

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **16. Juni 2020**

Uhrzeit: **18:30 Uhr - 19:25 Uhr**

Ort: **in der Schule Ustersbach**

Schrifführer/in: **Andreas Sauer**

Zahl der geladenen Mitglieder: **6**

Zahl der Anwesenden: **6**

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

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Reiter Willi
Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

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

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Bauantrag auf Errichtung eines Milchviehstalles mit Güllegrube auf Fl.Nr. 1529, Gmkg. Ustersbach, Sonnenhof 2, Ustersbach

Das unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 1529 Gmkg. Ustersbach, zu 7,1203 ha, liegt im unbeplanten Außenbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach vom 23.11.1992, in Kraft seit dem 04.02.1994, sieht für das Grundstück die Nutzung als „Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung, Grünlandstandort auf grundwassernahen Böden, vorhandene Gehölze sind zu erhalten, vor.

Der Bauherr beantragt auf der südöstlichen Grundstücksteilfläche, unmittelbar gegenüber seinem Aussiedlerhof, den Neubau eines Milchviehstalls mit Güllegrube. Der Milchviehstall soll eine Grundfläche von ca. 52,55 m x 85,35 m = 4.485,14 m², Außenwandhöhen bis 4,37 m, Pultdächer DN 9° - 20°, Firsthöhen bis 9,32 m, Abgrabungen im Hang bis 2,37 m, jeweils bezogen auf eine Höhenkote von 473,00 m üNN. Des Weiteren wird eine unterirdische Zisterne mit 100 m³ Inhalt, Güllegrube Durchmesser 28 m, Wandhöhe 6,0 m, davon 4 m unter und 2 m über Gelände, geplant. Zudem wird eine isolierte Abweichung gem. Art. 28 Abs.2 BayBO (Brand-schutz) für den Verzicht auf eine innere Brandwand beantragt und begründet.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Bauherr ist ein aktiver Landwirt und daher aller Wahrscheinlichkeit nach privilegiert gem. Art. 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Das Bauvorhaben dient dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Inwieweit öffentliche Belange im Sinne der o. g. Darstellung aus dem Flächennutzungsplan betroffen sein können, wird im Detail vom Kreisbauamt in Verbindung mit den Fachbehörden geprüft. Anhaltspunkte, die in der Summe gegen eine Bebauung an der geplanten Stelle stehen, sind nicht zu erkennen. Die erforderliche Eingrünung des Bauvorhabens sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gegenwärtig vom Bauherrn mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg abschließend geklärt und nachgereicht. Ausgleichsflächen will und kann er auf eigene Grundstücksflächen nachweisen. Der Antrag auf isolierte Abweichung ist Angelegenheit des Kreisbauamtes. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zum o. g. Bauantrag auf Errichtung eines Milchviehstalls mit Güllegrube auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 1529, Gmkg. Ustersbach, zu erteilen.

6 für / 0 gegen

2. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 66/2 Gmkg. Ustersbach, Sonnenhofstr. 13

Die gesicherte Erschließung kann bis zur Behandlung im Gemeinderat nicht nachgewiesen werden. Hier müssen noch Details geklärt werden. Daher wird der TOP abgesetzt und verschoben.

3. **Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1176/29, Gmkg. Ustersbach, Hopfenweg 12, Mödishofen**

Das geplante Bauvorhaben auf Flur-Nr. 1176/29 der Gmkg. Ustersbach befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“. Es handelt sich in diesem Bereich um ein Dorfgebiet (MD-1).

Die Bauwerber legen eine formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses vor. Sie möchten eine Befreiung von folgender Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ beantragen:

- Backsteinfassade, statt der Festsetzung unter Nr. 6.8 „Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Flächen zulässig.“

Begründung:

„Auf Grund der Bauweise als Holzständerbau innen hätten wir aus verschiedenen Gründen außen gerne eine Backsteinfassade.“

Weitere Erläuterungen der Bauwerber liegen dem Gemeinderat vor.

Sicht der Verwaltung:

Die Grundzüge der Planung werden bei Erteilung dieser Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Eine diesbezügliche Befreiung wurde innerhalb des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes noch nicht erteilt. Die Bindungswirkung ist daher nicht gegeben.

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass eine Ausgestaltung der Fassadengestaltung als Backsteinfassade ermöglicht werden sollte, sofern die Farbgebung der Klinker/Ziegel nicht aus dunklen Tönen, sondern aus hellen Tönen besteht.

Beschluss:

Bezüglich der Fassadengestaltung in Ausgestaltung als Backsteinfassade wird die Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ bei Einreichung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt.

4 für / 2 gegen

4. **Bebauungsplan Nr. 15 Mödishofen "Bei den Angern" in der Fassung vom 25.07.2017; Beratung und ggf. Beschlussempfehlung zur Teiländerung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2017 wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.08.2017, in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan wurde dem Gemeinderat mit Emailschreiben vom 25.05.2020 zugesendet:

Bei der Umsetzung der Festsetzungen stellt sich immer mehr heraus, dass manche Festsetzungen, insbesondere im gestalterischen Bereich, nicht mehr zeitgemäß, im Sinne der Bauherren, getroffen wurden. Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigten Genehmigungserleichterungen im Rahmen vom Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO, werden immer seltener, weil die meisten Bauanträge mit Anträgen auf Befreiungen vom o. g. Bebauungsplan gekoppelt sind. Im Regelfall betreffen die Befreiungsanträge die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Befreiungsanträge führen unweigerlich zu einer erheblichen zeitaufwändigen Bauherrenberatung und eines Prüfungsaufwandes in der Verwaltung. Aus diesem Grund wurde bereits im Gemeinderat angeregt, die Festsetzungen zu überarbeiten und möglichst zu vereinfachen.

Nach Prüfung des Bebauungsplans schlägt die Verwaltung folgende Änderungen bei den gestalterischen textlichen Festsetzungen, vor:

1. Zu **§ 6** Gestalterische Festsetzungen.
 - Nr. 6.3.1 Farbe der Dacheindeckung sollte ersatzlos gestrichen werden.
 - Nr. 6.3.2 „Hinweis“ ist keine Festsetzung, sollte ersatzlos gestrichen oder unter Hinweis eingefügt werden.
 - Nr. 6.8 Satz 2 sollte gestrichen werden, da auch ein Sichtmauerwerk optisch gut in Erscheinung treten kann. Satz 3 und 4 und der Hinweis sollen ersatzlos gestrichen werden
2. Zu **§ 7** Einfriedungen
 - Nr. 7.1 hier sollte die maximal zulässige Höhe von 1,10 m auf 1,30 m erhöht werden, da die Höhe von 1,10 m bereits von mittelgroßen Hunden übersprungen werden kann. Außerdem soll es möglich sein, einen Sockel bis ca. 8- 10 cm entlang der Grundstücksgrenzen zu errichten um u. a. auch das abfließen von Niederschlagswasser auf fremde Grundstücke zu verhindern.
 - Nr. 7.1.2 soll ersatzlos gestrichen werden
 - Nr. 7.1.3 soll von der Materialart erweitert werden um Stahl/Eisen/Draht. Die Zaunart (Latten-/Staketenzäune) sollte freigegeben werden, damit u. a. auch Doppelstabmattenzäune zulässig werden. Satz 2 sollte ersatzlos gestrichen werden, da unbegründet.
 - 7.1.4 sollte ersatzlos gestrichen werden, weil unbegründet.
 - Nr. 7.1.5 sollte ersatzlos gestrichen werden, weil unbegründet. Warum darf ein Gartentor nicht höher sein als die zulässige Zaunhöhe (z. B. wie ein Rosenbogen).
 - Nr. 7.2.1 kann ersatzlos gestrichen werden, da unbegründet.
 - Nach Nr. 7.3 der Hinweis ist keine Festsetzung und wäre in den textlichen Hinweisen aufzunehmen.
3. Zu **§ 8** Grünordnung und Freiflächen /Pflanzgebote
 - Nr. 8.2 ist entbehrlich und sollte ersatzlos gestrichen werden. Festgesetzte Grünflächen, egal ob private oder öffentliche dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.
 - Nr. 8.7.2 sollte ersatzlos gestrichen werden. Er ist irreführend und berücksichtigt nicht die persönlichen Standortvorstellungen eines Bauherrn, insbesondere nicht im rückwärtigen Bereich vom Baugrundstück. Die Anzahl zu pflanzender Bäume ist hinreichend in Nr. 8.6 geregelt.
 - Nr. 8.8 hier sollte das Wort „Ortsrand“ entfallen. Weshalb soll eine Laubhecke nicht als Windschutz zum Außenbereich (Ortsrand) gepflanzt werden können?
4. Zu **§11** Geländeänderungen -Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Nr. 11.1 Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. Es sollen Abgrabungen/Aufschüttungen jeweils bis maximal 50/80 cm im Einzelfall, zulässig sein, z.B. für Lichthof, Lichtgraben zur Belichtung eines Kellers.
 - Nr. 11.3 sollte das Wort „im Abstand“ durch „im Bereich“ ersetzt werden, da wohl gemeint ist, dass das Gelände von der Verkehrsfläche bis 5 m ins Grundstück nicht abgegraben werden soll. Weshalb ansonsten eine Abgrabung außerhalb von 5 m im Grundstück nicht zulässig sein soll, ist nicht begründet.
 - Nr. 11.4 diese Festsetzung ist fragwürdig. Wenn die Baugrundstücke zu unterschiedlichen Zeitpunkten bebaut werden, können Stützmauern, zumindest Betonsockel erforderlich werden, um das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten, damit dieses nicht auf fremde Grundstücke verläuft.
5. Zu **§ 12** Niederschlagswasserbeseitigung
 - Nr. 12.2 kann ersatzlos gestrichen werden, da es lt. technischem Straßenausbauplan keine Sickermulden gibt.
6. Zu **§ 13** Immissionsschutz
 - Nr. 13.2 zweiter Spiegelstrich -Diese Festsetzung ist unbegründet und nicht nachvollziehbar und sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

Zur weiteren Diskussion steht die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche, nördlich vom Friedhof sowie deren Zufahrtsfläche von 4 m breite. Die öffentliche Grünfläche ist von der Gemeinde (Bauhof) herzustellen und nach den Vorgaben der textlichen Festsetzung

Nr. 8.3 zu Pflegen. Ebenso die Wegbreite von 4 m als Zugangsweg zur öffentlichen Grünfläche bzw. zum Friedhof.

Das Änderungsverfahren soll möglichst im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Dies ist zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen sind erfüllt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen;

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass die vorgestellten Änderungen der textlichen Festsetzungen an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weitergegeben werden können. Lediglich bei der Zaunart, soll der Drahtzaun nicht zulässig sein. Es erfolgte keine Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. 15 Mödishofen „Bei den Angern“ in der Fassung vom 25.07.2017, in den im Sachvortrag genannten Punkten 1-6 zu ändern.

0 für / 0 gegen

5. **Verschiedenes**