeit ca. 5,5 Jahre dauern.

VARIANTE 2 a – Neubau Grundschule mit 2-fach Sporthalle in Ortsmitte

VARIANTE 2 b – Neubau Grundschule mit 1-fach Sporthalle in Ortsmitte

Die Turnhalle wird 1-geschossig als UG verbaut.

Die Raumaufteilung wird vorgestellt.

Der Altbau der Grundschule in der Schulstraße bleibt unangetastet.

GESAMTKOSTEN VARIANTE 2 a	15.360.000 Euro
GESAMTKOSTEN VARIANTE 2 b	12.340.000 Euro

Diese Variante birgt den Vorteil, dass der Schulbetrieb im Bestandsgebäude weiterlaufen kann und keine Interimslösung erforderlich ist.

Die Maßnahme wird von Beginn der Planung bis Ende der Bauzeit ca. 4,5 Jahre dauern.

VARIANTE 3 – Erweiterung GS am Standort und Neubau 2-fach Turnhalle in Ortsmitte

In der Dorfmitte wird eine neue 2-fach Turnhalle gebaut.

Die bestehende Turnhalle in der Schulstraße wird abgerissen und durch einen neuen Anbau mit Räumlichkeiten mit Klassenzimmern und weiteren Räumen ersetzt.

Der Altbau wird nicht verändert und kann deshalb unter Bestandsschutz unverändert geführt werden. Im Anbau wird ein Aufzug vorgesehen, der die Barrierefreiheit erfüllt.

Im bestehenden Musiksaal werden zwei Pausenräume für den Ganzttag vorgesehen.

Kosten für Sanierung Bestandsgebäude	4.070.000 Euro
Erweiterung Neubau	3.230.000 Euro
Neubau 2-fach Turnhalle	7.720.000 Euro
 GESAMTKOSTEN VARIANTE 3	 15.020.000 Euro
zzgl. Interimsmaßnahmen	1.560.000 Euro

Die Maßnahme wird von Beginn der Planung bis Ende der Bauzeit ca. 4,5 Jahre dauern.

VARIANTE 4 – Neubau Grundschule in Ortsmitte und Neubau 1-fach Turnhalle am Standort

Aktuell ist die Grundschule eine sogenannte „Flurschule“. Geförderte Schulneubauten werden heutzutage als „Clusterschule“ geplant, die neue Unterrichtsmethoden ermöglicht.

Neubau einer Grundschule	9.800.000 Euro
Neubau Turnhalle	4.700.000 Euro
GESAMTKOSTEN VARIANTE 4	14.500.000 Euro

Die Maßnahme wird von Beginn der Planung bis Ende der Bauzeit ca. 5,5 Jahre dauern.

In einer anschließenden Beratung werden verschiedene Überlegungen aufgegriffen:

Gemeinderat Herr Ziesenböck erkundigt sich, ob es aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (zu wenig Möglichkeiten wegen Grundbesitz) Möglichkeit für eine Sondergenehmigung gibt. Die Regierung von Schwaben sieht dann Verhandlungsspielraum, wenn die Umsetzung unverhältnismäßig ist.

Bei allen Planungen muss der Lehrplaninhalt in den bereitgestellten Räumlichkeiten unterrichtet werden können. Das Problem ist in der Entfernung der einzelnen Gebäude zueinander zu sehen, da ein Radius von 5-10 Minuten eingehalten werden muss. Ein gutes Konzept für die Flächenreduzierung könnte zu einer Bereitschaft zur Förderung der Maßnahme führen. Sportanlagen sollen für den täglichen Gebrauch zur Verfügung stehen und machen eine Kooperation mit der Grundschule Nordendorf schwer.

Der Vorsitzende Herr Richter gibt zu bedenken, dass in der Planung der Dorfmitte Flächen verplant wurden, die sich noch in Privatbesitz befinden. Die Grundstücksverhandlungen hierzu ruhen derzeit.

Gemeinderat Herr Weishaupt möchte wissen, wie hoch die Fördermittel angesetzt werden können. Nach Auskunft durch Herrn Balda werden die Gesamtkosten nicht komplett mit einer Regelförderung von 50 % angesetzt, da nur zuwendungsfähige Kosten gefördert werden. Somit kann mit einem Zuschuss von ca. 40 % der Gesamtkosten gerechnet werden.

Gemeinderat Herr Wuchterl spricht sich für Variante 4 aus, da er aus beruflichen Gründen die Erfahrung gemacht hat, dass eine Baustelle an der Schule, aufgrund der Geräuschbelästigung, immer zu Problemen während dem laufenden Unterricht führt.

Gemeinderat Herr Sailer erkundigt sich, bei welchen Varianten eine Aufstockung möglich sei. Dies ist bei den Varianten mit getrennten Standorten immer realisierbar.

Gemeinderat Herr Ziesenböck erkundigt sich, auf welcher Grundlage die Berechnung der Kosten erfolgt ist. Dem Gremium wird mitgeteilt, dass es sich um hauseigene Berechnungen handelt, die sich aus einem Querschnitt aus Planungen von 30 Schulhausneubauten ergeben. Die Kosten der Interimslösung (Containeranmietung) wurde aufgrund eines Angebotes einer anderen Baumaßnahme abgeleitet.

Gemeinderat Herr Helmschrott gibt zu bedenken, dass die Kosten für die Interimslösung nicht förderfähig sind und besser in den Umbau/Neubau investiert werden sollten.

Der Vorsitzende Herr Richter weist explizit darauf hin, dass bei einem Neubau einer Turnhalle sich die Höhe möglicher Fördergelder immer an der Bestandshalle orientieren wird. Somit würde sich hier die prozentuale Förderung nochmals deutlich reduzieren.

Auf Nachfrage von Gemeinderätin Frau Pusch wird das Gremium über die Tiefe der Turnhalle im Tiefbau dahingehend aufgeklärt, dass trotzdem eine natürliche Belichtung vorgesehen ist. Die Abstandsflächen können aber leichter eingehalten werden und der Rest der Turnhalle ragt über das Erdreich hinaus.

Herr Balda erklärt darüber hinaus, dass ein Neubau der Turnhalle mit Freifläche an jedem Standort immer sozialverträglich gebaut werden soll. Lediglich der Vereinssport darf auf Freiflächen nicht ausgeführt werden.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Anbaus an ein Wohnhaus auf dem Grundstück, Fl.Nr. 176/6, Gmkg. Westendorf (Karlstr. 25)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem allgemeinen Wohngebiet, wo es zulässig ist, 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.

All diese Tatbestandsmerkmale sind erfüllt. Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird eingehalten. Das Vorhaben ist somit genehmigungsfähig.

Parallel zum Baugenehmigungsverfahren ist auch eine Abweichung von den Abstandsflächen beim Landratsamt beantragt.

Beschluss:

Das Gremium erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 - Ja 13 - Nein 0

TOP 5 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit 3 WE, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1554, Gmkg. Westendorf (Lärchenstr. 8)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Östlich der Meitinger Strasse“ und weicht von dessen Festsetzungen ab. Im August des vergangenen Jahres musste das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag versagt werden, da mit den Befreiungen die Grundzüge der Planung berührt wurden. Nun haben die Antragsteller gemäß den Vorgaben der Gemeinde umgeplant. Es sind jetzt noch Befreiungen für die Geschossigkeit (II statt I+D), die Wandhöhe (4,69 m statt 3,80 m) sowie die Zahl der Wohneinheiten (3 WE statt 2 WE bei Einzelhäusern) erforderlich, die festgesetzte Grundflächenzahl (0,45 GRZ) wird nun eingehalten.

Hinsichtlich der Geschossigkeit hat der Gemeinderat festgestellt, dass die vom Bebauungsplan angestrebte Zonierung bei Hauptgebäuden mit einem Kniestock von max. 1,50 m bei gleichzeitig einer Wandhöhe von max. 4,80 m erhalten bleibt. Auf Grundlage dessen wurden auch bereits Befreiungen erteilt, die mittlerweile eine Bezugsfallwirkung auslösen. Da das umgeplante Vorhaben diese Rahmenbedingungen einhält, spricht nichts gegen die Erteilung der beiden Befreiungen für den höheren Kniestock und die höhere Wandhöhe.

Die festgesetzte Höchstzahl an Wohneinheiten in Einzelhäusern ist laut Einschätzung der Verwaltung angesichts des aktuellen politischen Zieles der Wohnraumschaffung nicht mehr zeitgemäß, somit kann auch die Befreiung für 3 statt 2 Wohneinheiten vom Gemeinderat erteilt werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird eingehalten.

Erster Vorsitzender Herr Richter kann die daraus resultierenden Aufgaben für die Gemeinde aufzählen:

- Umgestaltung des Spielplatzes
Tischtennisplatte, Einfriedung zur Lärchenstraße
- Entwässerung des Grundstückes
Um den neuen Straßenbelag der Meitinger Straße nicht aufreißen zu müssen wird der Kanal in der Lärchenstraße verlängert und bis zur Grundstücksgrenze verlegt

Gemeinderätin Frau Pusch erkundigt sich, ob während der Bauphase ein Bauzaun zwischen Spielplatz und Baustelle aufgestellt werden kann. Der Bauherr teilt mit, dass die Zufahrt über ein angrenzendes Grundstück über die Lindenstraße als Behelfszufahrt erfolgen soll.

Gemeinderat Herr Ziesenböck erkundigt sich über die Geschoßflächenzahl, die im Bebauungsplan vorgesehen ist. Diese Frage kann nicht geklärt werden.

Beschluss:

Das Gremium erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben und befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Kniestock, Wandhöhe und Zahl der Wohneinheiten, wie von den Antragstellern beantragt und im Sachverhalt dargelegt.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 13 - Ja 13 - Nein 0
--

TOP 6 Aufstellung einer Satzung über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellt einen Entwurf der Satzung über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vor. Das Gremium berät über den Satzungsentwurf.

Die Grundlage für die Erstellung entstand durch mehrere Zaunbauten, die den Vorgaben der jeweiligen Bebauungspläne nicht entsprochen haben. Um weiterhin gestalterischen Einfluss auf das Ortsbild zu haben, ist die Erstellung einer Einfriedungssatzung notwendig. Auf Empfehlung des Bauamtes hin, soll die neue Satzung auf das gesamte Gemeindegebiet ausgelegt werden. Bei Inkrafttreten der neuen Einfriedungssatzung verlieren die Bestimmungen der einzelnen Bebauungspläne ihre Wirksamkeit.

Gemeinderat Herr Ziesenböck vermutet, dass viele Zäune ohne isolierte Befreiung errichtet wurden und somit nicht den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes entsprechen. Er erkundigt sich, wer die Höhe der Geldstrafe festlegt. Die Rechtsgrundlage zur Ahndung von Verstößen gegen diese Satzung ist der Artikel 79 der Bayerischen Bauordnung.

Auf seine Nachfrage, ob die Maße noch diskutiert werden können, entstehen wenige Änderungen, die nachstehend aufgeführt werden.

Gemeinderätin Frau Dill erkundigt sich, wie mit bestehenden Zäunen verfahren wird. In § 6 wird dies geregelt: Einfriedungen im Sinne von § 2, die vor Inkrafttreten dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden, haben Bestandsschutz. Des Weiteren gibt sie zu bedenken, dass Grundstücke zum Ortsrand keinen Sockel als Grundstücksgrenze bauen dürfen und stellt diese Vorgabe in Frage.

Gemeinderat Herr Meierhold würde den Geltungsbereich auf alle Zäune ausdehnen, jedoch kann die Gemeinde nur bei Zäunen entlang der öffentlichen Verkehrswege geltend gemacht werden.

Die Einführung dieser Satzung soll der Gemeinde die Möglichkeit geben, bei der Gestaltung des Dorfbildes Regeln vorzugeben.

Gemeinderat Herr Ziesenböck gibt zu bedenken, dass zur Bestandsaufnahme ein Nachweis erforderlich sei.

Niederschrift über die
1. Sitzung des Gemeinderates Westendorf
Öffentlicher Teil vom 11.01.2023

Folgende Änderungen sollen im 1. Entwurf der Satzung eingearbeitet werden:

- § 3 Abs. 3 Rechtschreibung Zeile 1: muss gewährleistet werden (bei gewährleistet fehlt t)
 - § 3 Abs. 4 Rechtschreibung Zeile 1: nicht Einfriedungen, sondern Einfriedung
 - § 3 Abs. 4: Höhe des Sockels statt 10 cm -> 20 cm
 - § 4 Absatz 1 a: Gesamthöhe statt 1,20 m -> 1,50 m
 - § 4 Absatz 1 b soll 1 c und genauer definiert werden ->blickdurchlässig
- § 4 Absatz NEU 1 b: hier sollen lebende Hecken bis 2 m aufgenommen werden

Beschluss:

Der Gemeinderat berät und ändert den Entwurf der Satzung über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) und entscheidet in einer der nächsten Sitzungen über die neue Fassung.

einstimmig beschlossen

TOP 7 Kenntnisnahmen und Anfragen

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Herr Richter informiert das Gremium über die schwierige Terminfindung zur Besichtigung der Anlagen von Nahwärmenetzen. Seine Eigeninitiative wurde von der Fa. GP Joule durchkreuzt, die nun ihrerseits ein Besichtigungsprogramm erstellen will. Hierzu wird derzeit eine Rückmeldung von Firma GP Joule erwartet.

Gemeinderat Herr Ziesenböck bemängelt die Ausführung der Interimslösung in der Karlstraße bezüglich Verlegung Ringleitung LEW. Der Vorsitzende Herr Richter hat die Ausführung bereits beanstandet und eine Nachbesserung der Interimslösung gefordert. Erst im Frühjahr soll die endgültige Instandsetzung erfolgen.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.