

Niederschrift

über die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses des Marktes Biberbach

am 23.04.2024 in Biberbach

um 19.30 Uhr, Sitzungsraum: Rathaus

Sämtliche Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses waren ordnungsgemäß eingeladen

Vorsitzender war: 1. Bgm. Jarasch Wolfgang

Schriftführer war: Frau Oblinger

Ausschussmitglied:

GR Bayer Franz	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Fischer Thomas	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Kranzfelder Markus	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Merkle Tobias	<input type="checkbox"/>
GR`in Neidlinger Edith	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Scharrer Jürgen	<input checked="" type="checkbox"/>
GR Wörle Martin	<input type="checkbox"/>
GR Würz Rainer	<input checked="" type="checkbox"/>

Stellvertreter:

2. Bgm. Gerstmayr Klaus	<input type="checkbox"/>
GR Merkle Erhardt	<input type="checkbox"/>
GR Kempter Michael	<input type="checkbox"/>
GR`in Motzet Katharina	<input type="checkbox"/>
GR`in Ebert Laura-Theresa	<input type="checkbox"/>
GR`in Gruber-Ipfling Birgit	<input type="checkbox"/>
GR Wiblishauser Friedrich	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Bgm. Würz Leonhard	<input type="checkbox"/>

Außerdem waren anwesend:

Entschuldigt abwesend waren:

GR Merkle Tobias - beruflich
GR`in Motzet Katharina - beruflich
GR Wörle Martin - privat

Unentschuldigt abwesend waren:

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Sitzung war öffentlich zu Punkt 1

öffentlich

1. Bauanträge

- a) Erweiterung eines Wochenendhauses, Kohlstatt 17, 86485 Biberbach
Flur-Nr. 980, Gemarkung Affaltern
- b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach
Flur-Nr. 24/3, Gemarkung Affaltern
- c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße,
86485 Biberbach, Flur-Nr. 24/1, Gemarkung Affaltern
- d) Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße,
86485 Biberbach, Flur-Nr. 23/6 + 24/2, Gemarkung Affaltern
- e) Dachgeschossausbau eines best. Mehrfamilienhauses, Vordach Garage und südlicher
Garagenanbau für Gartengeräte, Abstellplatz für PKW in der südlichen baulichen Anlage mit
Abweichung, Holzweg 3, 86485 Biberbach, Flur-Nr. 117/1, Gemarkung Eisenbrechtshofen

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 23.04.2024

öffentlich

1. Bauanträge

a) Erweiterung eines Wochenendhauses, Kohlstatt 17, 86485 Biberbach
Flur-Nr. 980, Gemarkung Affaltern

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 „Wochenendgebiet Affaltern“.

Es wurden Befreiungen bezüglich beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem geplanten Wintergarten
- Unterschreitung der geforderten Dachneigung im Bereich des Wintergartens
- Erhöhung des Kniestocks auf 75 cm
- Erhöhung der Dachneigung des Hauptgebäudes auf 36°

Das Bauvorhaben integriert sich in die bereits vorherrschende Bebauung.
Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt der Erweiterung eines Wochenendhauses, Kohlstatt 17, 86485 Biberbach, Fl.-Nr. 980, Gmkg. Affaltern zu und erteilt folgende benötigte Befreiungen:

- Überbauung der Baugrenze durch einen geplanten Wintergarten und Abweichung des genannten Wintergartens bezüglich der geforderten Dachneigung. Die Ausführung des Wintergardendachs soll mit einer Dachneigung von ca. 15,5° erfolgen.
- Veränderung des Dachgeschosses durch Erhöhung des Kniestocks auf 75 cm und einer Erhöhung der Dachneigung des Hauptgebäudes auf 36°.
- Keine Dauernutzung in den Räumlichkeiten

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach
Flur-Nr. 24/3, Gemarkung Affaltern

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes. Um eine geregelte Bebauung unter Einbeziehung aller Belange gewährleisten zu können, wäre, wie bereits in der Vergangenheit betont, die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte, möglich und notwendig. Im Gegensatz zur Auffassung der Marktgemeinde befinden sich die Bauvorhaben laut Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister Schwindling im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB. Somit ist in Bezug auf die Art und Maß der baulichen Nutzung die Umgebungsbebauung bei der Betrachtung der Genehmigungsfähigkeit heranzuziehen. Nach Prüfung der äußeren Gestaltung integriert sich das geplante Bauvorhaben in die dort vorherrschenden baulichen Gegebenheiten der Umgebung.

Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von den Abstandsflächen, aufgrund von Aufschüttungen im Bereich der Garage, beantragt. Es ist zudem der Bau einer Stützmauer mit einer Höhe von 90 cm vorgesehen.

Die betroffenen Nachbarn wurden diesbezüglich in Kenntnis gesetzt und haben einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 23.04.2024

Die Erschließung ist nicht gesichert. Dies aus folgenden Gründen:

- a) Keine Planung der Entwässerung im Trennsystem, siehe Satzung vom 11.10.2022
- b) Keine Übergabeschächte vom öffentlichen Grund zum Privatgrund geplant
- c) Kein Gutachten zur Leistungsfähigkeit des gemeindlichen Kanalnetzes bei Anschluss des/der Grundstücke
- d) Keine Erschließungsvereinbarung in Bezug auf den Anschluss des Privatweges an den Gehweg und letztlich an die Kreisstraße
- e) Keine Kostenübernahmeerklärung in Bezug auf die Erstellung der Entwässerung
- f) Keine Klärung weiterer öffentlicher Belange, beispielsweise mit der Feuerwehr (Löschwasserversorgung), Abfallwirtschaft usw.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach, Fl.-Nr. 24/3, Gmkg. Affaltern, zu.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

(somit ist der Antrag abgelehnt)

Begründung:

Für das Vorhaben ist die Erschließung nicht gesichert.

Insbesondere ist hierbei auf die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers beziehend auf die Entwässerungssatzung vom 11.10.2022 zu verweisen.

Einem Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich der Regenwasserentwässerung und somit Versickerung im eigenen Grundstück kann nicht zugestimmt werden, da aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens die notwendige Bodenbeschaffenheit für die Versickerung nicht gegeben ist.

Es wird den Bauherren dazu geraten, einen ordnungsgemäßen Nachweis bezüglich der geplanten Erschließung über den vorhandenen Privatweg einzureichen.

Einer Auffüllung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.

c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach, Flur-Nr. 24/1, Gemarkung Affaltern

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes. Um eine geregelte Bebauung unter Einbeziehung aller Belange gewährleisten zu können, wäre, wie bereits in der Vergangenheit betont, die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte, möglich und notwendig. Im Gegensatz zur Auffassung der Marktgemeinde befinden sich die Bauvorhaben laut Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister Schwindling im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB. Somit ist in Bezug auf die Art und Maß der baulichen Nutzung die Umgebungsbebauung bei der Betrachtung der Genehmigungsfähigkeit heranzuziehen. Nach Prüfung der äußeren Gestaltung integriert sich das geplante Bauvorhaben in die dort vorherrschenden baulichen Gegebenheiten der Umgebung.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Dies aus folgenden Gründen:

- a) Keine Planung der Entwässerung im Trennsystem, siehe Satzung vom 11.10.2022
- b) Keine Übergabeschächte vom öffentlichen Grund zum Privatgrund geplant
- c) Kein Gutachten zur Leistungsfähigkeit des gemeindlichen Kanalnetzes bei Anschluss des/der Grundstücke
- d) Keine Erschließungsvereinbarung in Bezug auf den Anschluss des Privatweges an den Gehweg und letztlich an die Kreisstraße
- e) Keine Kostenübernahmeerklärung in Bezug auf die Erstellung der Entwässerung
- f) Keine Klärung weiterer öffentlicher Belange, beispielsweise mit der Feuerwehr (Löschwasserversorgung), Abfallwirtschaft usw.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 23.04.2024

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach, Fl.-Nr. 24/1, Gmkg. Affaltern, zu.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

(somit ist der Antrag abgelehnt)

Begründung:

Für das Vorhaben ist die Erschließung nicht gesichert.

Insbesondere ist hierbei auf die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers bezugnehmend auf die Entwässerungssatzung vom 11.10.2022 zu verweisen.

Einem Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich der Regenwasserentwässerung und somit Versickerung im eigenen Grundstück kann nicht zugestimmt werden, da aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens die notwendige Bodenbeschaffenheit für die Versickerung nicht gegeben ist.

Es wird den Bauherren dazu geraten, einen ordnungsgemäßen Nachweis bezüglich der geplanten Erschließung über den vorhandenen Privatweg einzureichen.

d) Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach, Flur-Nr. 23/6 + 24/2, Gemarkung Affaltern

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietes. Um eine geregelte Bebauung unter Einbeziehung aller Belange gewährleisten zu können, wäre, wie bereits in der Vergangenheit betont, die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte, möglich und notwendig. Im Gegensatz zur Auffassung der Marktgemeinde befinden sich die Bauvorhaben laut Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister Schwindling im sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB. Somit ist in Bezug auf die Art und Maß der baulichen Nutzung die Umgebungsbebauung bei der Betrachtung der Genehmigungsfähigkeit heranzuziehen. Nach Prüfung der äußeren Gestaltung integriert sich das geplante Bauvorhaben in die dort vorherrschenden baulichen Gegebenheiten der Umgebung.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Dies aus folgenden Gründen:

- a) Keine Planung der Entwässerung im Trennsystem, siehe Satzung vom 11.10.2022
- b) Keine Übergabeschächte vom öffentlichen Grund zum Privatgrund geplant
- c) Kein Gutachten zur Leistungsfähigkeit des gemeindlichen Kanalnetzes bei Anschluss des/der Grundstücke
- d) Keine Erschließungsvereinbarung in Bezug auf den Anschluss des Privatweges an den Gehweg und letztlich an die Kreisstraße
- e) Keine Kostenübernahmeerklärung in Bezug auf die Erstellung der Entwässerung
- f) Keine Klärung weiterer öffentlicher Belange, beispielsweise mit der Feuerwehr (Löschwasserversorgung), Abfallwirtschaft usw.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Lauterbrunnerstraße, 86485 Biberbach, Fl.-Nr. 23/6 und 24/2, Gmkg. Affaltern, zu.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

(somit ist der Antrag abgelehnt)

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Planungsausschusses Biberbach am 23.04.2024

Begründung:

Für das Vorhaben ist die Erschließung nicht gesichert.

Insbesondere ist hierbei auf die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers beziehend auf die Entwässerungssatzung vom 11.10.2022 zu verweisen.

Einem Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich der Regenwasserentwässerung und somit Versickerung im eigenen Grundstück kann nicht zugestimmt werden, da aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens die notwendige Bodenbeschaffenheit für die Versickerung nicht gegeben ist.

Es wird den Bauherren dazu geraten, einen ordnungsgemäßen Nachweis bezüglich der geplanten Erschließung über den vorhandenen Privatweg einzureichen.

e) Dachgeschossausbau eines best. Mehrfamilienhauses, Vordach Garage und südlicher Garagenanbau für Gartengeräte, Abstellplatz für PKW in der südlichen baulichen Anlage mit Abweichung, Holzweg 3, 86485 Biberbach, Flur-Nr. 117/1, Gemarkung Eisenbrechtshofen

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bau-, Umwelt- und Planungsausschusssitzung am 18.05.2021 und 13.09.2022 behandelt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 „Eisenbrechtshofen Süd“ und ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB festgesetzt. Laut Bebauungsplan sind im Planbereich nur Häuser mit max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zugelassen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig. Der Abweichung der Abstandsfläche wurde vom Nachbar zugestimmt.

Die vorangegangene Problematik bezüglich der geforderten Stellplätze wurde behoben.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben zum Dachgeschossausbau eines best. Mehrfamilienhauses, Vordach Garage und südlicher Garagenanbau für Gartengeräte, Abstellplatz für PKW in der südlichen baulichen Anlage mit Abweichung, Holzweg 3, 86485 Biberbach, Flur-Nr. 117/1, Gemarkung Eisenbrechtshofen, zu. Einer Abweichung der Abstandsflächen zu Flur-Nr. 117 und Flur-Nr.118 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0