

# Gemeinde Ustersbach

## Niederschrift

über die

### 9. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **31. Juli 2018**  
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 22:50 Uhr**  
Ort: **in der Schule Ustersbach**  
Schriftführer/in: **Margit Lacher**  
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**  
Zahl der Anwesenden: **11**  
  
Vorsitzender: **Dr. Maximilian Stumböck, 1. Bürgermeister**

#### **Teilnehmer:**

1. Bürgermeister	Dr. Stumböck Maximilian
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard
Gemeinderat	Beck Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderat	Braun Andreas
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kast Jürgen
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderat	Spennesberger Matthias

#### **Entschuldigt:**

3. Bürgermeisterin	Völk Anja
Gemeinderat	Biber Andreas

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Dr. Maximilian Stumböck die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## ÖFFENTLICHER TEIL

### 1. Wünsche und Anfragen von Bürgern

Dazu erfolgen keine Wortmeldungen.

### 2. Beschaffungsantrag Feuerwehr Ustersbach für 2018 (Ref. 1. Kommandant Matthias Kirchner)

Der 1. Kommandant der Feuerwehr hat für das Jahr 2018 einen Beschaffungsantrag vorgelegt. Danach sollen neben persönlichen Ausrüstungsgegenständen wie Schutzanzüge, Lederstiefel und Atemschutzüberhosen auch ein Luftherhitzer für die Halle des Feuerwehrgerätehauses und eine Wärmebildkamera beschafft werden. Der Beschaffungsantrag wurde dem Gemeinderat vorab zur Kenntnis gegeben.

<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat billigt den vom 1. Kommandanten vorgelegten Beschaffungsantrag für das Jahr 2018. Der Kostenrahmen beträgt 30.000 €	<b>11 für / 0 gegen</b>
--	-------------------------

### 3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.07.2018 - öffentlicher Teil

<b>Beschluss:</b> Die Niederschrift über die Sitzung vom 17.07.2018 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	<b>11 für / 0 gegen</b>
--	-------------------------

### 4. Bauanträge

Unterlagen zu den Bauanträgen werden per E-Mail oder als Tischvorlage ausgereicht.

#### 4.1 Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1360/4, Gemarkung Ustersbach, Birkenweg 2

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Fl. Nr. 1360/4 Gemarkung Ustersbach, Birkenweg 2.

Das vorgestellte Bauvorhaben befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Die näher umliegende Bebauung kann man faktisch als allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO analog einstufen. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und widerspricht nicht der Eigenart des Baugebiets.

<b>Beschluss:</b> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.	<b>11 für / 0 gegen</b>
--	-------------------------

#### 4.2 Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Befreiungen auf Fl. Nr. 1181/2 Gemarkung Ustersbach, Mödishofen, Schwalbenstraße 15

Der Bauwerber legt eine formlose Bauvoranfrage zum Bau eines Doppelhauses auf Fl. Nr. 1181/2 Gemarkung Ustersbach, Schwalbenstraße 15, Mödishofen vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mödishofen Ost.

Der Bauwerber möchte folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragen:

- Wohngebäude außerhalb des Baufensters  
Das geplante Doppelhaus wurde auf Höhe der bestehenden Bebauung angeordnet. Durch das Abrücken von der Baugrenze in Richtung Norden erhält man mehr Fläche nach Süden. Dies ist für den Bau der Terrassen, Garagen und Carports sowie für die Gartennutzung erforderlich.
- Garage und Carport außerhalb des Baufensters  
Für jede Wohneinheit ist eine Einzelgarage und ein Carport vorgesehen. Der Standort befindet sich beidseitig jeweils an der Ost- bzw. Westgrenze mit einem Abstand von 5,00 m zur Südgrenze. Durch die Verschiebung der Garagen verringert sich die Zufahrtsfläche und es entsteht ausreichend Platz zwischen Garage und Wohngebäude.
- Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzung von (I+D) auf (II)  
Das geplante Doppelhaus wird mit zwei Vollgeschossen (II) vorgesehen. Dadurch wird eine wirtschaftliche Nutzung des Obergeschosses ermöglicht. Diese Bauweise findet sich auch wieder in dem nördlich angrenzenden Neubaugebiet.
- Änderung der Dachneigung und des Dachüberstandes  
Das Satteldach wird mit einer Neigung von 15° vorgesehen. Dadurch kann auf die Obergeschossdecke verzichtet werden ohne dadurch überhöhte Räume zu erhalten. Der Dachüberstand wird am Ortgang mit 0,80 m und an der Traufe mit 1,20 m beantragt und dient auch als Schutz der Fassade.
- Höhe Erdgeschossfußboden über anstoßendem Gelände  
Nach § 8 der Bebauungsplansatzung darf der Erdgeschoßfußboden nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden Gelände liegen. Nach vorliegender Planung liegt der Erdgeschoßfußboden bei 474,55 m ü NN und somit 0,83 – 1,26 m über dem ursprünglichen Geländeneiveau.  
Nach DIN 1986-100 sind sämtliche unter der Rückstauenebene liegenden Ablaufstellen innerhalb eines Gebäudes über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlage gegen Rückstau aus dem Abwasserkanal zu sichern. Rückstauverschlüsse sind nur zulässig für Abläufe aus Räumen untergeordneter Nutzung. Als Rückstauenebene wird in der Regel die Straßenhöhe an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation angenommen.

Aus genannten Gründen ist vorgesehen den Erdgeschossfußboden geringfügig höher anzuordnen als die anzunehmende Rückstauenebene (Straßenhöhe Schwalbenstraße im Bereich Fl. Nr. 1181/2).

Augenscheinlich deckt sich geplantes Vorgehen mit sämtlichen realisierten Bauvorhaben in der näheren Umgebung.

**Begründung des Antragstellers:**

Die Abweichungen werden aufgrund der Wirtschaftlichkeit zur heutigen Bauweise sowie zur sinnvollen Nutzung des Baugrundstückes beantragt.

Die Überschreitung der Baugrenze in Richtung Norden als auch der Bau von zwei Vollgeschossen mit einer geringeren Dachneigung von 15° verursachen keine Beeinträchtigungen auf die bestehenden Nachbargebäude.

**Sicht der Verwaltung:****Baufenster**

Die Errichtung des Wohngebäudes und die Errichtung von Carport und Garage fügt sich in die nähere Umgebung ein. Das Baufenster ist ausschließlich bei diesem Grundstück ohne ersichtlichen Grund nach Süden versetzt.

**Maß der baulichen Nutzung**

In der unmittelbaren näheren Umgebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich mehrere Bauten mit zwei Vollgeschossen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung dieser Festsetzung zuträglich. Nach Angaben des Kreisbaumeisters sieht er die Grundzüge der Planung als gefährdet. Formulierungsvorschlag: „Zustimmung, vorbehaltlich, dass die Grundzüge der Planung nicht gefährdet sind.“

**Dachneigung und Dachüberstand**

Auf den Gebäuden mit Vollgeschossen in der unmittelbaren Umgebung sind augenscheinlich auch Dächer, die eine niedrigere Dachneigung als 48° aufweisen und einen höheren Dachüberstand haben. Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sogar ein Toskanadach und ein Pultdach. Eine Befreiung wäre demnach auch bei Dachneigung und Dachüberstand zuträglich.

**Höhe Erdgeschoßfußboden über anstoßendem Gelände**

Die Lagepläne zeigen, dass das Gelände an diesem Grundstück relativ flach von West nach Ost abfällt. Es gibt keinen Anspruch eines Bauwerbers, den Bezugspunkt Erdgeschoß auf mindestens Straßenniveau zu haben. Der Bauwerber kann das Vorhaben auch verwirklichen, indem er eine Hebeanlage einbaut. Da das Gebäude mit zwei Vollgeschossen nicht zu wuchtig wirken darf, wird empfohlen, keine Befreiung bezüglich der Höhevorgabe auszusprechen.

GR Braun verweist darauf, dass für das Fl. Nr. 145 Gemarkung Ustersbach ebenfalls Befreiungen ausgesprochen wurden, die ausführlich im Gemeinderat diskutiert worden sind.

**Beschluss:**

Die Zustimmung zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Mödishofen Ost bezüglich der Errichtung des Wohngebäudes, der Garage und des 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 Dachüberstands am Ortgang mit 0,80 m und an der Traufe mit 1,20 m wird bei Einleitung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich, dass die Grundzüge der Planung nicht gefährdet sind. Ein Abgleich mit den erteilten Befreiungen der Fl. Nr. 145 Gemarkung Ustersbach hat vorab zu erfolgen. Die Befreiungen für die Fl. Nr. 1181/2 Gemarkung Ustersbach dürfen das Maß der Befreiungen, die für die Fl. Nr. 145 Gemarkung Ustersbach ausgesprochen wurden, nicht übersteigen. Die Festsetzung aus § 8 des Bebauungsplanes, dass der Erdgeschoßfußboden nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden Gelände liegen darf, ist einzuhalten.

**11 für / 0 gegen**

#### 4.3 Information Genehmigungsverfahren, Neubau Wintergarten auf Fl. Nr. 1181/15 Gem. Ustersbach, Libellenweg 8, Mödishofen

Das Bauvorhaben wird als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO vorgestellt. Das Vorhaben liegt im örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mödishofen Nordost BA II“ in Mödishofen, Ustersbach. Die Bauherrschaft versichert, durch Vorlage im Genehmigungsverfahren sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten. Der Gemeinderat nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

#### 4.4 Antrag auf Befreiung bezüglich Art der Einfriedung auf Fl. Nr. 1178/10 Gemarkung Ustersbach, Seerosenweg 6, Mödishofen

Der Antragsteller beantragt zur Errichtung eines Doppelstabmattenzauns entlang der Verkehrsfläche „Seerosenweg“ mit einem nicht sichtbaren Sockel auf Fl. Nr. 1178/10 Gemarkung Ustersbach, Seerosenweg 6, aus optischen Gründen eine isolierte Befreiung der Festsetzung Nr. 4.5.1 des Bebauungsplanes „Mödishofen Nord-Ost BA I“.

Gemäß Festsetzung Nr. 4.5.1 des Bebauungsplanes „Mödishofen Nord-Ost BA I“ sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sockellos nur als senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune zulässig.

##### Begründung des Antragstellers:

„Im Interesse einer organisatorischen Siedlungsentwicklung wurde bei der Konzeption auf eine flächensparende und ressourcenschonende und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung insbesondere durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, die Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation durch die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung, geringstmögliche Versiegelung, Minimierung der Erschließungsflächen und bauliche Verdichtung - wo städtebaulich vertretbar - begleitet durch ein Energiekonzept, großer Wert gelegt.“ (Bebauungsplan Mödishofen Nordost, Abschnitt E, in der Fassung vom 16.02.2016)

Durch die dichtere, flächensparende Siedlungsentwicklung im Baugebiet Mödishofen Nordost ergibt sich ein leicht urbaneres Siedlungsbild, als dies in den umliegend bestehenden Siedlungsgebieten der Fall ist. Dennoch kann in angrenzenden Siedlungsgebieten eine hohe Diversität an Zaun- und Einfriedungsvarianten wie die, durch Ihre Formalität und lotrechte Ausrichtung gekennzeichneten Doppelstabmattenzäune, gesichtet werden. Eine städtebauliche Vertretbarkeit scheint daher bereits deutlich vor der Antragsstellung gegeben gewesen zu sein. Es ergäbe sich aus der Errichtung von wahlweise Doppelstabmatten- oder Maschendrahtzäunen lediglich eine Annäherung an die bereits bestehende Bebauung in den angrenzenden Siedlungsgebieten, was zu einer optischen Eingliederung in das Gemeindebild beitragen könnte.

Abgesehen von städtebaulichen Gründen, bieten Stabmattenzäune eine höhere Stabilität als handelsübliche Holzzäune, was in Kombination mit der angestrebten Maschenweite von 50mm x 200mm im Einzelfall für eine bessere Kleintierüberwindbarkeit sorgen kann.“

##### Sicht der Verwaltung:

Bereits in den Sitzungen vom 06.02.2018 und 12.06.2018 wurden vom Gemeinderat Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.1 und 11.2 „Mödishofen Nord-Ost BA II“ ausgesprochen, dass entlang der Verkehrsflächen Libellenweg und Seerosenweg ein Metallzaun errichtet werden darf.

Die Errichtung der Einfriedung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung bis zu einer Höhe von 2 Metern verfahrensfrei.

<p><b>Beschluss:</b> Dem Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit einem nicht sichtbaren Sockel auf der Fl. Nr. 1178/10 Gemarkung Ustersbach, Seerosenweg 6, zur öffentlichen Verkehrsfläche Seerosenweg hin, wird vorbehaltlich der Einhaltung der max. Höhe von 1,10 m zugestimmt.</p>	<p><b>10 für / 1 gegen</b></p>
--	--------------------------------

#### 5. Bauleitplanung der Gemeinde Kutzenhausen - Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Höllweg“ in Agawang, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat Kutzenhausen hat am 09.07.2018 beschlossen, für eine Teilfläche der Flur-Nr. 1031 der Gem. Agawang im Anschluss an die bestehende Bebauung einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung einer Bauparzelle für eine Wohnbebauung.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf des Büros Steinbacher-Consult i. d. F. vom 09.07.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Planzeichnung mit Satzungstext und Begründung) findet in der Zeit vom 31.07. bis 31.08.2018 statt.

Belange der Gemeinde Ustersbach sind nach Prüfung durch die Verwaltung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat nimmt die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Am Höllweg“ in Agawang zur Kenntnis.</p>	<p><b>11 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

#### 6. Erweiterung der KITA St. Fridolin

Am 17.7.2018 wurde im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung durch die Architekturbüros Kern und Rieger Optionen für eine Erweiterung der KITA St. Fridolin vorgestellt. Damit stehen die Variante „Neubau von KITA, Krippe und Hort auf dem Schulgelände“ oder die Variante „Anbau einer Krippe im Westen des bestehenden Kindergartens“ zur Wahl. Die Grobkostenschätzung der Architekturbüros hat für den Neubau inkl. MwSt. und Nebenkosten 2.744.000 €, für den Anbau 1.347.000 € ergeben.

In einer umfassenden Diskussion nimmt der Gemeinderat Stellung zu den beiden Varianten. Als Gründe für einen Neubau werden u.a. angeführt: zukunftsweisend auch im Hinblick auf die Parksituation, ausbaufähig, modern konzipiert, Stärkung des Gemeindezentrums „Forum“, kostenintensiv aber teils gegenfinanzierbar durch einen Verkauf der bisherigen KITA. Als Begründung für den Anbau werden u.a. angeführt: finanzielle Belastung deutlich geringer; dies ist sehr wichtig vor dem Hintergrund der weiteren Aufgaben in der Gemeinde, Konzept insgesamt stimmig, Erweiterungsmöglichkeit mit einer kleinen Gruppe durch Verlagerung des jetzigen Horts an die Schule.

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass er gebeten wurde, die Abstimmung in den Spätherbst zu verschieben. Hintergrund dafür ist ein Seminar zur Dorfentwicklung im November an der SDL Thierhaupten. Die Ergebnisse dieses Seminars sollten abgewartet werden.

<p><b><u>Beschluss:</u></b> Vor dem Hintergrund weiteren Beratungsbedarfs soll die Abstimmung über die beiden Varianten verschoben werden.</p>	<b>4 für / 7 gegen</b>
<p><b><u>Beschluss:</u></b> Die Variante „Neubau auf dem Schulgelände“ (Büro Kern) soll baulich umgesetzt werden. Die Verwaltung wird gebeten, diesen Vorschlag dem Landratsamt Augsburg und der Regierung von Schwaben hinsichtlich der Genehmigung und der zu erwartenden Zuschüsse vorzulegen.</p>	<b>3 für / 8 gegen</b>
<p><b><u>Beschluss:</u></b> Die Variante „Anbau an die bestehenden KITA“ (Büro Rieger) soll baulich umgesetzt werden. Die Verwaltung wird gebeten, diesen Vorschlag dem Landratsamt Augsburg und der Regierung von Schwaben hinsichtlich der Genehmigung und der zu erwartenden Zuschüsse vorzulegen.</p>	<b>8 für / 3 gegen</b>

## 7. Verschiedenes

Dazu erfolgen keine Wortmeldungen.