

**Protokoll**  
**über die**  
**Sitzung Nr. 1/2016**  
**des Gemeinderates der**  
**Gemeinde Röfingen**  
**am 18.01.2016**

**im Sitzungssaal des Rathauses Röfingen**

---

**Die Beschlussfähigkeit war gegeben und wurde festgestellt.**

**I. Öffentliche Sitzung**

1. Bauantrag zur Errichtung eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 680 der Gemarkung Röfingen, Obere Straße 19 in Röfingen
2. Nachgenehmigung von Kostenüberschreitungen
3. Verschiedenes

**I. ÖFFENTLICHE SITZUNG**

Herr Erster Bürgermeister Johann Brendle eröffnete um 19.00 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Auf Nachfrage wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben. Ebenso wurden gegen die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung keine Einwände erhoben. Sie war damit genehmigt.

**1. Bauantrag zur Errichtung eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 680 der Gemarkung Röfingen, Obere Straße 19 in Röfingen**

Es wird beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 690 der Gemarkung Röfingen an der Oberen Straße ein Sechsfamilienhaus zu errichten. Geplant ist ein Gebäude mit drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschoss im satteldachüberspannten Dachgeschoss liegt. Neben 6 Garagenstellplätzen sind 6 offene Stellplätze vorgesehen.

Letztes Jahr war bereits ein Bauantrag zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen vorgelegen. Das damalige Gebäude war noch mit einem Flachdach geplant. Der Gemeinderat hat das Vorhaben abgelehnt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB richtet. Demnach muß sich ein Vorhaben nach Art und Maß in die nähere Eigenart der Umgebung einfügen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht mit der beabsichtigten Wohnnutzung der umliegenden Bebauung.

Die Umgebung weist jedoch ein sehr unterschiedliches Maß an baulicher Nutzung auf. So liegt die unmittelbare Nachbarbebauung zwischen ein und zwei Vollgeschossen, wobei das direkt südlich angrenzende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 681/2 möglicherweise ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss aufweist. Das zuvor auf dem Baugrundstück des Antragstellers vorhandene landwirtschaftliche Gebäude war zumindest in seiner Gebäudehöhe dem nun beantragten Bauvorhaben sehr ähnlich. Die Ermittlung des Maßes der Umgebungsbebauung ist auch dadurch schwierig, da im Osten des Baugrundstücks die Gebäude einige Meter höher auf einem Hang stehen und nicht unmittelbar auf das Baugrundstück wirken. Im Westen des Baugrundstücks sind jedenfalls keine dreigeschossigen Gebäude vorhanden. Doch auch hier ist von einer Prägung des Baugrundstücks mit den dortigen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden nur schwer auszugehen, da diese wiederum deutlich hangabwärts liegen. Insgesamt betrachtet ist die Ermittlung der Umgebungsbebauung sehr schwierig, was jedoch – positiv gesehen – die Schaffung von Bezugsfällen für weitere dreigeschossige Gebäude im Gemeindegebiet verhindert.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das vorliegende Bauvorhaben, wenn auch grenzwertig, in die nähere Eigenart der Umgebung ein. Die veränderte Dachform führt bereits zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Flachdachbauweise. Würde das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet, wäre das gemeindliche Einvernehmen zwangsläufig zu erteilen und der Baukörper würde in weitgehend gleicher Kubatur errichtet werden.

Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 680/3 vorgesehene Doppelhausbebauung verdeckt zudem das aus westlicher Ansicht viergeschossige Erscheinungsbild, das sich aus der vorhandenen Hanglage und der daraus resultierenden exponierten Situierung des geplanten Baukörpers verbunden mit dessen Architektur zwangsläufig ergibt.

Insgesamt betrachtet kam daher die Verwaltung zum Ergebnis, dass sich das Vorhaben gerade noch so in die Umgebung einfügt.

Im Gemeinderat wurde das Bauvorhaben aus nachvollziehbaren Gründen sehr kontrovers diskutiert. Die Massivität der Bebauung und die Geschossigkeit würden sich nicht einfügen, wurde teils argumentiert. Zudem seien angesichts der Wohnungszahl zu wenige Stellplätze vorhanden. Eine Nachprüfung des Landratsamtes Günzburg in Sachen Geschossigkeit und Stellplatzzahl wurde unbedingt gewünscht. Ebenso sollte sich das Landratsamt Günzburg noch deutlich mit dem Brandschutz auseinandersetzen.

### **Beschluss:**

Dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 680 der Gemarkung Röfingen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

6 / 5 Stimmen

## **2. Nachgenehmigung von Kostenüberschreitungen**

Der Vorsitzende teilte mit, dass es bei den nachfolgenden Aufträgen bzw. Ausgabenposten zu Kostenüberschreitungen kam, deren Nachgenehmigung entsprechend der Geschäftsordnung zu beschließen sind.

### **2.1 Sanierung der Leimbinder in der Turnhalle**

Die Reparatur der Leimbinder in der Turnhalle hat sich von 7.995,61 Euro auf 26.889,24 Euro verteuert. Grund war, dass die Verpressung der Leimbinder mit Spezialharz nach den Merkblättern der Studiengemeinschaft Holzleimbau vorgenommen werden musste.

Demnach wurden alle erkennbaren Risse geprüft und saniert.

Nur so konnte die bauausführende Fachfirma Stephan Holzbau GmbH die entsprechende Gewährleistung übernehmen.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden vom Ing. Büro Konrad Kling aus Krumbach begleitet und abgenommen. Die Leistungen der Fa. Stephan konnten wie im Leistungsverzeichnis angeboten nach Risslängen abgerechnet werden.

**Beschluss:**

Die Kostenüberschreitung wird nachträglich genehmigt.

11 / 0 Stimmen

**2.2 Neubau der Stelenanlage im Friedhof**

Die Baumaßnahme für die Erweiterung der Stelenanlage erhöhte sich von ursprünglich 25.000.- Euro auf 26.665,17 Euro. Die Kostenmehrung entstand bei der Herstellung des Baugrundes, der Fundamente und der Platzausgestaltung.

**Beschluss:**

Die Kostenüberschreitung wird nachträglich genehmigt.

11 / 0 Stimmen

**2.3 Renovierung des Gemeindehauses Birkenstraße 11**

Die Renovierung des Gemeindehauses wurde ursprünglich mit 27.382,10 Euro beauftragt. Durch verschiedene Änderungen während der Bauphase (Mehrpreis für größeren Dachvorsprung/Ortgang sowie Ziegelplatten, zusätzlicher Isolierung und Verschalung) ergaben sich Gesamtkosten in Höhe von 32.923,96 Euro.

**Beschluss:**

Die Kostenüberschreitung wird nachträglich genehmigt.

11 / 0 Stimmen

**2.4 Schülerbeförderungskosten zur Mittelschule Burgau**

Die Stadt Burgau hat aufgrund der überörtlichen Prüfung des Kommunalen Prüfungsverbands eine Nachberechnung der Schülerbeförderungskosten in Höhe von 5.727,75 Euro vorgelegt.

**Beschluss:**

Die Kostenüberschreitung wird nachträglich genehmigt.

11 / 0 Stimmen

**3. Verschiedenes**

3.1 Herr Gemeinderat Haug wies darauf hin, dass die Radwege Richtung Scheppach und Haldenwang noch nicht geräumt und gestreut wurden.

3.2 Herr Gemeinderat Bachmayer regte an, ein Schneeräumschild für den Rasentraktor der Grundschule zu beschaffen.