

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

9. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **2. Juli 2019**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:25 Uhr**
Ort: **in der Schule Ustersbach**
Schriftführer/in: **Susanne Lechner**
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**
Zahl der Anwesenden: **12**

Vorsitzender: **Willi Reiter, 1. Bürgermeister**

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Reiter Willi	
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard	
3. Bürgermeisterin	Völk Anja	
Gemeinderat	Beck Andreas	
Gemeinderat	Biber Andreas	
Gemeinderätin	Braun Andrea	
Gemeinderat	Braun Andreas	
Gemeinderat	Braun Christian	
Gemeinderat	Kast Jürgen	
Gemeinderat	Kohler Markus	
Gemeinderat	Kögel Thomas	
Gemeinderat	Spennesberger Matthias	Anwesend ab TOP 6

Entschuldigt:

Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
-------------	--------------------

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Willi Reiter die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Wünsche und Anfragen von Bürgern

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 04.06.2019 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 04.06.2019 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

3. Bauanträge

3.1 Neubau Abwasserreinigungsanlage mit Biogaserzeugung und Gasspeicherbehälter, Bauabschnitt 2

Mit Bescheid vom 07.12.2006 hat das Landratsamt Augsburg die Errichtung einer Misch- und Ausgleichsanlage (Bauabschnitt I) auf der Flur-Nr. 787, Gemarkung Ustersbach, Dinkelscherbener Straße genehmigt. Der Bauabschnitt II (auf dem Lageplan aus dem Jahr 2006 ersichtlich!) stellte sich damals anders als in den jetzt vorliegenden Bauantragsunterlagen dar. Aufgrund der technischen Weiterentwicklung und des Wechsels der Herstellerfirma entspricht der Bauabschnitt II nicht mehr der ursprünglichen Planung. Das Abwasser wird nach Aussage des Bauantragstellers weiterhin in die Kläranlage eingeleitet.

Der Bauabschnitt II umfasst den Neubau einer Abwasser-Reinigungsanlage mit Biogaserzeugung und einen Gasspeicherbehälter auf der Flur-Nr. 787, Gemarkung Ustersbach, Dinkelscherbener Straße. Der Gasspeicherbehälter musste laut Angaben im Bauantrag aus technischen Gründen unmittelbar am Reaktor installiert werden. Dieser wurde bereits ohne Baugenehmigung im Rahmen eines Versuchs erstellt. Es handelt sich bei beiden Vorhaben nicht um Sonderbauten.

Die beiden Bauvorhaben befinden sich im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, das Grundstück ist als Sonderbaufläche ausgewiesen. Das Gesamtvorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB, welcher regelt, dass sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden können, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht ersichtlich.

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

3.2 Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Befreiungen auf Fl.Nr. 1176/11, Gemarkung Ustersbach, Mödishofen, Baugebiet "Bei den Angern"

Die Bauwerber legen eine formlose Bauvoranfrage zum Neu eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1176/11, Gemarkung Ustersbach, Mödishofen, Baugebiet „Bei den Angern“, vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“. Es handelt sich hierbei um ein allgemeines Wohngebiet (**WA-2**).

Die Bauwerber möchten vorab folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragen:

„Das Einfamilienhaus Typ II soll entgegen dem Bebauungsplan, ein Walmdach mit 22° Dachneigung und eine Traufhöhe von 6,576 m haben.

- 1) Dach:
Planung eines Staffelhauses mit Walmdach statt Satteldach und einer Dachneigung von 22°

Begründung:

„Diese Bauweise findet sich sowohl im angrenzenden Friedhof als auch in dem nördlichem und östlichen (Walm-/Mansardendach vorhanden) angrenzenden Baugebieten wieder. Des Weiteren wäre dadurch eine optimale Ausrichtung der geplanten Photovoltaikanlage möglich.“

- 2) Traufhöhe:

Begründung:

„Dieser Haustyp ermöglicht einen zeitgemäßen Ausdruck des Wohnhauses. Da – aus Kostengründen – auf einen Keller verzichtet wird, sollten die Räume im OG – für eine optimale Ausnutzung – keine Schrägen aufweisen. Da durch die energieeffiziente Bauweise im KfW Standard mit Photovoltaikanlage und Batteriespeicher dickere Böden benötigt werden, würde die Traufhöhe 6,576 m erreichen statt der erlaubten 6 m.

Dies ermöglicht uns, nur einen Teil des Hauses statt der kompletten Grundfläche mit 2 Vollgeschossen zu bauen.

Insgesamt bleibt das Haus unter der erlaubten Firsthöhe von 9 m.“

Sicht der Verwaltung:

Nr. 6.2 des § 6 des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ regelt Folgendes: In den Baugebieten WA-1 und WA-2 sowie auch im Nordteil des Baugebietes MD (bzw. MD-1 und MD-2) sind ausnahmslos symmetrische gleichgeneigte Satteldächer (keine Mansarddächer) mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.

Die veränderte Dachform verantwortet auch die veränderte Dachneigung auf 22°.

Die Antragsteller beantragen eine Traufhöhe von 6,576 m. Diese Erhöhung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich zwar vertretbar, wird aber aufgrund der doch erheblichen Abweichung kritisch gesehen.

Im Bebauungsplan ist die Traufhöhe auf max. 6,0 m beschränkt.

Die Befreiungen können erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

<p>Beschluss: Bezüglich der Befreiungen Walmdach und abweichende Dachneigung von 22° wird die Zustimmung bei Einreichung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
<p>Beschluss: Bezüglich der Traufhöhe von 6,576 m, statt der vorgeschriebenen 6 m, wird die Zustimmung bei Einreichung eines förmlichen Bauantrags ebenfalls in Aussicht gestellt. Die Firsthöhe von max. 9,00 m (definiert durch den senkrechten Abstand zwischen OK RFB EG und der OK der Dachhaut) ist in jedem Fall einzuhalten.</p>	<p>0 für / 11 gegen</p>

3.3 Antrag auf Befreiung zur Anhebung des Kniestocks von 0,25 m auf 2,92 m auf Flur-Nr. 1181/2, Gemarkung Ustersbach, Schwalbenstr. 15

In der Gemeinderatssitzung vom 19. März 2019 wurde das Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zwei Carports auf Flur-Nr. 1181/2, Gemarkung Ustersbach, Schwalbenstr. 15 + 15 a, Mödishofen, behandelt.

Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mödishofen-Ost bezüglich der Errichtung des Wohngebäudes, der Garagen und der Carports außerhalb des Baufensters, bezüglich der Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse, bezüglich der Änderung der Dachneigung mit 15 ° und des Dachüberstandes am Ortgang mit 0,80 m und an der Traufe mit 1,20 m, wird erteilt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mödishofen-Ost“ in Ustersbach, Ortsteil Mödishofen.

Das Landratsamt Augsburg stellte bei der Bearbeitung des Bauantrags fest, dass zur Genehmigung des Bauantrags noch zwei weitere Befreiungen von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Mödishofen-Ost“, nötig sind.

Folgende Anträge auf Befreiung reicht der Bauwerber daher nach:

Anhebung der Kniestockhöhe von 0,25 m auf 2,92 m

Begründung des Antragstellers:

„Durch die beantragte Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzung von (I+D) auf (II) ist auch eine Abweichung der festgesetzten Kniestockhöhe erforderlich. Das Obergeschoss wird zum Dachraum ohne Decke errichtet. Die Kniestockhöhe errechnet sich somit zwischen der Fußbodenhöhe im Obergeschoss und Oberkante der Dachrinne auf 2,92 m (bei der Auskragung der Dachrinne von 1,20 m gegenüber der Umfassung).

Die Abweichung der Kniestockhöhe wird in Verbindung mit der Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzung beantragt.“

Sicht der Verwaltung:

§ 9 des Bebauungsplanes regelt:

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, dass die Oberkante der Dachrinne höchstens 0,25 m über der Oberkante der letzten Vollgeschossdecke liegt. Die Außenkante der Dachrinne darf dabei gegenüber der Umfassung nicht mehr als 0,50 m auskragen.

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nachdem eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung bereits erteilt wurde, scheint die Befreiung von den Festsetzungen bezüglich des Kniestocks folgerichtig.

Höhe Erdgeschossfußboden über dem anstoßenden Gelände auf 474,00 m + NN

Begründung des Antragstellers:

„Das Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe wirkt sich auf den Bau der Terrassen an der Geländeoberseite (Südseite) sowie zur umlaufenden Geländegestaltung positiv aus.

Um das anfallende Niederschlagswasser im Freispiegel (Leistungsgefälle 1,0 %) an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, liegt die abgehende Rohrsohle der nördlichen Dachentwässerung bei vorliegender Höhenplanung (FFB EG = 474,00 m + NN) nur noch ca. 0,45 m unter OK geplantes Gelände.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe über dem anstoßenden Gelände (Urgelände) errechnet sich wie folgt:

- Gebäudeecke Süd-West: +0,28 m über OK Gelände
- Gebäudeecke Nord-West: +0,69 m über OK Gelände
- Gebäudeecke Nord-Ost: +0,71 m über OK Gelände
- Gebäudeecke Süd-Ost: +0,48 m über OK Gelände

Nach § 8 B-Plan darf der Erdgeschossfußboden nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden Gelände liegen. Die beantragte maximale Höhenüberschreitung beträgt somit 21 cm (Gebäudeecke Nord-Ost).

Die Abweichung wird beantragt im Interesse einer gesicherten und den Regeln der Technik entsprechenden Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation sowie für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor anfallenden Niederschlagswasser nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossener Bereiche (z.B. Grünflächen).“

Ergänzung des Bauwerbers per E-Mail vom 30. Juni 2019:

„Zur Beantragung „Höhe Erdgeschossfußboden über dem anstoßenden Gelände auf 474,00 m ü NN“ habe ich Rücksprache mit Herrn Mayer vom LRA Augsburg gehalten. Unter Beibehaltung der Abstandsfläche zum nördlichen Nachbarn von 6,75 (die Vergrößerung auf 7,00 oder 7,25 m steht ebenfalls im Raum) wäre ein weiteres Absenken von FFB EG auf 473,99 m ü NN erforderlich.“

Sicht der Verwaltung:

Das Landratsamt teilte Folgendes mit:

„Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,50 m über dem angrenzenden Gelände liegen. Das Gelände ist flach auslaufend auf das Geländeniveau der Nachbargrundstücke zu verziehen.“

„Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,50 m über dem angrenzenden Gelände liegen, somit darf die OK-FFB an keiner Stelle 0,50 m überschreiten.“

§ 8 des Bebauungsplanes regelt:

Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden Gelände liegen. Bei Gebäuden am Hang ist dieser Abstand auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu messen; die übrigen Seiten sind bei flachgeneigtem Gelände auf gleicher Höhe anzuböschten.

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4 Nachbarunterschriften wurden geleistet. 1 Unterschrift fehlt.

Ein Höhenplan, wie vom Landratsamt Augsburg gefordert, wurde seitens der Gemeinde ebenfalls angefordert.

<p><u>Beschluss:</u> Die Zustimmung zur Befreiung zur Anhebung der Kniestockhöhe von 0,25 m auf 2,92 m wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die Zustimmung zur Befreiung Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe über dem anstoßenden Gelände auf <u>höchstens</u> 474,00 m + NN wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>

3.4 **Antrag auf Befreiung für den Bau einer Terrasse, die über die Baugrenze hinausragt auf Flur-Nr. 1360/13, Gemarkung Ustersbach, Ergänzung zum Bauantrag vom 13.03.2019**

In der Gemeinderatssitzung vom 09. April 2019 wurde das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1360/13, Gemarkung Ustersbach, Am Torfstich, Mödishofen, behandelt.

Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen bezüglich der zwei Vollgeschosse, Walmdach, Farbe Grauton, abweichende Dachneigung und die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,42 wird erteilt.“

„Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen bezüglich der Traufhöhe von 6,14 m und der Verschiebung der Garage nach Süden um 3 Meter und die Bedachung mit Flachdach wird erteilt.“

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in Ustersbach, Ortsteil Mödishofen.

Das Landratsamt Augsburg stellte bei der Bearbeitung des Bauantrags fest, dass zur Genehmigung des Bauantrags noch eine weitere Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen, benötigt wird.

Folgenden Antrag auf Befreiung reicht der Bauwerber daher nach:

Auf die Gliederung der Fenster durch Sprossen, die größer als 1,3 m² sind, soll verzichtet werden.

Hierzu erging in der Gemeinderatssitzung am 04. Juni 2019 folgender Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von der Festsetzung, das Fensteröffnungen, die größer als 1,3 m² sind, mit Sprossen gegliedert werden sollen, zu.

Nun teilte das Landratsamt Augsburg Folgendes mit:

Bei der abschließenden Durchprüfung der technischen Sachbearbeitung ist nun aufgefallen, dass zusätzlich noch eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse erforderlich ist. Die Planungen haben sich hierbei nicht geändert.

Die Fläche der Terrasse beträgt 43,38 m².

Die Terrasse überschreitet nach Süden die Baugrenze auf einer Länge von 10,75 m um 2,75 m (insgesamt 29,56 m²).

Folgenden Antrag auf Befreiung reicht der Bauwerber daher noch nach:

Die Terrasse darf über die Baugrenze hinausragen.

Begründung des Bauwerbers:

„Die Terrasse ragt über die Baugrenze heraus und somit auch über die überbaubare Fläche.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile, sowie Terrassen über die Baugrenze gehen.“

Sicht der Verwaltung:

Die Terrasse ragt nach Süden über die Baugrenze hinaus.

Nr. 9.1 Buchstabe b) des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ regelt:

Bei allen Häusern dürfen Wintergärten bis 15 m² um 2,5 m über die Baugrenze errichtet werden.

Die Erteilung der Zustimmung zur Befreiung wäre städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung wären nicht berührt.

<p><u>Beschluss:</u> Die gemeindliche Zustimmung zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen bezüglich Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

3.5 Antrag auf Nutzungsänderung zur Unterbringung einer Übergangsgruppe in der Kindertagesstätte

Für die vom Landratsamt genehmigte Übergangsgruppe im Keller der Kindertagesstätte St. Fridolin ist ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich.

<p><u>Beschluss:</u> Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

3.6 Anzeige der Beseitigung nach Art. 57 Abs. 5 BayBO auf der Flur-Nr. 71/5, Gemarkung Ustersbach, Haupstr. 5

Die Bauwerber zeigen eine Beseitigung eines Bauernhauses mit Stadel und Holzschuppen auf der Flur-Nr. 71/5, Gemarkung Ustersbach an.

Die Bauwerber teilen mit:

„Die LEW ist bereits informiert, da sich auf dem Dach des Bauernhauses noch ein LEW-Ständer befindet.“

Eine Beseitigung eines Gebäudes als isoliertes Verfahren (nicht im Zusammenhang eines Bauantragsverfahrens) ist gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO verfahrensfrei, wenn es sich um ein freiste-

hendes Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 handelt (Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2) bzw. um eine Anlage nach Art. 57 Abs. 1 bis 3 BayBO (Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1) .

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

4. **Verschiedenes**

Bürgermeister Reiter lädt den Gemeinderat zum Priesterempfang von Dominik Loy am 05.07.2019 und zur Primizfeier am 07.07.2019 ein.