

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

3. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **7. März 2023**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 21:25 Uhr**
Ort: **Pfarrheim Ustersbach**
Schriftführer/in: **Andreas Sauer**
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	ab 20.05 Uhr
Gemeinderat	Birle Andreas	
Gemeinderätin	Braun Andrea	
Gemeinderätin	Fischer Angelika	
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert	
Gemeinderat	Kögel Thomas	
Gemeinderat	Kohler Markus	
Gemeinderätin	Ortner Angelika	
Gemeinderätin	Repasky Martina	
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia	

Entschuldigt:

Gemeinderat Braun Christian

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

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Wünsche und Anträge vorgebracht.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 07.02.2023 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 07.02.2023– öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	11 für / 0 gegen
---	-------------------------

3. 10. Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan Ustersbach vom 23.11.1992; Aufstellungs-Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 23.11.1992, i.d.F. der 1. Teiländerung vom 27.02.1996 zeigt auf den Teilflächen der Fl.Nr. 110, 111 und 112 als kommunales Planungsziel im Südteil Wohngebiet und im Nordteil Baufläche für den Gemeinbedarf (Vorbehaltsfläche). Dazwischen und auch in Richtung der östlich folgenden Bauflächendarstellung ist eine ca. 10-15 m breite Zäsur enthalten und noch als Fläche für die Landwirtschaft bzw. "Ackerstandort auf grundwasserfernen Böden" dargestellt. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 113, 114 und auf Teilflächen von 112 wird zudem als geplante Nutzung Gewerbegebiet (inkl. Parkplatz) dargestellt, gefasst und strukturiert von Grünflächen. Seit der Rechtswirksamkeit der 1. Teiländerung vom Flächennutzungsplan sowie die Aufstellung und das Inkrafttreten des Bebauungsplans Ustersbach Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ vom 22.10.1996 wurde keine einzige Gewerbefläche baulich und gewerblich genutzt. Zurückzuführen ist dies ausschließlich auf die mangelnde Bereitschaft der damaligen privaten Grundstückseigentümer, die überplanten Flächen zu veräußern. Die Gemeinde konnte in jüngerer Vergangenheit einige überplanten Flächen erwerben. Das Grundstück Fl.Nr. 114 steht derzeit und auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung oder einem Erwerb durch die Gemeinde nicht zur Verfügung. Aktuell wird das gesamte Gebiet als Ackerland genutzt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Entwicklung einer neuen Dorfmitte in der Gemeinde Ustersbach mit der Errichtung eines Kindergartens, eines Lebensmittelmarktes, eines Feuerwehr- und Schützenhauses, eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) und eines allgemeinen Wohngebiets mit der erforderlichen Erschließung inklusive Stellplätzen sowie auch Freiflächen vorbereitet. Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich gegenüber der bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplanung eine geringe Eingriffserheblichkeit auf alle Schutzgüter bzw. eine Entlastung oder sogar Verbesserung von Naturhaushalt und Umwelt. Somit ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kein Ausgleichsbedarf absehbar, was allerdings auf Ebene der Bebauungspläne im Detail zu prüfen ist, da erst diese rechtsverbindlich Baurecht regelt. Dargestellt werden künftig im Westen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Nordwesten und „soziale Zwecke“ im Südwesten. Im Süden/Südosten des Planungsgebiets wird ein allgemeines Wohngebiet und im Norden ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Nordosten ausgewiesen.

Im Osten des Planungsgebiets wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung entsprechend der neuen kommunalen Ziele angepasst. So wird die Fläche für den Gemeinbedarf erweitert, ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ im nördlichen mittleren Teil des Gebiets neu dargestellt und das Wohngebiet weiter nach Osten verlagert. Zwischen Sondergebiet und Wohngebiet wird eine Grünfläche als Zäsur dargestellt, die sich nach Westen zum Dorfplatz/Dorfanger verbreitert. Gleichzeitig wird die allgemeine Gewerbefläche deutlich verkleinert und das östliche Grundstück Fl.Nr. 114 wird nun wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der geplante neue Anschluss des „Schulwegs“ und die Erschließung für Wohngebiet und Gewerbefläche an die B300 wird ebenfalls mit dargestellt.

Der Gemeinderat wird um Beschlussfassung für den Aufstellungsbeschluss, der Billigung des vorgestellten Planentwurfs sowie um die Einleitung des frühzeitigen Offenlegungsverfahrens gebeten.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan Ustersbach vom 23.11.1992, in der Fassung der 1. Teiländerung vom 27.02.1996 zu ändern (Aufstellungsbeschluss). Die Änderung erhält die Bezeichnung „10. Teiländerung des Flächennutzungsplans Ustersbach -Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“ in der Entwurfsfassung vom 16.02.2023. Folgende städtebaulichen Ziele sollen hierdurch erreicht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darstellung im Westen Flächen für den Gemeinbedarf, im Nordwesten mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und im Südwesten „soziale Zwecke“, im Süden/Südosten des Planungsgebiets wird ein allgemeines Wohngebiet, im Norden ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ sowie im Nordosten ein eingeschränktes Gewerbegebiet. 2. Darstellung vom östlichen Grundstück Fl.Nr. 114 wieder als Fläche für die Landwirtschaft. 	<p>12 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

Abstimmungsbemerkung:

Dritte Bürgermeisterin Anja Völk betritt den Sitzungssaal und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung teil.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans Ustersbach -Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost-, mit Begründung und Umweltbericht in der Entwurfsfassung vom 16.02.2023 und beschließt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, einzuleiten. Die Verwaltung wird gebeten, die Verfahren zeitnah durchzuführen.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

4. **Bebauungsplanverfahren Nr. 16 "Ustersbach Ost-Neue Ortsmitte"; Vorstellung überarbeitetes Konzept zum in der Entwurfsfassung vom 27.02.2023"**

Frau Reiser vom Büro Terrabiota stellt einen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ustersbach Ost-Neue Ortsmitte“ in der Fassung vom 27.02.2023, M 1:1.100, vor, nachdem vom Verkehrsplaner vorgeschlagene Änderungen der Zufahrt zur B300 erforderlich wurden und diese zwischenzeitlich mit dem Straßenbauamt abgestimmt werden konnten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs beginnt im Norden mit der Nordgrenze der B300, führt im Osten entlang der Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 114 und endet im Süden nach ca. 50 m. Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen im Zuge eines Änderungsverfahrens aus Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Ustersbach Nr. 6 „Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung vom 22.10.1996, entwickelt.

Darüber hinaus geht Frau Reiser auf die verschiedenen Arten der zeichnerischen Festsetzungen ein, wie verschieden festgesetzte Grünflächen und Straßenbegleitgrün, Bauverbots- und Baubeschränkungszone, Baugrenzen für Hauptgebäude bzw. für Nebenanlagen, Zufahrtsverbot für die Bauparzelle GEe, Kubaturen Gewerbegrundstück, Lebensmittelmarkt, Schützen- u. Feuerwehrhaus, Kfz-Stellflächen, einschließlich Alarmstellflächen.

Es fehlen derzeit die textlichen Festsetzungen, die immissionsrechtlichen Stellungnahmen, der Ausgleichsflächenbedarf mit der konkreten Lage der ermittelten Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Ustersbach, voraussichtlich auf Fl.Nr. 1377, Gmkg. Ustersbach, über die der Gemeinderat nach Einarbeitung von Einzelbeschlüssen aus der heutigen Sitzung in einer der darauffolgenden Sitzungen beraten und beschließen muss.

Zur besseren Zuordnung von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung wird eine einheitliche Benennung der beiden Bauleitplanverfahren vorgeschlagen. Die Verwaltung regt hierfür an beide Verfahren m „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“ zu benennen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für das frühzeitige Offenlegungsverfahren erfolgt in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen, wenn die o. g. fehlenden Unterlagen diskutiert sind.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bebauungsplankonzept des Architekturbüros Terrabiota in der vorliegenden Planfassung vom 27.02.2023 und beschließt:</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung BP UST Nr. 16 „Neue Ortsmitte Ustersbach-Ost“</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p>Beschluss: Die privaten Grünfläche auf der Bauparzelle GEe wird an der Nordseite und an der Ostseite einheitlich auf 5 m Breitefestgesetzt.</p>	<p>5 für / 7 gegen</p>
<p>Beschluss: Die privaten Grünfläche auf der Bauparzelle GEe wird an der Nordseite und an der Ostseite einheitlich auf 3 m Breite festgesetzt.</p>	<p>7 für / 5 gegen</p>

5. **Einbeziehungssatzung "Kinderhaus Ustersbach, Ost" in der Entwurfsfassung vom 27.10.2022; Billigung des Satzungsentwurfs ggf. Einzelbeschlüsse**

Frau Reiser vom beauftragten Architekturbüro Terrabiota stellt dem Gemeinderat den aktuellen Entwurf einer Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung „Kinderhaus Ustersbach, Ost“, in der Fassung vom 27.10.2022, vor.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) beginnt östlich vom Forum auf den Flächen mit den Fl.Nrn. 110 Tfl, 11 Tfl., Gmkg. Ustersbach. Der Geltungsbereich beginnt im Norden mit der geplanten Verkehrsfläche „Schulweg“ Fl.Nr. 115 Tfl. und endet im Süden an den Grundstücksgrenzen zu den Wohnbaugrundstücken mit den Fl.Nrn. 111/1 und 111/2, Gmkg. Ustersbach. Im Westen beginnt der Geltungsbereich mit der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 109 und endet im Osten mit der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 112, Gmkg. Ustersbach. Innerhalb vom Geltungsbereich wird eine Verkehrsfläche für die Zu- und Abfahrt für einen gemeinsam nutzbaren Parkplatz (20 Gst), einen Geh- und Radweg nach Süden und Osten, eine öffentliche Grünfläche zum Forum sowie einem großen Baufeld (Baugrenzen) mit Freiraumgrenzen für den Kindergarten mit Kinderhaus.

Derzeit fehlen die Lage und die Größe der nachzuweisenden Ökologischen Ausgleichsfläche sowie die immissionsrechtliche Stellungnahme.

Im Gegensatz zum Bebauungsplanverfahren sind bei einer Einbeziehungssatzung nur einzelne Festsetzungen zulässig (§ 34 Abs.5 Satz 2 BauGB). Weil es sich bei der vorgenannten Satzung um ein Bauvorhaben zugunsten der Allgemeinheit handelt, soll mit Festsetzungen sehr sparsam umgegangen werden. Insbesondere auch im Hinblick auf das noch offene VgV-Verfahren für die Hochbauplanung. Hier könnten restriktive Festsetzungen in der Satzung zu kontraproduktive Planentwürfen führen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum aktuellen Planungsstand erfolgt in einer der kommenden Gemeinderatssitzungen.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.10.2022 und beschließt Die Einbeziehungssatzung erhält die Bezeichnung ES UST Nr. 4 „Kinderhaus Ustersbach Ost“</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> 1. Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Nr. C Nr. 1.1-1.3</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die textlichen Festsetzungen bauliche Gestaltung C Nr. 2 werden ersatzlos gestrichen.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> 1. Die textlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Nebenanlagen C Nr. 3.1, im Übrigen werden die Festsetzungen Nr. 3.2 -3.4 ersatzlos gestrichen.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung C Nr. 4.1 und 4.3. Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird ersatzlos gestrichen.</p>	<p>11 für / 1 gegen</p>

Beschluss: Die textlichen Festsetzungen zum Artenschutz Nr. 5.1 und 5.2.	12 für / 0 gegen
Beschluss: In der Planzeichnung ist das Baufeld im Osten und Süden zu erweitern. Die Baugrenzen sind als Quadrat auszubilden.	12 für / 0 gegen

6. **Bauleitplanung Gemeinde Fischach; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum BP Nr. 6.6 "6. Änd. BP Nr. 6 Hungerberg Süd" i. d. F. v. 07.02.2023**

Der Marktgemeinderat des Marktes Fischach hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung und die Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hungerberg Süd" beschlossen. Die Gemeinde Ustersbach wird als Träger öffentlicher Belange von der Auslegung in der Zeit vom 27.02.2022 bis 06.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt der Markt Fischach die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand vom Ort Willmatshofen und grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Im Geltungsbereich der BP-Änderung ist zurzeit die Ausweisung eines Spielplatzes und Bolzplatzes rechtskräftig. Dieser wird kaum genutzt. Im Marktgebiet befinden sich weitere Spielplätze, die aufgrund des besseren Angebotes an Spielgeräten besser genutzt werden. Aus diesem Grund wird eine Umnutzung der Fläche in Wohnbaufläche veranlasst.

Die Belange der Gemeinde Ustersbach werden durch die geplante Umnutzung des im Geltungsbereich der 6. Teiländerung befindlichen Grundstücks nicht berührt.

Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der 6. Teiländerung des Bebauungsplans Fischach Nr. 6 „Hungerberg Süd“ in der Entwurfsfassung vom 07.02.2023 und beschließt keine Einwendungen geltend zu machen.	12 für / 0 gegen
---	-------------------------

7. **Information zur Erhebung von Vorausleistungen auf den Verbesserungsbeitrag (Trinkwasseraufbereitungsanlage)**

Aufgrund Verzögerungen in der Planung und Ausschreibung der Trinkwasseraufbereitungsanlage durch einen Personalwechsel im Planungsbüro verzögert sich auch die Kostenkalkulation. Dadurch sind derzeitige Aussagen sehr vage und der Tagesordnungspunkt wird auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

8. **Verschiedenes**