



**GEMEINDE
WESTENDORF**
MITGLIED DER
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
NORDENDORF



**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE
11. SITZUNG DES GEMEINDERATES WESTENDORF
ÖFFENTLICHER TEIL**

Sitzungstermin:	Mittwoch, 14.07.2021
Sitzungsbeginn:	19:08 Uhr
Sitzungsende	20:38 Uhr
Sitzungsort:	im Musiksaal der Grundschule

Anwesend waren:

Erster Bürgermeister

Richter, Steffen

Mitglieder des Gemeinderates

Dill, Martina
Helmschrott, Manfred
Kastner, Josef
Kraus, Helmut
Meierhold, Robert
Pusch, Angela
Sailer, Markus
Sieber, Susanne
Weishaupt, Thomas
Wuchterl, Roland
Ziesenböck, Robert

Schriftführerin

Schoder, Nataly

Abwesende und entschuldigte Personen:

Zweiter Bürgermeister

Schneider, Oliver

Die Beschlussfähigkeit im Sinne von Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil:

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 24.06.2021
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe
- 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1574, Gmkg. Westendorf (Ulmenweg 8)
- 4 Bauantrag auf Änderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Erhöhung des Daches um 1 m sowie Anbau eines Balkons und Zugangstreppe auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1560, Gmkg. Westendorf (Meitinger Str. 17)
- 5 Bauantrag auf Errichtung eines Carports und einer Metalltreppe auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1595, Gmkg. Westendorf (Akazienring 26)
- 6 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 326/35, Gmkg. Westendorf (Am Weizenfeld 9)
- 7 Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und Tiefgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 181/7, Gmkg. Westendorf (Nähe Raiffeisenstr.)
- 8 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordendorf
- 9 Kenntnisnahmen und Anfragen
- 9.1 Klärung einer Detailfrage zur Erschließung des Baugebietes „Nördlich des Friedhofes/Unterfeld“
- 9.2 Einteilung des Wahldienstes zur Bundestagswahl 2021

TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 24.06.2021

Sachverhalt:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 24.06.2021 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.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 12 - Nein 0

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

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Herr Richter gibt bekannt, dass für die nachstehenden Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 24.06.2021 die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind:

- Nr. 3 „Umbau und Erweiterung der Kath. Kindertagesstätte St. Georg“
- Nr. 3.1 „Gewerk „Spenglerarbeiten“ – Auftragsvergabe“
- Nr. 3.2 „Gewerk „Dachdeckerarbeiten“ – Auftragsvergabe“
- Nr. 3.3 „Gewerk „Heizungsarbeiten“ – Auftragsvergabe“
- Nr. 3.4 „Gewerk „Lüftungsarbeiten“ – Auftragsvergabe“
- Nr. 3.5 „Gewerk „Sanitärarbeiten“ – Auftragsvergabe“
- Nr. 3.6 „Gewerk „Elektroarbeiten“ – Auftragsvergabe“
- Nr. 4 „Nachtragsangebot Nr. 1 Fa. Fisel – Abbrucharbeiten“

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1574, Gmkg. Westendorf (Ulmenweg 8)

Bezug:

Gemeinderatsbeschluss vom 03.03.2021, TOP 6 – öffentlich.

Sachverhalt:

Für das Grundstück, Fl.Nr. 1574, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Meitinger Straße“ liegt, wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Ein Teil der Fragen wurde bereits im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage am 03.03.2021 im Gemeinderat behandelt.

Es sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Baufensterüberschreitung mit Garage im Norden um 2,35 m und mit Haus im Süden um 1,39 m?
2. Im Westen ragt die Abstandsfläche mit knapp 2,00 m in den geplanten Weg (Breite lt. Verwaltung am südlichen Ende 2,95 m)?
3. Überschreitung der max. zulässigen GRZ II um 0,07 und der GFZ um 24,26 m²?

Niederschrift über die
11. Sitzung des Gemeinderates Westendorf
Öffentlicher Teil vom 14.07.2021

4. Geänderte Firstrichtung um 90°?
5. Überschreitung des max. zulässigen Kniestocks um 0,54 m (= 1,34 m Kniestock)?
6. Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe um 1,76 m (= 5,56 m Wandhöhe)?
7. Das Dachgeschoss als Vollgeschoss statt I+D?
8. Dachfarbe anthrazit statt naturrot?

Das Gremium berät sich über die aufgeführten Fragen.

Die Baufensterüberschreitung durch die Garage, kommt in diesem Fall nicht in Frage, da bereits eine Vielzahl von Baufensterüberschreitungen vorliegen und die Größe der geplanten Garage nicht an die Größe des Grundstücks angepasst ist. Eine geringe Überschreitung würde vom Gremium toleriert werden.

Bei der Baufensterüberschreitung für das Haus bestehen keine Bedenken.

In der Gemeinderatssitzung am 03.03.2021 wurde in Aussicht gestellt, dass die Befreiungen für die Wandhöhe und den Kniestock bei einer Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe um ca. 1 m in Kombination mit einem Kniestock von 1,5 m erteilt werden würde. Der Kniestock ist nun mit 1,34 m geplant, die lt. Bebauungsplan max. zulässige Wandhöhe bei I+D von 3,80 m wird jedoch um 1,76 m überschritten. Die Maße müssen laut dem Gremium so eingehalten werden, wie im Rahmen der formlosen Bauvoranfrage beschlossen. Es sind keine Überschreitungen darüber hinaus zulässig.

Die übrigen Befreiungen werden seitens der Verwaltung sowie vom Gremium ebenfalls kritisch gesehen.

Der Bebauungsplan sieht in seinem Gesamtkonzept eine Zonierung der Geschosshöhen vor. So ist im Anschluss an die Spinglerstraße und die Moosfeldstraße eine Bebauung mit II+D vorgesehen, während im übrigen Bereich eine Bebauung mit I+D festgesetzt ist.

Durch das Bauvorhaben werden daher die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt. Auch die Vielzahl der notwendigen Befreiungen ist ein Indiz dafür, dass dem geplanten Bauvorhaben die Grundzüge der Planung entgegenstehen. Befreiungen dürfen nicht erteilt werden, wenn durch das Bauvorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Befreiungen für GRZ und GFZ hält die Verwaltung und das Gremium für genehmigungsfähig.

Die Befreiung für die Firstrichtung wird seitens der Verwaltung kritisch gesehen, da die Dachform grundsätzlich die Grundzüge der Planung berührt. Die geänderte Firstrichtung um 90° stellt für das Gremium allerdings kein Problem dar, da in diesem Wohngebiet bereits zwei bestehende Häuser mit geänderter Firstrichtung gebaut wurden.

Ein Gemeinderatsmitglied merkt allerdings an, dass die Dachneigung nicht den angegebenen 42°, sondern ca. 48° entspricht. Hier liegt ein Fehler bei der Berechnung vor, der korrigiert werden soll.

Gegen die vorgesehene Dachfarbe „anthrazit“ hat das Gremium keine Einwände.

Für die Abstandsflächen ist das Landratsamt zuständig.

Das Gremium hat allerdings hinsichtlich der Abstandsflächen an der westlichen Grundstücksgrenze (2 m in den geplanten Weg) Bedenken. Grundsätzlich kann die Hälfte des öffentlichen Weges in die Abstandsfläche eingerechnet werden, eine Abweichung von den Abstandsflächen ist somit definitiv gegeben, und durch die durch das Bestandsgebäude gegebene Schmalstelle vermutlich noch erheblicher als beantragt.

Beschluss:

Das Gremium beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da durch das Bauvorhaben die Grundzüge der Planung berührt werden. Den Antragstellern wird ein Umpflanzen wie im Sachverhalt genannt empfohlen.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 12 - Nein 0

TOP 4 Bauantrag auf Änderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Erhöhung des Daches um 1 m sowie Anbau eines Balkons und Zugangstreppe auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1560, Gmkg. Westendorf (Meitinger Str. 17)

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat den Bauantrag zurückgezogen.

abgesetzt

TOP 5 Bauantrag auf Errichtung eines Carports und einer Metalltreppe auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1595, Gmkg. Westendorf (Akazienring 26)

Bezug:

Gemeinderatsbeschluss vom 05.05.2021, TOP 3 – öffentlich.

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 05.05.2021 wurde bereits eine formlose Bauvoranfrage zum nun vorliegenden Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Östlich der Meitinger Straße“ behandelt.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Carports. Die erforderliche Befreiung für die Dachneigung des Carports (32,5° statt 40-45°) war noch nicht Gegenstand der formlosen Bauvoranfrage, könnte jedoch laut Verwaltung erteilt werden. Bzgl. Stauraum finden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Anwendung, da der Bebauungsplan gegenüber der Stellplatzsatzung die übergeordnete Norm ist. Lt. Bebauungsplan ist ein Stauraum von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, unter Heranziehung des Sicherheitsaspekts der untergeordneten Norm, der Stellplatzsatzung, wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.05.2021 jedoch ein Stauraum von 3 m in Aussicht gestellt.

Für die Errichtung des Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich. Diese ist zulässig, wenn dadurch nicht die Verkehrsbelange und das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild beeinträchtigt wird. Da die Voraussetzungen für die Ausnahme erfüllt sind, wurde diese ebenfalls in der Sitzung am 05.05.2021 in Aussicht gestellt.

Hinsichtlich der gemeindlichen Grünfläche (nicht vom Bebauungsplan vorgeschrieben) vor dem Carport, über die die Erschließung erfolgen soll, wurde vom Gemeinderat am 05.05.2021 entschieden, dass diese für die Zufahrt überbaut/genutzt werden darf. Die Kosten dafür trägt der Antragsteller, eine entsprechende Vereinbarung steht noch aus.

Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen der formlosen Bauvoranfrage hinsichtlich der Abstandsflächen kritisch gesehen, dies wurde den Anfragstellern auch mehrfach mitgeteilt.

Eine Abweichung von den Abstandsflächen wurde nicht beantragt.

Für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ist nun, abschließend, das Landratsamt zuständig.

Beschluss:

Das Gremium erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben und die im Sachverhalt genannten Befreiungen und die Abweichung vom Bebauungsplan.

Das Landratsamt soll explizit darauf hingewiesen werden, dass das Gremium die Abstandsflächen kritisch sieht.

Auch auf den Beschluss hinsichtlich der Erschließung über den gemeindlichen Grünstreifen soll das Landratsamt in Kenntnis gesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 11 - Nein 1

TOP 6 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 326/35, Gmkg. Westendorf (Am Weizenfeld 9)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Kornfeld“ und hält dessen Festsetzungen, sowie die Stellplatzsatzung ein.

Das Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren behandelt.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 7 Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE und Tiefgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 181/7, Gmkg. Westendorf (Nähe Raiffeisenstr.)

Bezug:

Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2020, TOP 4 – öffentlich.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem allgemeinen Wohngebiet, wo ein Vorhaben 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. Die Stellplatzsatzung wird eingehalten.

In der Gemeinderatssitzung vom 23.09.2020 wurde das Vorhaben bereits mit einer formlosen Bauvoranfrage behandelt. Es wurde beschlossen, den Antragstellern zu signalisieren, dass das Gremium im Falle eines späteren Bauantrages das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich erteilen würde, sofern die Stellplatzsatzung eingehalten wird.

Beschluss:

Das Gremium erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 12 - Nein 0

TOP 8 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordendorf

Sachverhalt:

Die Gemeinde Westendorf wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

Es handelt sich um folgende Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1

Gewerbliche Baufläche nordöstlich des Bahnhofes

Änderungsbereich 2

Wohnbaufläche südlich des Friedhofes

Änderungsbereich 3

Gewerbliche Baufläche östlich der Tankstelle an der Bundesstraße 2

Änderungsbereich 4

Gewerbliche Baufläche südlich der Boschstraße

Änderungsbereich 5

Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel westlich der Bundesstraße 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur Bundesstraße 2

Beschluss:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange der Gemeinde Westendorf nicht berührt. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 12 - Nein 0

TOP 9 Kenntnisnahmen und Anfragen

TOP 9.1 Klärung einer Detailfrage zur Erschließung des Baugebietes „Nördlich des Friedhofes/Unterfeld“

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister Herr Richter stellt dem Gremium die unterschiedlichen Auswahlmöglichkeiten für die Gestaltung der Straßenüberquerung im Baugebiet „Nördlich des Friedhofes/Unterfeld“ vor.

Zur Auswahl steht das Pflastern, wobei der bestehende Asphalt in diesem Bereich entfernt werden müsste, das Einbringen von farbigem Asphalt (hier wäre ebenfalls die Fahrbahn zu öffnen) oder die Markierung der bestehenden Fahrbahn.

Die benannten möglichen Optionen sind zur Veranschaulichung vom Vorsitzenden bebildert worden.

Das Gremium wägt die Möglichkeiten der baulichen Ausführung der Straßenüberquerung ab. Der Vorteil des Pflasterns wäre ein einheitliches Gestaltungsbild, da der Gehweg zur Zuführung der Überquerung auch gepflastert werden soll. Allerdings besteht die Sorge einer möglichen Lärmbelästigung bei den Anwohnern durch das Überfahren der gepflasterten Querung. Das Gremium entscheidet sich deshalb gegen diese Variante.

Der farbige Asphalt als solcher ist grundsätzlich gut im Gremium aufgenommen worden, wobei auch hier der Ausbau des bestehenden Asphalts ein Ausschlusskriterium ist.

Die Gemeinderatsmitglieder favorisierten deshalb schlussendlich die Variante der Fahrbahnmarkierung, die in der Kosten-Nutzen-Abwägung als am sinnvollsten erachtet wurde. Der Überweg soll mit einem vollflächigen roten Streifen in der Mitte und weißen Linien am Rand gekennzeichnet werden.

TOP 9.2 Einteilung des Wahldienstes zur Bundestagswahl 2021

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister Herr Richter verteilt die Einteilung des Wahldienstes für die Bundestagswahl 2021.

Die Gemeinderäte Herr Ziesenböck, Herr Helmschrott und Herr Sailer stellen sich für die Vorbereitungen und den Aufbau im Wahllokal freiwillig zur Verfügung.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

Steffen Richter
Erster Bürgermeister

Nataly Schoder
Schriftführerin