

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil:

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 23.11.2022
- 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung nach Wegfall der Geheimhaltungsgründe
- 3 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Carport auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 361/37 und 361/53 Gmkg. Ellgau (Philipp-Lichti-Ring 10)
- 4 Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE auf dem Grundstück, Fl.Nr. 392 und Fl.Nr. 7/2 Gmkg. Ellgau (Gartenstr. 2)
- 5 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes
 - a) Aufstufung einer Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges
Feldweg zu den Viehweiden zur Ortsstraße
 - b) Widmung der Verlängerung der Eliginstraße zur Ortsstraße
 - c) Widmung Philipp-Lichti-Ring zur Ortsstraße
- 6 Dorferneuerung
hier: Änderung der Kostenvereinbarung zum ehemaligen Raiffeisen-Lagerhaus
- 7 Bericht der Bürgermeisterin über aktuelle öffentliche Themen
- 7.1 Holzerntearbeiten
- 8 Kenntnisnahmen und Anfragen
- 8.1 Spazierweg auf dem Lechdeich

TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 23.11.2022

Sachverhalt:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 23.11.2022 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Einladung zur heutigen Sitzung übersandt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Anwesend 11 - Ja 11 - Nein 0

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

Sachverhalt:

Erste Bürgermeisterin Frau Gumpf gibt bekannt, dass für den nachstehenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.11.2022 die Gründe der Geheimhaltung entfallen sind:

- Nr. 1 Information und evtl. Vergabe Breitbanderschließung
Referent: Herr Schuster, Fa. Corwese

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 3 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Carport auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 361/37 und 361/53 Gmkg. Ellgau (Philipp-Lichti-Ring 10)

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ und hält dessen Festsetzungen, sowie die gemeindliche Stellplatzsatzung ein. Das Vorhaben wurde im Genehmigungsverfahren behandelt.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE auf dem Grundstück, Fl.Nr. 392 und Fl.Nr. 7/2 Gmkg. Ellgau (Gartenstr. 2)

Sachverhalt:

Der Beratungsgegenstand wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 02.11.2022 sowie in der Gemeinderatssitzung am 23.11.2022 behandelt.

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 392 und 7/2 Gemarkung Ellgau ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten geplant.

Niederschrift des Gemeinderates Ellgau vom 14.12.2022

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordost II“. Für das Baugrundstück wurde im Bebauungsplan nur die Art der Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes für die Baugrundstücke östlich der Nordfeldstraße sind daher für das Bauvorhaben nicht einschlägig. Der Bebauungsplan „Nordost II“ hat für das Baugrundstück nur die Funktion eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist deshalb nach § 34 BauGB wie Innenbereichsvorhaben zu beurteilen.

Das Bauvorhaben ist dann 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.

In einem Dorfgebiet sind Wohngebäude zulässig. Das Bauvorhaben entspricht auch von der Art der Nutzung dem einfachen Bebauungsplan Nordost II. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Dorfgebiete bezüglich der Grundflächenzahl 0,6 (Bauvorhaben 0,265) und der Geschossflächenzahl 1,2 (Bauvorhaben 0,36) werden eingehalten. Da der Bebauungsplan für das Baugrundstück keine Festsetzungen bezüglich der Grund- und Geschossfläche enthält, sind auch keine Befreiungen seitens der Gemeinde erforderlich. Es wird ein Gebäude mit 2 Vollgeschosse in offener Bauweise errichtet. Das Wohngebäude fügt sich daher in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein gesetzliches Kriterium für das Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist wie oben ausgeführt abschließend in § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Das gemeindliche Einvernehmen darf nicht aus sachfremden Erwägungen versagt werden. Die Zahl und die Anordnung der Stellplätze entsprechen den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Der Bauherr muss die erforderlichen Stellplätze nachweisen. Er kann die Nutzer jedoch nicht verpflichten ausschließlich auf den Stellplätzen zu parken. Daher kann es durchaus vorkommen, dass Fahrzeuge in der Gartenstraße parken. Dieser Situation ist jedoch mit den Maßnahmen des Straßenverkehrsrechtes zu begegnen und spielt bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens keine Rolle.

Eine gesetzliche Möglichkeit für die Gemeinde wäre es, sollte die Anzahl der Wohneinheiten bauplanungsrechtlich vom Gremium kritisch beurteilt werden, das Baugesuch für bis zu 12 Monate zurückzustellen und in die Bauleitplanung zu gehen (Änderung des Bebauungsplanes „Nordost II“), um die Anzahl der Wohneinheiten festzusetzen.

Es wären hierfür zwei Gemeinderatsbeschlüsse in der heutigen Gemeinderatssitzung nötig. Zuerst ein Beschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Nordost II“ und anschließend ein Beschluss zur Beantragung der Zurückstellung des Baugesuchs beim Landratsamt.

Am 18.12.2022 würde die Genehmigungsfiktion eintreten. In der heutigen Gemeinderatssitzung besteht daher Handlungsbedarf.

Das Gremium bemerkt kritisch, dass anfangs das gemeindliche Einvernehmen zu 4 WE gegeben wurde. Nun sind 5 im Neubau und 3 im Altbau geplant, was eine Verdoppelung zu dem ursprünglich zugesagten Bauantrag wäre. Außerdem wird die Parksituation kritisch gesehen, da die Gartenstraße sehr schmal ist und der laufende und teils landwirtschaftliche Verkehr durch parkende Autos sehr beeinträchtigt wird.

Der Planer, Herr Lory, weist darauf hin, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung eingehalten wird und das Einvernehmen aus diesem Grund nicht versagt werden kann.

Herr Peschke erklärt, dass angedacht ist, die Wohnungen im Erdgeschoss altersgerecht zu bauen und die oberen eher für Alleinstehende oder junge Paare. Größere Wohnungen für Familien sind nicht eingeplant. Er geht davon aus, dass pro WE maximal 2 Stellplätze benötigt werden, für ältere Personen eher nur einer. Die Stellplätze sollten deshalb durchaus ausreichend sein.

Gemeinderat Herr Rohr berichtet aus der Erfahrung, dass die Anwohner trotz ausreichenden Stellplätzen auf der anliegenden Straße parken.

Niederschrift des Gemeinderates Ellgau vom 14.12.2022

Herr Bobinger ist ebenfalls dieser Meinung, besonders, wenn noch Besucher kommen. Die rechtliche Betrachtung der Stellplatzsatzung mag eingehalten sein, jedoch ist die praktische Situation eine andere.

Gemeinderat Herr Schröttle schlägt vor, statt den 8 WE nur 7 zu errichten, aber die Anzahl der Stellplätze gleich zu lassen. Die Bürgermeisterin hat einen Wert im Vergleich der Grundstücksgröße zur Anzahl der einzelnen WE ermittelt. Der Wert liegt bei 8 WE bei 198m², was dem Gremium eindeutig zu wenig ist. Bei 7 WE liegt der Wert bei 216m², hiermit würde Einverständnis bestehen.

Herr Lory hinterfragt die genannten Werte, da diese im Baurecht in keiner Weise verwendet werden, bzw. nachzuweisen sind. Man bezog sich dabei auf bisher verwirklichte Bauprojekte im Ortsgebiet.

Es wird weiter darüber diskutiert, jedoch kann man sich darauf einigen, im Altbau 2 statt 3 WE zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze soll trotzdem wie geplant, bei 16 beibehalten werden und zusätzlich ein weiterer für Besucher. Insgesamt dürfen nun 7 WE mit 17 Stellplätzen errichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf den Grundstücken Flur-Nr. 392 und 7/2 Gemarkung Ellgau das gemeindliche Einvernehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass im Altbau nur 2 statt 3 geplanten Wohneinheiten errichtet werden, sodass es insgesamt 7 WE sind. Zusätzlich zu den 14 benötigten Stellplätzen, die aufgrund der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen werden müssen, sind noch 3 Besucherparkplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 12 - Nein 0

TOP 5 **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes**
a) Aufstufung einer Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges
Feldweg zu den Viehweiden zur Ortsstraße
b) Widmung der Verlängerung der Eliginstraße zur Ortsstraße
c) Widmung Philipp-Lichti-Ring zur Ortsstraße

Sachverhalt:

Durch die Entstehung des Baugebietes Vogtgarten III sind noch Straßenflächen zu Ortsstraßen zu widmen. Durch die Widmung erhält eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße.

Beschluss:

a) Aufstufung einer Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges Feldweg zu den Viehweiden (grün)

Der Gemeinderat beschließt folgende Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges Feldweg zu den Viehweiden gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG zur Ortsstraße aufzustufen:

Bezeichnung des Straßenzuges:	Eliginstraße
Flurnummer:	305/2, 361/61 und 362/2 Gemarkung Ellgau
Anfangspunkt:	Einmündung in den Schafhofweg
Endpunkt:	Ostgrenze Flur-Nr. 305/1 Gemarkung Ellgau
Länge:	0,073 km
Baulastträger:	Gemeinde Ellgau
Widmungsbeschränkungen:	Keine

b) Widmung der Verlängerung der Eliginstraße zur Ortsstraße (orange)

Der Gemeinderat beschließt die Widmung folgender Flächen gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße:

Bezeichnung des Straßenzuges:	Eliginstraße
Flurnummer:	361/57, 361/49 und 362/11 Gemarkung Ellgau
Anfangspunkt:	Nordgrenze Flur-Nr. 361/18 Gemarkung Ellgau
Endpunkt:	Südgrenze Flur-Nr. 305/2 Gemarkung Ellgau
Länge:	0,105 km
Baulastträger:	Gemeinde Ellgau
Widmungsbeschränkungen:	Keine

c) Widmung Philipp-Lichti-Ring zur Ortsstraße (rosa)

Der Philipp-Lichti-Ring wird gemäß Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet. Die Straße hat folgende Beschreibung:

Bezeichnung des Straßenzuges:	Philipp-Lichti-Ring
Flurnummer:	361 Gemarkung Ellgau
Anfangspunkt:	Einmündung in die Eliginstraße
Endpunkt:	Einmündung in die Eliginstraße
Länge:	0,310 km
Baulastträger:	Gemeinde Ellgau
Widmungsbeschränkungen:	Keine

Der Lageplan ist Teil dieses Beschlusses und wird als Anlage zur Niederschrift geführt.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 12 - Nein 0

**TOP 6 Dorferneuerung
hier: Änderung der Kostenvereinbarung zum ehemaligen Raiffeisen-Lagerhaus**

Sachverhalt:

Die Kostenvereinbarung vom 20.04.2021 zu den Förderobjekten rund um das ehemalige Lagerhaus wurde angepasst und liegt im Entwurf vor.

Grund des Umsetzungsstopps und Anlass zur Änderung waren deutliche Kostenmehrungen bei der zunächst angedachten Sanierung des ehemaligen Lagerhauses. Nach Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit dem Neubau gegenüber der Sanierung der Vorzug gegeben.

Aufgrund der freien Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen eines Neubaus des Veranstaltungstadels, ergeben sich Änderungen an der bestehenden Vereinbarung. So muss nun nicht mehr auf die Service-Container-Lösung zurückgegriffen werden (ehem. MKZ 403 05-9), wodurch diese neben der Sanierung des Raiffeisenlagerhauses (ehem. MKZ 405 01-09) als Maßnahmen entfallen.

Enthalten, da eine zeitnahe Umsetzung angedacht ist, bleiben der Neubau der Lagerräume (MKZ 403 04-1) und die Mosterei (451 02-9).

Die Gestaltung des Umfelds (ehem. MKZ 423 02-5) soll nach der Planung des Neubaus des Veranstaltungstadels überarbeitet und der dann vorliegenden Situation entsprechend angepasst werden.

Niederschrift des Gemeinderates Ellgau vom 14.12.2022

Für die Planungsleistungen des Neubaus des Veranstaltungsstadels sowie für die Abbrucharbeiten wurden zusätzliche und separate Förderanträge gestellt.

Gegenstand der zu beschließenden Vereinbarung:

Maßnahmen-Nr.	Beschreibung	voraussichtlich zuwendungs-fähige Kosten	Höchstbetrag Förderung via TG	Fördersatz in %
403 04-1	Neubau Lager-räume für Vereine	309.000 €	247.200 €	80
451 02-9	Mosterei	94.000 €	60.160 €	64
Summen		403.000 €	307.360 €	

Die Bauzeit und Frist zur Einreichung des Verwendungsnachweises wird auf den 31.12.2025 verlängert.

Im Gremium wird erneut darüber diskutiert, ob das Projekt überhaupt durchgeführt werden soll. Es herrscht geteilte Meinung. Die Frage, ob die massiven Preissteigerungen aufgrund der Energiekrise berücksichtigt wurden, steht im Raum. Die Kosten werden nicht auf die aktuelle Situation angepasst.

Gemeinderat Herr Bobinger erfragt, ob nach der Beschlussfassung ein Baubeginn stattfindet. Es muss darauf geachtet werden, dass kein vorzeitiger Maßnahmenbeginn eintritt. Nach der heutigen Beschlussfassung kommt als nächstes der Beschluss der Teilnehnergemeinschaft. Er hat Bedenken, dass es sich bei dem Projekt um eine Kostenfalle handelt und es noch andere Projekte gibt, die die Gemeinde finanzieren muss.

Gemeinderat Herr Gumppe weist darauf hin, dass bereits dreimal entschieden wurde, das Projekt zu verwirklichen. Die Planungen werden neu gemacht, der Stadel soll abgerissen und neugebaut, statt umgebaut werden. Die neuen Planungen kann der Gemeinderat nach eigenem Belieben machen. Die Größe und der Preis sind nicht festgelegt.

Bei der heutigen Entscheidung geht es lediglich um die Lagerräume der Vereine und die Mosterei. Gemeinderat Herr Wenninger stellt fest, dass im Falle einer Absage des Projektes die Mosterei Anlage bereits bestellt ist und die Kosten in Höhe von ca. 94.000 € voll bezahlt werden müssen. Für eine Halle, in der dann Saft produziert werden kann, kommen ebenfalls noch Kosten von ca. 200.000 € auf. Somit wären die Ausgaben nur für die Mosterei genauso teuer, wie das Gesamtprojekt nach der Förderung.

Beschluss:

Das Gremium stimmt der Änderung der Kostenvereinbarung vom 20.04.2021 zwischen der Gemeinde Ellgau als Maßnahmenträgerin und der Teilnehnergemeinschaft Ellgau II (TG) in der vorliegenden Fassung zu. Der Entwurf wird als Anlage zur Niederschrift und Bestandteil dieses Beschlusses beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Anwesend 12 - Ja 10 - Nein 2

TOP 7 Bericht der Bürgermeisterin über aktuelle öffentliche Themen

TOP 7.1 Holzerntearbeiten

Sachverhalt:

Die Holzerntearbeiten im Auwald haben bereits begonnen. Östlich des Hochwasserdammes können sich noch Interessierte melden, die das geschnittene Holz aufarbeiten wollen. Am Fischweiher kommt nun doch kein Harvester zum Einsatz, da die Bäume händisch gefällt werden.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 8 Kenntnisnahmen und Anfragen

TOP 8.1 Spazierweg auf dem Lechdeich

Sachverhalt:

Gemeinderat Herr Bobinger spricht an, warum das Schild „Betreten auf eigene Gefahr“ auf dem alten Lechdeich angebracht wurde. Er ist der Meinung, dass dort der Weg für die Spaziergänger frei von Ästen und Büschen geschnitten werden sollte. Die Bürgermeisterin weist darauf hin, dass der Lechdeich kein ausgewiesener Spazierweg ist. Die Aufstellung der Schilder hat rechtliche Gründe. Durch das massive Eschentriebsterben können nicht alle gemeindlichen Bereiche gleichzeitig von kranken Bäumen befreit werden. Auch Herr Wenninger ist der Meinung, dass die Gemeinde hier verantwortungsvoll handelt. Außerdem gäbe es viele andere Wege, auf denen man spazieren kann.

Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

Ende der öffentlichen Sitzung