

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die

8. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: 17. Juli 2018
 Uhrzeit: 18:30 Uhr - 22:45 Uhr
 Ort: in der Schule Ustersbach
 Schriftführer/in: Sabrina Hitzler
 Zahl der geladenen Mitglieder: 13
 Zahl der Anwesenden: 12
 Vorsitzender: Dr. Maximilian Stumböck, 1. Bürgermeister

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Dr. Stumböck Maximilian	
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard	
3. Bürgermeisterin	Völk Anja	
Gemeinderat	Beck Andreas	
Gemeinderat	Biber Andreas	
Gemeinderätin	Braun Andrea	
Gemeinderat	Braun Andreas	anwesend ab TOP 8.2
Gemeinderat	Braun Christian	
Gemeinderat	Kast Jürgen	
Gemeinderat	Kögel Thomas	
Gemeinderat	Köhler Markus	
Gemeinderat	Spennesberger Matthias	

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

Es wurden keine Wortmeldungen vorgebracht.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.06.2018 - öffentlicher Teil

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung vom 12.06.2018 – öffentlicher

11 für / 0 gegen

Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	
--	--

3. Bauanträge

3.1 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf Flur-Nr. 1181/14, Gemarkung Ustersbach, Libellenweg 6

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück sowohl zur Verkehrsseite hin als auch zwischen den Grundstücksgrenzen einen Stabmattenzaun in einer Höhe von 1,40 m errichten und beantragen daher isolierte Befreiungen der Festsetzung Nr. 4.5.1 des Bebauungsplanes „Mödishofen Nord-Ost BA II“:

„Die Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen und zum Ortsrand hin, sind sockellos nur als senkrechte Holzplatten- oder Staketenzäune zulässig. Mauern sind unzulässig. Die maximale Höhe aller Einfriedungen beträgt 1,10m.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel zulässig.“

Begründung der Antragsteller:

„Die Art und die Höhe werden gewünscht, weil wir einen Such- und Rettungshund (Mitglied bei K9 Suchhund Zentrum <https://suchhund-zentrum.de>) mit einer Schulterhöhe von 75 cm und einem Gewicht von 57 kg besitzen. Aus diesem Grund brauchen wir einen stabilen Zaun in entsprechender Höhe. Es ist eine sehr gutmütige und friedfertige Hündin aber allein die Größe macht auf viele Menschen Eindruck, die bei einem zu niedrigen Zaun Angst haben könnten. Bei einer Zaun Höhe von 1,10 m kann sie locker im Stehen mit dem Kopf darüber schauen. Unsere angrenzenden Nachbarn haben fast alle kleine Kinder, die wir nicht erschrecken wollen wenn sie ein Hund auf einmal von oben anschaut. Zudem wollen wir vermeiden, dass gerade Kinder unsere Hündin ohne Aufsicht über den Zaun hinweg streicheln oder füttern können.“

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

Sicht der Verwaltung:

Der Gemeinderat Ustersbach hat bereits in seiner Sitzung vom 06.02.2018 den Beschluss gefasst, einer beantragten Befreiung zur Errichtung eines Metallzaunes entlang der Verkehrsfläche Libellenweg auf Fl.Nr. 1181/15 Gemarkung Ustersbach vorbehaltlich der Einhaltung der maximalen Höhe von 1,10 Metern zuzustimmen.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat Ustersbach bereits in seiner Sitzung vom 15.05.2018 den Beschluss gefasst, einer beantragten Befreiung zur Errichtung eines auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen von Fl.Nr. 1178/35 Gemarkung Ustersbach vorbehaltlich der Einhaltung der maximalen Höhe von 1,10 Metern zuzustimmen.

Bezüglich der Abweichung von der festgesetzten Höhe von 1,10 m wurde bisher noch keine Befreiung beantragt.

Es ist damit zu rechnen, dass weitere Befreiungsanträge bezüglich der Höhe gestellt werden (Beschluss hat Bindewirkung für sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mödishofen Nord-Ost). Es wird daher empfohlen, eine Zustimmung bezüglich der Höhe nicht zu erteilen.

Beschluss: Dem Antrag auf Errichtung eines Stabmattenzaunes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den seitlichen und rückwärtigen	10 für / 1 gegen
---	-------------------------

gen Grundstücksgrenzen von Fl.Nr. 1181/14 wird erteilt.	
Beschluss: Dem Antrag auf Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,40 m statt 1,10 m wird zugestimmt.	0 für / 11 gegen

3.2 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes zum Ortsrand hin auf Flur-Nr. 1178/36, Gemarkung Ustersbach, Seerosenweg 12

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück zum Ortsrand hin einen Doppelstabmattenzaun errichten und beantragen daher isolierte Befreiungen der Festsetzung Nr. 4.5.1 des Bebauungsplanes „Mödishofen Nord-Ost BA II“, wonach die Einfriedungen entlang zum Ortsrand hin, sockellos nur als senkrechte Holzlaten- oder Staketenzäune zulässig sind.

Begründung der Antragsteller:

„Zur Straßenseite wird ein Holzzaun errichtet, zu unseren Nachbarn (Fl.Nr. 1178/35) wird ein Doppelstabmattenzaun errichtet (dieser wurde bereits genehmigt). Aus optischen Gründen möchten wir an der Grundstücksgrenze zum Ortsrand ebenfalls einen Doppelstabmattenzaun errichten

- lediglich geringe Abweichung
- städtebaulich vertretbar
- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt“

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

Sicht der Verwaltung:

Bezüglich der Art der Einfriedung zum Ortsrand hin wurde bisher noch keine Befreiung beantragt.

Es ist damit zu rechnen, dass weitere Befreiungsanträge bezüglich der Art des Zaunes zum Ortsrand hin gestellt werden (Beschluss hat Bindewirkung für sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mödishofen Nord-Ost). Es wird daher empfohlen, eine Zustimmung bezüglich der Art des Zaunes zum Ortsrand hin nicht zu erteilen.

Beschluss: Dem Antrag auf Errichtung einer Einfriedung als Doppelstabmattenzaun zum Ortsrand hin wird vorbehaltlich der Einhaltung der maximalen Höhe von 1,10 m zugestimmt.	5 für / 6 gegen
--	------------------------

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

Dieser Tagesordnungspunkt wird zum 31.07.2018 verschoben.

3.4 2. Fortschreibung des Brandschutznachweises als objektbezogenes Brandschutzkonzept - Brandabschnitt 1 - Änderungsantrag zu 1-826-2016-BA vom 01.07.2016, Objekt auf Fl. Nr. 31 der Gemarkung Ustersbach, Hauptstraße 40, Hauptstraße 40

Der Bauherr beantragt die 2. Fortschreibung des Brandschutznachweises – Brandabschnitt 1 als objektbezogenes Brandschutzkonzept für das Objekt auf der Fl. Nr. 31 der Gemarkung Ustersbach, Hauptstraße 40. Die Änderung des Brandschutznachweises wird benötigt, weil bezüglich der Generalsanierung des Sudhauses und der Erweiterung der Füllerei Abweichungen nach Art. 63 BayBO von den bauordnungsrechtlichen Vorgaben beantragt werden. Beim Brandab-

schnitt 1 handelt es sich um die Zusammenlegung bisheriger Brandabschnitte zu einem Brandabschnitt (Werkstatt, Lager; Fassabfüllung, Verladehalle, Flaschenreinigung, Flaschenabfüllung, Limonade, Erweiterung der Füllerei und Sudhaus).

Die Abweichung der technischen Anforderungen der bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind von Seiten der Verwaltung nicht überprüfbar.

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

3.5 Befreiungsanträge für die Kindergartenerweiterung St. Fridolin auf Fl. Nr. 96/0 und 96/1 Gemarkung Ustersbach, Eisbühlstraße 6 - 8

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süd“, 2. Änderung.

Zu diesem Bauvorhaben wurde in der Sitzung vom 15.05.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Nach Information des Landratsamtes Augsburg sind für den Bauantrag „Kindergartenerweiterung St. Fridolin“ Ustersbach, Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Frau Architektin Fäustlin hat die notwendigen Unterlagen, die für die Befreiungen erforderlich sind, zusammengestellt:

Aufgrund von Abweichungen des Bauvorhabens zum Bebauungsplan werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Süd“ bzw. dessen 2. Änderung beantragt:

Zeichnerischer Teil

1. Baufenster
Das Containerprovisorium überschreitet das im Bebauungsplan definierte Baufenster nach Norden (aus Rücksichtnahme auf die auch während der Bauzeit erforderlichen Spielfläche des Kindergartens) und nach Westen (durch Einbindung von ursprünglich zu Wohnbebauung gedachten Flächen in das Kindergartengelände als Außenanlage). Grundsätzlich sind Kindertagesstätten als Einrichtungen für soziale Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn auch die ursprünglich für Kindergarten gedachte Fläche im Bebauungsplan vom Wohngebiet bewusst abgegrenzt dargestellt wurde.
2. Das Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoß statt 2 Vollgeschoße gefordert.
3. Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau („E“ oder „I“), abweichend von der Vorgabe „E+D“.

Textliche Festsetzungen

4. Abweichend zu Satz 3.2 und 3.3 werden die Container mit Flachdächern errichtet; damit liegt eine Dachneigung unter 20° vor.
5. Abweichend zu Satz 4: Dachneigung unter 28°.
6. Abweichend zu Satz 5.1: Dacheindeckung in weißen Sandwichpaneelen statt ziegelroten bis rotbraunen kleinformatischen Dachplatten.
7. Abweichend zu Satz 5.2: Fensteröffnungen > 1qm ohne Sprossenteilung.
8. Abweichend zu Satz 5.5: Außenwände als Sandwichpaneel statt verputzten, gestrichenen, holzverschalten oder holzkonstruierten Flächen.
9. Abweichend zu Satz 5.6: Einsatz „ortsfremden Materials“ wie Metall als Verkleidung.
10. Abweichend zu Satz 5.7: Kein First.
11. Bezüglich Punkt 13 „Grünordnung“ wird darauf verwiesen, dass die Container die bestehende Kindertagesstätte ergänzen und daher keine zusätzlichen Maßnahmen erforder-

lich sind, sofern eventuelle künftige Pflanzungen nicht den Angaben des Bebauungsplans widersprechen.

Beschluss: Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von 1 bis 11 wird erteilt.	11 für / 0 gegen
---	-------------------------

4. **Bauleitplanung der Gemeinde Kutzenhausen - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Nord-Ost" Rommelsried, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat Kutzenhausen hat am 20.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Rommelsried Nord-Ost“ erneut zu ändern. Ziel der Änderung ist die Ausweisung der Fl. Nr. 181/12 sowie einer Teilfläche der Fl. Nr. 181/13 als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. In der Sitzung vom 15.01.2018 hatte der Gemeinderat Kutzenhausen beschlossen, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommt. In den Sitzungen vom 09.04.2018 und 11.06.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf in diversen Punkten geändert, sodass eine nochmalige Auslegung erforderlich ist.

Belange der Gemeinde Ustersbach sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Planungsunterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rommelsried Nord-Ost“ zur Kenntnis.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

5. **Baugebiet Mödishofen "Bei den Angern" - Bildung einer Erschließungseinheit**

Das Baugebiet Mödishofen „Bei den Angern“ befindet sich derzeit im Stadium der Ausführungsplanung.

Eine Erschließungseinheit nach § 3 Abs. 2 EBS mit einer gemeinsamen Aufwandermittlung und einem gemeinsamen Abrechnungsgebiet kann bis zum Entstehen der sachlichen Beitragspflicht gebildet werden, wenn nicht zu erwarten ist, dass die Anlieger der „Hauptstraße“ (die Straße, von der eine weitere abzweigt) dadurch höher belastet werden.

Die Prognose der Firma Comuna hat ergeben, dass die Bildung einer Erschließungseinheit im Baugebiet bei den Angern rechtmäßig wäre, da der Beitragssatz für die Anlieger des „Angerwegs“ durch die Bildung einer Erschließungseinheit mit 55,96 Euro/m² nicht höher ausfallen dürfte als bei einer getrennten Veranlagung mit 95,55 Euro/m².

Die rechtmäßige Bildung einer Erschließungseinheit bedarf der Beschlussfassung des Gemeinderates.

Beschluss: Die Zustimmung zur Bildung einer Erschließungseinheit im Baugebiet „Bei den Angern“ in Mödishofen wird erteilt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

6. **Beratung und Beschlussfassung: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 135a-c Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Ustersbach**

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festzusetzen und vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135 a Abs. 1 BauGB). Soweit Ausgleichsmaßnahmen an anderen Stellen den Grundstücken nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen (§ 135 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Geltendmachung dieser Kosten soll durch die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 135a-c Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Ustersbach geregelt werden. Der Satzungsentwurf ist den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Sitzungsladung zur Verfügung gestellt worden.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Satzungsentwurf zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 135a-c Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Ustersbach als Satzung. Dieser Satzungsentwurf, der der Sitzungsniederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

7. Verschiedenes

Es wurden keine Wortmeldungen vorgebracht.

8. Erweiterung KITA St. Fridolin Ustersbach

8.1 Variante Neubau auf dem Schulgelände (Büro Kern, Mindelheim)

Variante Neubau:

Das Architekturbüro Kern hat anhand der beschlossenen Bedarfsermittlung vom 17.04.2018 neue Pläne für den Neubau Kindergarten erstellt. Diese stellt das Architekturbüro Kern vor. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2.743.600,00 €. Der Kaufpreis für das Grundstück käme noch hinzu. Die Pläne wurden dem Gemeinderat vorab per E-Mail zur Verfügung gestellt. KITA-Leitung Antje Kollarsch und die Rektorin der Grundschule Gabriele Wolff waren anwesend.

Das Architekturbüro Kern hat sein Projekt Neubau an der Grundschule Ustersbach präsentiert. Der festgelegte Bedarf an Plätzen wurde wiedergegeben und die hierzu benötigten Flächenangaben einschließlich entsprechender Pläne dargestellt. Der Neubau soll aus Holz erstellt werden und wäre bei Bedarf erweiterbar. Die Außenfläche des Neubaus würde 500 m² betragen. Die Freianlage der Grundschule würde trotz der Baumaßnahme komplett erhalten bleiben.

Folgende Fragen und Anmerkungen wurden anschließend gestellt:

Gemeinderat Christian Braun fragte an, ob die Dächer des Neubaus an die Schule angepasst würden. Antwort: Der Neubau besteht aus Flachdächern, welche durch teilweise Kacheldeckung an die Schule angepasst werden.

Gemeinderat Thomas Kögel gab zu bedenken, dass das Grundstück für den Neubau der Gemeinde Ustersbach noch nicht gehört. Des Weiteren wies er auf das Farbschema der Schule, gelb und blau, hin. Antwort: Die Gestaltung sei noch nicht abschließend; zudem sei Holz als Material ökologisch unbedenklich und würde daher aktuell gerne für Kindergärten verwendet. 2. Bürgermeister Bernhard Schmid wollte wissen, ob die Dachterrasse vom Hort offen sei. Dies wurde als unbedenklich bestätigt, da es sich hier bereits um ältere Kinder handele. Gemeinderätin Andrea Braun gab zu bedenken, ob der Zugangsweg zur Schule für die Schul-

kinder, Kindergartenkinder und deren Eltern ausreichend sei. Der Bürgermeister erwiderte hierzu, dass im Zuge eines Anbaus Feuerwehrezufahrt und Parkplätze neu gestaltet werden müssten. In diesem Zuge sei auch ein etwaiger zweiter Zugang lösbar.

8.2 Variante Anbau an die bestehende KITA (Büro Rieger, Mickhausen)

Variante Anbau:

Die mittelfristige Bedarfsermittlung vom 17.04.2018 deckt sich mit der ursprünglichen Planung von Herrn Rieger. Zu der Kostenberechnung vom 13.02.2018 müssen 10% für Preissteigerungen eingerechnet werden. Die Kosten würden inkl. dieser Preissteigerung 1.346.639,00 € betragen. Die Pläne wurden dem Gemeinderat vorab per E-Mail zur Verfügung gestellt. KITA-Leitung Antje Kollarsch und die Rektorin der Grundschule Ustersbach Gabriele Wolff waren anwesend.

Herr Rieger stellte den Anbau an den bestehenden Kindergarten vor. Der Anbau käme an den westlichen Teil des bestehenden Gebäudes. Im Zuge dessen wird auch der Parkplatz angepasst. Die Wendeschleife wird entfernt. Es entstehen dadurch mehrere Parkplätze. Hierzu müsste der Fußweg abgesenkt werden. Eine Rampe für Kinderwagen wird am Eingangsbereich angebracht. Im Keller entsteht eine neue Lagerfläche. Der aktuelle Mehrzweckraum im Keller erhält wenig Tageslicht. Dies sollte durch einen neuen Lichtgraben verbessert werden. Der Anbau soll aus Holz erstellt werden und ein Flachdach bekommen. Es entsteht ein Personalraum mit eigenem Eingang, ein Elternwarteraum, ein Ruheraum und Gruppenbereich für die Krippe und die benötigten Sanitäranlagen. Des Weiteren wird das Obergeschoss „Hort“ um einen Hausaufgabenraum ergänzt.

Für die Mülltonnen und sonstige Geräte wird ein Lagerraum erstellt. Das Altgebäude wird außerdem saniert. Eine energetische Sanierung ist vorgesehen. Es wird von Öl auf Erdgas umgestellt. Die Böden und Decken werden renoviert. Das Foyer wird größer und lichtdurchfluteter. Der Kindergarten könnte bei Bedarf noch im Osten erweitert werden.

Anschließend an die Präsentation wurden folgende Fragen gestellt:

Gemeinderat Markus Kohler wollte wissen, ob es in den Lichthof keinen Ausgang gäbe. Dies wurde verneint; es gibt aktuell keinen und dies ist auch nicht erforderlich.

Eine weitere Frage von Gemeinderat Andreas Braun betraf den Grünstreifen von ca. 3 Metern zwischen dem Anbau und dem Zaun zur westlichen Grenze. Hier wird eine Bepflanzung vorgesehen, welche einmal im Jahr zu pflegen wäre.

Gemeinderat Thomas Kögel fragte an, ob ein Austausch der Warmwassergeräte und die Haustechnik in der Sanierung enthalten seien. Antwort: Die Überarbeitung der Haustechnik ist enthalten, der Wechsel der Warmwassergeräte zum Teil.

Gemeinderat Markus Kohler erkundigte sich, ob die Parkplatzumgestaltung im Budget enthalten sei. Dies wurde bestätigt.

Gemeinderat Andreas Braun gab an, dass er die Wendeschleife als sicherer empfindet als ein rückwärtiges Ausparken. Antwort: Eine Wendeschleife ist bei den vorgegebenen Platzverhältnissen nicht umsetzbar.