

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

6. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **7. Mai 2024**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:35 Uhr**
Ort: **Pfarrheim Ustersbach**
Schriftführer/in:
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	Birle Andreas
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

Gemeinderätin	Braun Andrea
---------------	--------------

Weiterhin anwesend:

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

Ein Bürger zitiert einen Zeitungsartikel zum Kindergartenneubau, wonach die Finanzlage der Gemeinde Ustersbach sehr angespannt ist und der geplante Kindergartenneubau somit in Frage gestellt ist. Er möchte wissen, ob dies wahr ist und ob am Gerücht etwas dran ist, dass der gemeindliche Kindergarten so groß geplant ist, um eine nicht unerhebliche Anzahl von Gastkindern aufnehmen zu können.

Erster Bürgermeister Reiter bestätigt eine enge Finanzlage der Gemeinde und dass der Gemeinderat noch über den Zeitpunkt vom Neubau beraten wird. Er weist auch darauf hin, dass die geplante Größe des Kindergartens durch eine Bedarfsermittlung in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt ermittelt wurde. Diese Zahlen beruhen auf zukünftigen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung. Es ist nicht vorgesehen, den Kindergarten größer zu bauen, damit Gastkinder aus anderen Gemeinden aufgenommen werden können.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 16.04.2024 - öffentlicher Teil

Die Fraktion der ABU möchte im Top 9, Beratung und Beschlussfassung über den Haushalt 2024 der Gemeinde Ustersbach, noch etwas ergänzt haben. Leider konnten Sie bis zur Sitzung die gewünschten Änderungen nicht ausformulieren und bitten deshalb um Vertagung dieses Tagesordnungspunktes. Bürgermeister bittet darum, ihm die gewünschten Ergänzungen zeitnah zukommen zu lassen.

<p><u>Beschluss:</u> Die Niederschrift über die Sitzung vom 16.04.2024 – öffentlicher Teil – wird auf die nächstmögliche Gemeinderatssitzung, voraussichtlich am 04.06.2024, verschoben.</p>	<p>11 für / 1 gegen</p>
---	--------------------------------

3. Bauleitplanung zu Aufstellung eines Bebauungsplans auf Fl.Nr. 1181/4, Gmkg. Ustersbach; Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den BP UST Nr. 11.3 "Mödishofen Nord-Ost"

Auf die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 05.12.2023, TOP 4 (Aufstellungsbeschluss) und Bau- und Umweltausschuss vom 12.12.2023, TOP 2, (Festlegung weiterer städtebaulicher Zielvorstellungen) wird Bezug genommen.

Das mit dem Bebauungsplanverfahren beauftragte Architekturbüro OPLA, vertreten durch Herrn Werner Dehm hat die vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen in einen aktuellen Planentwurf, Stand 07.05.2024, eingearbeitet. 1. BM Willi Reiter begrüßt vom Architekturbüro OPLA, Herrn Architekt Christoph Roider sowie Herrn Marcel Krüger und übergibt ihnen das Wort.

Herr Krüger stellt anhand einer PowerPoint Präsentation den Planentwurf vor.

Der Geltungsbereich umfasst nur das gemeindliche unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1181/4 zu 6.428 m². Das Grundstück bildet zusammen mit zwei weiteren unbebauten Grundstücke (Fl.Nr. 1182 zu 3.539 m² und Fl.Nr. 1183 zu 9.175 m²) eine unbeplante Außenbereichsinsel im ansonsten bebauten und überplanten Innenbereich der Bebauungspläne UST Nr. 11.1 Mödishofen Nord – Ost, BG I vom 16.07.2013, Mödishofen Nr. 11.2 vom 16.02.2016 sowie UST Nr. 27, vom 07.05.1966. Die beiden Grundstückseigentümer wurden vom 1. BM befragt, an der anstehenden Bauleitplanung teilzunehmen, signalisierten jedoch kein Interesse. Das gemeindliche Grundstück liegt mit einer Teilfläche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu 1. Änderung BP UST Nr. 11.1. Die Teilfläche ist als Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Gemeinde beabsichtigt die Bauleitplanung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Nachverdichtung eines Wohngebietes. Die Art des Baugebietes soll als ALL-GEMEINES WOHNGEBIET ausgewiesen werden. Das erforderliche Bauleitplanverfahren soll im Zuge eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfolgen.

Der zukünftige Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich für eine Teilfläche (ehemals öffentliche Grünfläche) den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11.1.

Im Zuge einer angeregten Diskussion wird aus der Mitte des Gemeinderates darum gebeten, dass

- der weitere Planungsverlauf außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan einschließlich zukünftiger Erschließung zumindest angedeutet werden sollte.
- die Grünfläche an der Nordseite zum bestehenden Wohnbaugebiet mit 3 m Tiefe zu gering ist. Die Planer sollen prüfen, ob diese private Grünfläche auf mindestens 5 m verbreitert werden kann
- im Baugebiet bzw in der öffentlichen Grünfläche kein Kinderspielplatz vorgesehen ist. Es soll zumindest eine öffentliche Fläche berücksichtigt werden, die für die Anlage eines Kinderspielplatzes geeignet erscheint.
- die zulässige Wandhöhe bis 6,5 m zu hoch erscheint.

Herr Roider signalisiert die Möglichkeit der Änderungswünsche. Bei der geplanten Wandhöhe bittet er zu berücksichtigen, dass es heutzutage nicht unüblich ist, dass ein Geschoss eine Wandhöhe von ca. 3,0 m aufweist und der Dachaufbau aus energetischen Gründen schnell 50 cm stark ist. Die geplante Wandhöhe sollte daher wie festgesetzt bleiben. Im Übrigen wird das Architekturbüro OPLA die Planzeichnung den Wünschen entsprechend anpassen. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

4. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.04.2024**

Die Fa. Hock aus 63762 Großostheim wurde mit der Entwässerung, dem Abtransport und der Verwertung des Klärschlammes der Kläranlage Ustersbach für die beiden Jahre 2024 und 2025 beauftragt.

5. Informelle Bauvoranfrage; Bebaubarkeit der Fl.Nr. 95 und 95/2 Gmkg. Ustersbach (Eisbühlstr. 2)

Am 06.03.2024 erreichte die Bauverwaltung eine informelle Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 95 und 95/2 Gmkg. Ustersbach.

Beide Grundstücke mit 655 m² und 770 m² liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Süd“ in der Fassung vom 05.10.1967, in Kraft getreten am 20.05.1968. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 95 ist bereits teilweise bebaut.

Die Bauherren wünschen sich ein 2. Wohnhaus im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 95, welches teilweise auch auf der Fl.Nr. 95/2 liegen würde. Hierbei würden die Baugrenzen der beiden Grundstücke deutlich überschritten werden (siehe beiliegender Plan blau eingezeichnete Baugrenze).

Die Frage ist nun, ob hier eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann.

Zur Begründung führt der Architekt folgendes aus:

- Sehr geringer Bauraum
- Der Bauraum umfasst lediglich das Bestandshaus, im restlichen Bereich ist er ca. 5m breit, was ohnehin keinerlei Bebauung zulässt.
- Die Bauräume im übrigen Bebauungsgebiet sind deutlich grösser.
- Der Bebauungsplan ist von 1968 und nicht mehr zeitgemäß
- Schließung der Baulücke und Flächenmanagement im Sinne der städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung, des Bayerischen Staatsministeriums.
- Die Grundzüge des Bebauungsplans werden nicht berührt

Aufgrund der nicht unwesentlichen Überschreitung der Baugrenze, wurde die Anfrage an das Landratsamt Augsburg weitergeleitet, um abzuklären, ob durch eine solche Befreiung die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden. Das Landratsamt Augsburg äußerte sich hierauf wie folgt:

Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister des Landkreises Augsburg kann ich Ihnen mitteilen, dass das Landratsamt Augsburg eine Befreiung von der Baugrenze in Aussicht stellen kann, wenn die Gemeinde der Befreiung zustimmt und sich die geplante Bebauung an den Rahmen der bestehenden Bebauung (insbesondere hinsichtlich der Giebelständigkeit zur Straße) hält.

Der Gemeinderat wird um Diskussion gebeten, ob die Befreiung von der Baugrenze in Aussicht gestellt werden kann. Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass sich der Meinung des Landratsamts Augsburg angeschlossen wird. Sollte sich die geplante Bebauung an den Rahmen der bestehenden Bebauung (insbesondere hinsichtlich der Giebelständigkeit zur Straße) halten, werden keine städtebaulichen Spannungen erwartet. Auch im Hinblick auf die Innenverdichtung und der Tatsache, dass der geplante Neubau hinter der Flucht des Bestandsgebäudes auf der Fl.Nr. 95 in Richtung Bergstraße zurückbleibt, sollte eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Zudem ist der Bebauungsplan aus dem Jahre 1967/1968 nicht mehr zeitgemäß. Den Bauherren sollte eine bessere Nutzung des Grundstückes ermöglicht werden, wie derzeit im Bebauungsplan vorgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der informellen Bauvoranfrage vom 06.03.2024 und beschließt, dass den Bauherren eine Überschreitung der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 95 und 95/2 in Aussicht gestellt werden kann, wenn sich die geplante Bebauung an den Rahmen der bestehenden Bebauung (insbesondere hinsichtlich der Giebelständigkeit zur Straße) hält.

12 für / 0 gegen

<p>Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass eine rechtswirksame Aussage erst in einem förmlichen Verfahren erteilt werden kann und aus einer formlosen Anfrage und deren Beantwortung keine Ansprüche abgeleitet werden können.</p>	
---	--

6. TWA Brunnen 5 - Entscheidung bzgl. der Farbgestaltung von Fassade und Dach

Für die Trinkwasseraufbereitungsanlage Ustersbach müssen noch die Farben für die Fassade und das Dach festgelegt werden. Die Fa. Grimbacher hatte dazu die möglichen Farbmuster vorgelegt, welche auf den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde in der Baugenehmigung beruhen.

Der Bauausschuss kam in seiner Sitzung am 23.04.2024 überein, dass die Fassade in der Farbe „Graualuminium“ (RAL 9007) und das Dach in der Farbe „Anthrazitgrau“ (RAL 7016) ausgeführt werden soll.

<p>Beschluss: Die Außenfassade des Neubaus der Trinkwasseraufbereitungsanlage soll in der Farbe „Graualuminium“ (RAL 9007) erstellt werden. Das Dach soll in der Farbe „Anthrazitgrau“ (RAL 7016) erstellt werden.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7. Friedhof Ustersbach, Anlage von weiteren Urnengräbern

Da die vorhandenen Urnengräber nahezu alle belegt sind, sollte über die Anlage von weiteren Urnengräbern nachgedacht werden. Dazu traf sich der Bauausschuss zusammen mit Vertretern der Kirchenverwaltung am Friedhof. Es kam die Empfehlung auf, weitere 10 Urnengräber entlang der Friedhofsmauer an der Ostseite im Anschluss an die bestehenden Urnengräber zu errichten. Durch zwei Sträucher zwischen den Gräbern soll die Ansicht optisch aufgelockert werden. Die Kosten für eine Urnenröhre aus Porenbeton mit Edelstahlabdeckung betragen ca. 350 – 450 € je Stück.

<p>Beschluss: Entlang der Friedhofsmauer an der Ostseite werden weitere 10 Urnengräber im Anschluss an die bestehenden Urnengräber errichtet. Durch zwei Sträucher zwischen den Gräbern soll die Ansicht optisch aufgelockert werden. Die erforderlichen Erdarbeiten werden größtenteils vom Bauhof durchgeführt.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

8. Verschiedenes

Es werden keine Anregungen und sonstige Informationen vorgebracht.