

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

6. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **9. April 2019**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:30 Uhr**
Ort: **in der Schule Ustersbach**
Schriftführer/in: **Andrea Wörle**
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 TOP 8
Gemeinderat	Beck Andreas	
	Biber Andreas	
Gemeinderätin	Braun Andrea	
Gemeinderat	Braun Andreas	
	Hillenbrand Hubert	
	Kast Jürgen	
	Kögel Thomas	
	Kohler Markus	
	Spennesberger Matthias	

Entschuldigt:

Gemeinderat	Braun Christian
-------------	-----------------

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

Matthias Kirchner weist auf die defekte Straßenlampe in der Bahnhofstraße 34, Mödishofen, hin und bittet um Reparatur. Eine Liste mit defekten Straßenlampen (inklusive der vorgenannten) wurde bereits im Sommer 2018 an den 1. Bürgermeister übergeben.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.03.2019 - öffentlicher Teil

Beschluss:	
Die Niederschrift über die Sitzung vom 19.03.2019 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	11 für / 0 gegen

3. Vorstellung der Untersuchung zur Ertüchtigung des Feuerwehrhauses

Das Architekturbüro Hartmann und Thümmel aus Augsburg war beauftragt, eine Untersuchung darüber anzustellen, ob das bestehende Feuerwehrhaus so umgebaut bzw. erweitert werden kann, dass es den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. In seiner Voruntersuchung legte Herr Hartmann den Ist-Zustand des Gebäudes und des Grundstücks dar und zeigte die Verbesserungsmöglichkeiten auf.

Folgende Problempunkte sind derzeit vorhanden bzw. ergeben sich aus der notwendigen Anschaffung eines neuen Löschfahrzeuges:

1. Dem Dachgeschoßraum fehlt der zweite Rettungsweg, dieser müsste durch eine an der Ostseite anzubringende Fluchttreppe geschaffen werden.
2. Die zulässige Deckenbelastung für die Decke über der Fahrzeughalle und dem Erdgeschoß ist unbekannt und kann aufgrund nicht mehr vorhandener statischer Unterlagen aus der Bauzeit nicht belegt werden. Diese Belastung müsste jetzt durch entsprechende Bauteiluntersuchungen neu berechnet werden, wobei davon auszugehen ist, dass sie für eine Nutzung als Veranstaltungs- oder Schulungsraum zu gering ist. Herr Hartmann schließt dies aus der Tatsache, dass in den damaligen Eingabeplänen für das Dachgeschoß keine Nutzung vorgesehen war und deshalb wohl mit einer geringeren Nutzlast gerechnet wurde.
3. Die Torhöhe ist für das neue Löschfahrzeug zu gering und die erforderliche Stellplatzgröße von 12,5m in der Länge und 4,5m in der Breite wird ebenfalls nicht erreicht. Durch eine Tieferlegung des Bodens der Fahrzeughalle könnte man zwar eine größere Durchfahrthöhe erreichen, aber nicht die erforderliche Durchfahrthöhe von 4m. Auch die Stellplatzsituation bleibt nach wie vor unbefriedigend und nicht normgerecht. Dies hätte zur Auswirkung, dass dann keine Förderung gewährt wird.
4. Die mittlerweile erforderlichen zusätzlichen Räumlichkeiten wie ebenerdig zugängliche Umkleieräume etc. sind teilweise nicht vorhanden. Verbesserungen können hier durch eine Tieferlegung des Eingangsniveaus des Feuerwehrhauses erreicht werden. Trotzdem können selbst durch einen Anbau an der Nordwestecke des jetzigen Gebäudes erforderliche Räume wie Werkstatt, Bereitschaftsraum, Erste-Hilfe-Raum und Trockenraum nicht geschaffen werden.
5. Aufgrund der räumlichen Situation des Gesamtgrundstückes wird die erforderliche Anzahl von 18 PKW-Stellplätzen nicht erreicht. Hier könnte nur durch zusätzlichen Grunderwerb eine zufriedenstellende Lösung geschaffen werden.

Die Gesamtkosten für die Ertüchtigung des Feuerwehrhauses beziffert Herr Hartmann mit ca. 830.000 €. Hierin enthalten sind die erforderlichen Baumaßnahmen am Bestandsgebäude einschl. Erneuerung der Dacheindeckung und der Dachdämmung. Nicht berücksichtigt sind aber weitere energetische Sanierungsmaßnahmen am Bestand wie z.B. neue Fenster oder Fassadendämmung.

Herr Hartmann kommt zum Ergebnis, dass sich das Feuerwehrhaus mit umfangreichen Umbau- und Anbaumaßnahmen soweit ertüchtigen lässt, dass sich die Unfallverhütungsvorschriften gerade noch erfüllen lassen und die Umkleidesituation verbessert werden kann.

Die Vorgaben der DIN 41092 „Feuerwehrlhäuser“, deren Erfüllung Voraussetzung für staatliche Zuschüsse ist, können auf dem vorhandenen Grundstück und mit dem vorhandenen Gebäude nicht eingehalten werden. Er empfiehlt, das bestehende Feuerwehrhaus durch einen Neubau auf einem anderen, dafür geeigneten Standort zu ersetzen

GR Hubert Hillenbrand möchte wissen, ob bei den voraussichtlichen Sanierungskosten von 830.000 € eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes enthalten ist. Bürgermeister Reiter verneint dies.

Bürgermeister Reiter weist darauf hin, dass auch die ersatzweise Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge während einer möglichen Sanierung sichergestellt werden muss. Kommandant Matthias Kirchner führt als Beispiel die FFW Diedorf an, die ebenfalls eine provisorische Unterbringung eines Feuerwehrfahrzeuges organisieren musste. Gemäß deren Aussage ist dieses Provisorium aufgrund der einzuhaltenden Vorschriften sehr kostenintensiv.

Die Gemeinderäte tendieren aufgrund des ungünstigen Nutzen-Kosten-Verhältnis einer Sanierung zu einem Neubau des Feuerwehrhauses auf einem geeigneten Grundstück. Im Zuge dessen müssen auch die Anforderungen des Feuerwehrbedarfsplanes berücksichtigt werden, welcher eine zentralere Situierung des Feuerwehrhauses empfiehlt. Nur so können die geforderten Hilfsfristen eingehalten werden.

4. **Bauanträge**

4.1 **Einbau zweier Dachgauben in das Dachgeschoß des bestehenden Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1360/4, Gemarkung Ustersbach, Birkenweg 2**

Die Bauwerber stellten im Jahr 2018 bereits einen Bauantrag auf Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1360/4, Gemarkung Ustersbach, Birkenweg 2. Zu diesem Bauantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung vom 31. Juli 2018 erteilt. Der Genehmigungsbescheid wurde am 18.09.2018 vom Landratsamt Augsburg erlassen.

Die Bauwerber beantragen nun den Einbau von 2 Dachgauben in das Dachgeschoss des Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1360/4, Gemarkung Ustersbach, Birkenweg 2.

Bezüglich der Begründung für die erneute Bauantragstellung wird auf das anliegende Dokument verwiesen.

Das vorgestellte Bauvorhaben befindet sich im nicht überplanten Innenbereich. Die näher umliegende Bebauung kann man faktisch als allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauBG i.V.m. § 4 BauNVO analog einstufen. Das Bauvorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen und nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Nachbarunterschriften sind vorhanden.

Abstandsflächen:

Durch die Errichtung der beiden Dachgauben werden die Außenwände optisch auf den beiden Seiten um den Aufbau verlängert. Dadurch verlängern sich die einzuhaltenden Abstandsflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf beiden Seiten auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.

Sicht der Verwaltung:

Es wird der Einbau von 2 Dachgauben beantragt. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht generell ein Bauvorhaben aus, das es so bisher in der Umgebung noch nicht gibt. Denn beim Einfügen geht es weniger um strikte Einheitlichkeit, sondern um städtebauliche Harmonie. Aus diesem Grund kann sich ein Bauvorhaben, das zwar den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen etwas überschreitet, aber noch nicht solch massive städtebauliche Spannungen in die Umgebung hineinträgt, die nur im Wege einer Bauleitplanung bewältigt werden können, einfügen.

Die Anbringung der beiden Gauben kann man nach Auffassung der Verwaltung noch als Einfügen in die nähere Umgebung ansehen und widerspricht daher nicht der Eigenart des Baugebiets.

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

4.2 **Neubau Einfamilienhaus mit Garage auf Flur-Nr. 1360/13, Gemarkung Ustersbach, Am Torfstich 7**

Der Bauwerber legt einen Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1360/13 Gemarkung Ustersbach, Am Torfstich 7, Mödishofen vor.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in Ustersbach, Ortsteil Mödishofen.

Das Einfamilienhaus soll entgegen dem Bebauungsplan Nr. 8 vom 30.01.1998 zwei Vollgeschosse, ein Walmdach von ca. 28 Grad mit der Dachfarbe Grauton bekommen und eine Traufhöhe von 6,14 m haben. Die Garage soll ca. 3 m an der westlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden verschoben werden und ein Flachdach bekommen. Die Höchstzulässige Grundflächenzahl wird überschritten.

Begründung des Antragstellers:

Der Nachbar mit der Flurnummer 1360/15 hat entgegen des Bebauungsplanes zwei Vollgeschosse mit Walmdach errichtet.

Die Garage soll in Richtung Süden verschoben werden, da das Grundstück im hinteren Eck nicht rechtwinklig ist.

Laut dem Bebauungsplan haben beide Grundstücke die gleichen Voraussetzungen.

Sicht der Verwaltung:

Das genannte Haus in der Nachbarschaft auf der Fl.Nr. 1360/15 Gemarkung Ustersbach, Am Torfstich 10, liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in Mödishofen. Befreiungen, die innerhalb des gleichen Geltungsbereiches zugunsten des Nachbarn auf Fl.Nr. 1360/15 ausgesprochen wurden, entfalten Bindungswirkung. Den maßgeblichen Befreiungen hat der Gemeinderat Ustersbach in seiner Sitzung vom 19.09.2015 im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage zugestimmt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Für die Fl.Nr. 1360/15 wurde die Befreiung ausgesprochen, dass das Gebäude statt mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß mit zwei Vollgeschossen errichtet werden darf. Dem Antrag ist daher bezüglich der Erhöhung der Vollgeschosse zu folgen.

Begründung des Bauwerbers:

Der Haustyp II ermöglicht einen zeitgemäßen Ausdruck des Wohnhauses. Da – aus Kostengründen – auf einen Keller verzichtet wird, sollten die Räume im OG – für eine optimale Ausnutzung – keine Schrägen aufweisen.

Da das Grundstück im nordöstlichen Eck des Baugebietes in zweiter Reihe liegt, ist damit zu

rechnen, dass das Gebäude von der Straße „Am Torfstich“ aus – und nach Begrünung der Grundstücke – kaum zu sehen sein wird. Der Haustyp II findet sich auch an anderer Stelle im Baugebiet wieder.

Geschossflächen und Grundflächenzahl:

Der Bebauungsplan Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen sieht folgende Höchstgrenzen vor:
Höchstzulässige Grundflächenzahl: 0,25

Es wird eine Befreiung wie folgt beantragt:
Grundflächenzahl: 0,42

Die Geschossflächenzahl wird nicht überschritten.

Begründung des Bauwerbers:

Die GRZ für Haus mit Terrasse liegt bei 0,18, also weit unter der zulässigen (0,25).
Alleine durch den Zuschnitt des Grundstücks und die festgesetzten Flächen für die Lage der Garage, wird die GRZ inkl. Garage und Zufahrt überschritten.

Die kann anhand des anliegenden Lageplanes nachvollzogen werden.

Dachform

Für die Fl.Nr. 1360/15 wurde die Befreiung ausgesprochen, dass das Gebäude statt mit einem Satteldach mit einem Walmdach errichtet werden darf. Dem Antrag ist daher bezüglich der Dachform zu folgen.

Dachneigung:

Für die Fl.Nr. 1360/15 wurde die Befreiung ausgesprochen, dass das Gebäude statt einer Dachneigung von 38° – 45° mit 25° errichtet werden darf. Der Bauwerber beantragt eine Dachneigung von 28°. Dem Antrag ist daher bezüglich der Dachneigung zu folgen.

Traufhöhe:

Für die Fl.Nr. 1360/15 wurde die Befreiung ausgesprochen, dass das Gebäude statt mit einer Traufhöhe statt von max. 3,60 m mit einer Höhe von 6,205 m errichtet werden darf. Der Bauwerber beantragt eine Traufhöhe von 6,14 m. Die Abweichung ist geringfügig und aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Bezüglich des Haustyps II ist die Traufhöhe auf max. 6,5 m beschränkt. Die Firsthöhe beträgt 8,66 m (gemessen an der Oberkante Fußboden Erdgeschoß (OK FFB EG)).

Garage:

Die Verschiebung der Garage in Richtung Süden hat quasi keine Auswirkung auf den westlich angrenzenden Nachbarn Am Torfstich 9, da nach dem Bebauungsplan an den Grundstücksgrenzen keine aufeinander abgestimmten Grenzgaragen vorgesehen sind.

Die Garage soll ein Flachdach bekommen.

Begründung des Bauwerbers:

Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist eine sehr lange Zufahrt vorgegeben.

Des Weiteren ist die für die Garagen festgesetzte Fläche im Nordwesten platziert, welches eine noch längere Zufahrt (ca. 30 m) bedeutet.

Die Garage sollte deshalb weiter nach Süden platziert werden, um die Zufahrt zu verkürzen. Das Ein- und Ausfahren aus der östlichen Garage wird durch eine Verbreiterung der Zufahrt ermöglicht.

Die Garage sollte – laut Text des Bebauungsplanes Punkt 3.2 – ein geneigtes Dach erhalten. Da die Garage freistehend ist, ist es gewünscht, sie so unauffällig wie möglich in Erscheinung treten zu lassen.

Ein geneigtes Dach auf der Fertiggarage würde des Weiteren unnötige Kosten für den Bauherrn

verursachen, da ein solches Dach keine Funktion hätte.

Eine formlose Bauvoranfrage wurde in der Sitzung am 04. Dezember 2018 behandelt und die damals beantragten Befreiungen positiv beschlossen. Auf die Anlage darf verwiesen werden.

GR Markus Kohler möchte wissen, ob die Flachdachausführung der Garage ebenfalls schon in der formlosen Bauvoranfrage vom Dezember 2018 enthalten war. Dies konnte nach Prüfung der Unterlagen verneint werden.

<p>Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen bezüglich der zwei Vollgesosse, Walmdach, Farbe Grauton, abweichende Dachneigung und die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,42 wird erteilt.</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen bezüglich der Traufhöhe von 6,14 m und der Verschiebung der Garage nach Süden um 3 Meter und die Bedachung mit Flachdach wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

5. **Bauleitplanung des Marktes Dinkelscherben - Bebauungsplan Nr. 28 "Breitenrainäcker"**

Der Marktgemeinderat Dinkelscherben hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Breitenrainäcker“ beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 15.01.2019 in der Fassung vom 15.01.2019 gebilligt. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf des Marktes Dinkelscherben an neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Breitenbronn.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt (§ 13b BauBG).

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs findet in der Zeit vom 08.03.2019 bis 15.04.2019 statt.

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

<p>Beschluss: Der Gemeinderat nimmt die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 28 „Breitenrainäcker“ der Marktgemeinde Dinkelscherben zur Kenntnis.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

6. **Bauleitplanung der Gemeinde Kutzenhausen - 12. Änderung des Flächennutzungsplanes/Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Östlich der Bucher Str." in Agawang, Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange**

Der Gemeinderat Kutzenhausen hat am 10.12.2018 beschlossen, das o.g. Bauleitplanverfahren einzuleiten und den Bebauungsplanes Nr. 28 „Östlich der Bucher Str.“ in Agawang aufzustellen. Ziel der Aufstellung ist für die Betriebserweiterung eines Unternehmens auf einem Teilbereich der FI-Nr. 103/4, Gemarkung Agawang, Baurecht zu schaffen. Der Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauBG als Flächen für „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen und im Bebauungsplan als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach der vorgezogenen Beteiligung an den o.g. Bauleitplanverfahren hat der Gemeinderat Kutzenhausen in seiner Sitzung vom 11.03.2019 beschlossen, das Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauBG durchzuführen.

Änderungen betreffen hauptsächlich die Erschließung:

„Das Plangebiet dient der Betriebserweiterung der Fa. ... und schließt an das erschlossene Betriebsgelände (Fl.Nrn. 79 und 102, Gemarkung Agawang) an. Die Erschließung des Grundstückes (Teilbereich der Fl.Nr. 103/4, Gemarkung Agawang) ist dadurch über die Fl.Nrn. 79 und 102, Gemarkung Agawang, gesichert.“

Belange der Gemeinde Ustersbach sind durch die Änderungen des o.g. Flächennutzungsplanes und der Änderung im Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes nicht berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28 „Östlich der Bucher Str.“ in Agawang zur Kenntnis.

11 für / 0 gegen

7. Verschiedenes