

# Gemeinde Ustersbach

## Niederschrift

über die öffentliche

### 14. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **3. Dezember 2019**  
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 21:20 Uhr**  
Ort: **in der Schule 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	anwesend bis TOP 7
Gemeinderat	Beck Andreas	
Gemeinderat	Biber Andreas	
Gemeinderätin	Braun Andrea	
Gemeinderat	Braun Andreas	
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert	anwesend ab TOP 8
Gemeinderat	Kast Jürgen	anwesend ab TOP 4.1
Gemeinderat	Köhler Markus	
Gemeinderat	Kögel Thomas	
Gemeinderat	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

Frau Angelika Ortner informiert über das 1. Treffen zum Gemeindeentwicklungskonzept. Sie bittet um Informationen zum geplanten Standort für den Kindergartenneubau und für das Feuerwehrhaus. Zudem bittet Sie ersten Bürgermeister Reiter bei zukünftigen Gesprächen mit der Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH (BEG) zur geplanten Bahntrasse Ulm - Augsburg, den Ortsteil Mödishofen für eine Öffnung des Haltestandes ins Gespräch zu bringen.

Bürgermeister Reiter erläutert dazu, dass außer der Lage östlich der Schule noch keine weiteren Aussagen getroffen werden können, weil hierzu noch keine genaueren Planungen bestehen.

Das Thema Bahnhof Mödishofen und Ausbau der Bahnlinie Ulm – Augsburg wird im neuen Jahr in einer Gemeinderatssitzung behandelt werden. Er weist darauf hin, dass sich der Gemeinderat hier auch mit den beiden im Raum stehenden Ausbauvarianten, Neubaustrecke entlang der A8 und Ausbau der bestehenden Strecke, intensiv beschäftigen muss. Vor allem im Hinblick darauf, dass laut Expertenmeinung der Ausbau nur mit einem dritten Gleis nicht ausreichend wäre.

### 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.11.2019 - öffentlicher Teil

Gemeinderatsmitglied Völk erklärt, dass in TOP 5c (öffentlicher Nahverkehr) der vorgenannten Sitzung, der Wortlaut unvollständig wiedergegeben wird. Sie bittet um nachfolgende Ergänzung „Die Verwaltung soll zeitnah Kontakt zur Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH (BEG) aufnehmen, mit dem Ziel, dass die Haltestelle Mödishofen wieder aktiviert wird“.

**Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung vom 05.11.2019 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und mit dem der Ergänzung „Die Verwaltung soll zeitnah Kontakt zur Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH (BEG) aufnehmen, mit dem Ziel, dass die Haltestelle Mödishofen wieder aktiviert wird“, genehmigt.

**10 für / 0 gegen**

### 3. Berufung eines stellvertretenden Wahlleiters für die Kommunalwahl 2020

Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG) beruft der Gemeinderat den ersten Bürgermeister, einen der weiteren Bürgermeister, einen der weiteren Stellvertreter, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft oder aus dem Kreis der in der Gemeinde Wahlberechtigten zum Wahlleiter bzw. zum stellvertretenden Wahlleiter für die Gemeindevahlen.

**Beschluss:**

Zum stellvertretenden Wahlleiter (für die Gemeinde Ustersbach) wird Herr Uwe Karg von der VG Gessertshausen berufen.

**10 für / 0 gegen**

#### 4. Bauanträge

##### 4.1 Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Mödishofen, Wiesenstraße, Fl.Nr. 1322/2, Gmkg. Ustersbach

Das unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 1322/2, Gmkg. Ustersbach, zu 1.045,0 m<sup>2</sup>, liegt im nicht bebaubaren Außenbereich, an der Wiesenstraße. Es wird im Nordosten von der bestehenden Bebauung, im Norden und Nordwesten von der Wiesenstraße und im Süden vom Wasserschutzgebiet eingesäumt. Der hierbei maßgebliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach sieht Wohnbaufläche vor.

Geplant wird ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Traufwandhöhe maximal 6,5 m, Firsthöhe maximal 9,5 m, Satteldach DN max. 35°, oder Pultdach maximal 25°, Zwerchgiebel. Die Antragsteller möchten im Rahmen einer Bauvoranfrage folgende Frage geklärt wissen: Ist eine Bebauung wie beschrieben in dieser Form auf dem Grundstück möglich?

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück schließt im Anschluss an ein im Zusammenhang bebautes Baugebiet an und liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung im Sinne von Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht nachgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit gem. § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB.

1. Das Bauvorhaben widerspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der für das Grundstück Wohnbebauung vorsieht.
2. Das Bauvorhaben widerspricht nicht den Belangen von § 35 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 6, 7 und 8 BauGB.
3. Fraglich ist, ob das Bauvorhaben den Belangen in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB, Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.  
Die Verwaltung ist nach Ortseinsichtnahme der Auffassung, dass diese Belange nicht wesentlich oder erheblich beeinträchtigt werden.

Das geplante Bauvorhaben würde einen planungsrechtlichen Abschluss der südlich der Wiesenstraße bestehenden Bauzeile darstellen. Ohne verbindliche Planungsabsichten der Gemeinde kann dies aufgrund der o. g. natürlichen Einschränkungen nicht mehr weiter in den Außenbereich verlängert werden.

Gemeinderatsmitglied Kast betritt den Sitzungssaal und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung teil.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt zum o. g. Antrag auf Bauvorbescheid das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**9 für / 2 gegen**

##### 4.2 Einbau einer Dachgeschosswohnung auf Fl.Nr. 1322/4, Gemarkung Ustersbach, Wiesenstr. 7

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 1322/4, Gmkg. Ustersbach zu 1.190 m<sup>2</sup> liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB. Auf dem Grundstück wurde mit Baugenehmigung, Nr. 475/80 vom 15.05.1980 ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und mit Bescheid Nr. 1-1716, vom 09.08.2012 ein Wintergarten, bauaufsichtlich genehmigt. Das Dachgeschoss war zu Wohnzwecken nicht ausgebaut und diente lediglich als Stauraum.

Beantragt wird nunmehr der Einbau einer Dachgeschosswohnung. Der bisher vorhandene Balkon soll verglast werden und als Wintergarten dienen.

Stellungnahme der Verwaltung: Eine zweite Wohneinheit ist im Einzugsbereich des Bauvorhabens bereits vorhanden. Die Geschossfläche erhöht sich von ursprünglich 202,08 m<sup>2</sup> auf ca. 376,73 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Anzahl von zusätzlichen 2 Stellplätzen sollen auf dem Grundstück nördlich der Garage errichtet werden. Das Bauvorhaben ist somit zulässig nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist gesichert. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

<b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat beschließt zum o. g. Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.	<b>11 für / 0 gegen</b>
---	-------------------------

#### 4.3 **Neubau einer Güllegrube mit Güllebefüllplatte und Sickerwasserbehälter auf Flur-Nr. 329, Gemarkung Ustersbach**

Das unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Baugrundstück Fl.Nr. 329, Kühloh, zu 4,3596 ha, liegt im nichtbebaubaren Außenbereich. Der maßgebliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach sieht als Nutzung FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT, vor. Am geplanten Baustandort ist ein vorhandenes Gehölz zu erhalten, festgesetzt.

Beantragt wird auf einer Höhe 490,90 m üNN, die Errichtung eines Gülleabfüllplatzes (4,0 x 10 m), einen Güllebehälter, Durchmesser 21 m, Höhe Behälterwand 6 m, für ca. 2.078 m<sup>3</sup> Flüssigkeit, und eine Zuwegung 4,0 m bis 5,25 m breit, Sickerwasserbehälter monolithisch, Inhalt max. 10 m<sup>3</sup>. Die Anlage soll im Abstand von ca. 6 m zu den angrenzenden Feldwegen Fl.Nrn. 317 und 333, Gmkg. Ustersbach, errichtet werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Privilegierung als Landwirt ist nicht nachgewiesen, wird aber unterstellt. Die Prüfung der Privilegierung ist Angelegenheit des Kreisbauamtes im Benehmen mit dem zuständigen AELF. Das Bauvorhaben ist als privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, zulässig, wenn es öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, die Erschließung gesichert ist, wenn es offensichtlich einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Als öffentlicher Belang könnte die Festsetzung im Flächennutzungsplan „Erhalt eines vorhandenen Gehölzes“, entgegenstehen, sofern dieses in der Natur noch vorhanden ist.

Weitere öffentliche Belange sind aus Sicht der Verwaltung nicht zu erkennen. Die Erschließung ist durch die beiden Feldwege als gesichert anzusehen. Das Bauvorhaben nimmt nur einen geringen Bereich der Betriebsfläche ein. Das gemeindliche Einvernehmen könnte unter der Voraussetzung der Erhaltung eines vorhandenen Gehölzes erteilt werden.

<b>Beschluss:</b> Das gemeindliche Einvernehmen wird zum o.g. Bauvorhaben unter der Voraussetzung, dass das im geltenden Flächennutzungsplan Ustersbach festgesetzte Gehölz noch vorhanden ist und auch erhalten werden kann.	<b>11 für / 0 gegen</b>
--	-------------------------

#### 4.4 **Antrag auf Befreiungen vom Bebauungsplan "Mödishofen Nord-Ost II, auf Flur-Nr. 1181/24, Gemarkung Ustersbach, Libellenweg 15**

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 1181/24, Gmkg. Ustersbach zu 795 m<sup>2</sup> liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mödishofen Nord-Ost II“, in der Fassung vom 16.02.2016, in Kraft seit 03.06.2016 (Parzelle 17). Das Wohngebäude wurde lt. Schreiben vom 21.09.2016 im Rahmen einer Bauvorlage im Genehmigungsverfahren zugelassen. In der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2019 wurde ein Antrag der Bauherren auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit einem nichtsichtbaren Sockel und einer Gesamthöhe von maximal 1,10 m, genehmigt.

Die Bauherren beantragen die weiteren nachfolgend genannten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. Isolierte Befreiung der Festsetzung Nr. 5.3.5 zur Pflanzung von 15 Blaue-Scheinzypressen *Chamaecyparis lawsoniana* Clumnaris Glauca an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1181/23.

Begründung: Da in der Nachbarschaft in Mödishofen und in unserer Nähe in mehreren Grundstücken schon viele Blaue Scheinzypressen zu sehen sind. Aus optischen Gründen, uns gefällt diese Art von Koniferen. Aus Sichtschutz- und Privatsphäre-Gründen.

2. Isolierte Befreiung der Festsetzung NR. 4.5.1 zur Errichtung eines Sichtschutzes aus Weidenmatten an der westnördlichen Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1181/25.

Begründung: Da in der Nachbarschaft einige Befreiungen der Festsetzung Nr. 4.5.1 schon vorliegen, würden wir gerne aus Sichtschutz- und Privatsphäre-Gründen einen Sichtschutz aus Weidenmatten errichten.

3. Isolierte Befreiung der Festsetzung Nr. 5.3.4 für eine Wuchshöhe von bis 2 m entlang der Verkehrsfläche „Libellenweg“ und an der Grenze zu Fl.NR. 1181/23

Begründung: Da entlang der Verkehrsfläche ein Weg zu den Feldern steht, viele Leute kommen und gehen um zu spazieren oder um Gassi mit den Hunden zu gehen würden wir gerne, aus Sichtschutz- und Privatsphäre-Gründen unsere Hecken bis zu 2 m wachsen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung: Eine Ortsbesichtigung am 22.11.2019 hat ergeben, dass im Baugebiet

- Zu 1. zwar ähnliche Pflanzen wie die beantragte blaue Scheinzyresse vorhanden sein können, aber für diese bisher keine Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt worden sind.
- Zu 2. keinen Sichtschutz aus Weidenmatten gibt und hierfür keine Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt worden sind.
- Zu 3. keine Hecken vorhanden sind, die bereits eine Höhe von 2m erreicht haben und hierfür keine Befreiung erteilt worden ist.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die angegebenen Gründe mit Sichtschutz und Privatsphäre nicht geeignet und städtebaulich vertretbar sind, um die beantragten Befreiungen zu erteilen. Im Gegenteil würde hier ein Präzedenzfall mit Nachahmungseffekt geschaffen werden, mit unvorhersehbaren Folgen für das gesamte Baugebiet. Es wird deshalb empfohlen, den gesamten Antrag mit den 3 Befreiungen abzulehnen.

Dritt Bürgermeisterin Anja Völk bittet die Verwaltung das Baugebiet Mödishofen Nord-Ost II durchzugehen und anhand vom Bebauungsplan „Mödishofen Nord-Ost II“ festzustellen, ob bereits ungenehmigte Abweichungen vom Bebauungsplan gegeben sind und falls ja, zu klären, wie der Bebauungsplan ohne Befreiungen eingehalten werden kann.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den o. g. Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mödishofen Nord-Ost II“ für die textlichen Festsetzungen Nrn. 4.5.1, 5.3.4 und 5.3.5 stattzugeben.

**0 für / 11 gegen**

**4.5 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1176/11, Gemarkung Ustersbach, Angerweg 5 - Garagenplatzierung**

Das Bauvorhaben für das Grundstück mit der Flur-Nr. 1176/11 der Gmkg. Ustersbach, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ trat am 19. September 2017 in Kraft. Es

handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA-1). Im Rahmen einer Bauvoranfrage legt der Bauwerber einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Der Garagenvorplatz soll in der geforderten Tiefe von 5 m auf 4 m reduziert werden:

**Begründung des Bauwerbers:**

- Versiegelungsfläche vor der Garage zu reduzieren da vor dem mittigen, nördlichen Hauseingang auch Stellfläche geplant ist.
- Möglichst große Gartenfläche im Süden zu erhalten
- Wegen Platzierung Garage --- Haus mittig notwendig, da Zugang direkt ins Haus geplant
- Westseite-Platz möchte hinter der Garage besser genutzt werden

Zudem ist das Grundstück durch vorgegebene Einschränkung für die „private Grünfläche für Ortsrandeingrünung“ in der Breite von 4 m (=112 qm) sehr schmal zur Nutzung geworden.

**Sicht der Verwaltung:**

Die textliche Festsetzung des o.g. Bebauungsplans Nr. 5.1 besagt: „Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber bezogen auf die Garagenzufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,00 m aufweisen.“ Die Befreiung würde die Grundzüge der Planung berühren, die Abweichung wäre städtebaulich und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird im Hinblick auf die beantragte Reduzierung des Garagenvorplatzes von 5 m auf 4 m auf ein vergleichbares Bauvorhaben hingewiesen, welches in der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2018, TOP 3.3, abgelehnt worden ist.

**Beschluss:**

Bezüglich der Reduzierung des Garagenvorplatzes von 5 m auf 4 m wird die Zustimmung bei Einreichung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt.

**0 für / 11 gegen**

**4.6 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1176/24, Gemarkung Ustersbach, Hopfenweg 1**

Das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 1176/24 der Gmkg. Ustersbach befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA-2).

Die Bauwerberin legt eine zweite formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses, vor und möchte **vorab** folgende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes beantragen:

„Das Einfamilienhaus Typ II soll entgegen dem Bebauungsplan eine Traufhöhe von 6,096 m und eine Wandhöhe von 6,362 m haben.

**Begründung:**

„Da im Haus eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage geplant ist und die Leitungen inkl. Dämmung in der Decke verlaufen beträgt diese fast 46 cm. Aus diesem Grund kommt es zu der Überschreitung der max. Traufhöhe.“

**Sicht der Verwaltung:**

Die textliche Festsetzung des o.g. Bebauungsplans Nr. 3.4.1 des § 3 regelt Folgendes:

„Zusätzlich gilt in den Baugebieten WA-2 sowie im Teilbereich MD-2 des Dorfgebietes als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) eines Hauptgebäudes mit zwei Vollgeschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 6,00 m.“ Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der OK RFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante (UK) des Tragsparrens. Es bestehen seitens der Verwaltung allerdings Bedenken, da die Grundzüge der Planung berührt sein könnten. Sie gibt weiter zu bedenken, dass diese

Befreiung auch Bindungswirkung für gleichgelagerte Anträge, die dieses Bebauungsplangebiet betreffen, hätte.

Im Gemeinderat wird die doch erhebliche Überschreitung der Wandhöhe kritisch gesehen.

<p><b>Beschluss:</b>          Bezüglich der Wandhöhe von 6,362 m, statt der vorgeschriebenen 6 m, wird die Zustimmung bei Einreichung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>0 für / 11 gegen</b></p>
---	--------------------------------

5. **Beratung und ggf. Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Kindertagesstätte östlich des Forums Ustersbach**

**Planungsanlass:**

Die auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 96, 96/1 und 96/ Tfl. Gmkg. Ustersbach, Eisbühlstraße 6, errichtete und betriebene Kindertagesstätte St. Fridolin, hat die Kapazitätsgrenze erreicht. Selbst die zwischenzeitliche Erweiterung mit einer Containerlösung kann die ungebrochene Nachfrage nach Kitaplätzen nicht lösen. Eine weitere bauliche Erweiterung, die dem Summenraumprogramm für Kindergärten entspricht, ist auf dem Grundstück nicht mehr möglich. Die Anliegerstraße „Eisbühlstraße“ wird durch die täglichen An- und Abfahrten der Eltern stark belastet. Für die auswärtigen Kita-Bediensteten sind die Kfz-Parkplätze begrenzt.

Die vorgenannten Zwangspunkte werden zum Anlass genommen, über Neubaumaßnahmen der Kita im Ort an geeigneter Stelle nachzudenken. Als geeigneter Gebäudestandort wurden mit Zustimmung privater Grundstückseigentümer, Flächen östlich der Grundschule und dem Forum Ustersbach, gefunden. Es handelt sich um die unbebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 110, 111 und 112, Gmkg. Ustersbach.

Das zukünftige Baugebiet schließt im Westen an das Schul- und Sportgelände Forum Ustersbach an, im Norden an die B 300, im Süden an eine bestehende Wohnbebauung und im Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet OST“, vom 22.10.1998, in Kraft seit dem 01.07.2005. Der Flächennutzungsplan Ustersbach, in der Fassung der 1. Teiländerung vom 27.02.1996, rechtswirksam seit 15.11.1996, sieht für eine westliche, an der B300/Schulweg angrenzende Teilfläche die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie angrenzend „Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen“ bzw. „Gewerbegebiet“ vor. Die südliche Teilfläche ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan Ustersbach, in der Fassung vom 23.11.1992, in Kraft seit dem 04.02.1994, teils als Wohnbaufläche, teils Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt.

**Planungsziel:**

Das Planungsgebiet (zukünftiger Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Das Baugebiet soll als ALLGEMEINES WOHNGEBIET im Sinne von § 4 BauNVO, ohne die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, überplant werden. Auf dieser Teilfläche soll unmittelbar an Fl.Nr. 109 angrenzend, auf Fl.Nr. 110, parallel zur B 300 der Neubau einer Kindertagesstätte für bis zu 6 Gruppen und daran nach Süden Wohnbebauung entstehen. Die Kita soll über den Schulweg erschlossen werden. Die Erschließung der Wohnbebauung mit einer öffentlichen Erschließungsanlage und deren Zufahrt soll von der Eisbühlstraße erfolgen. Für die KiTa werden etwa 3.000 m<sup>2</sup>, für öffentliche Verkehrsflächen ca. 1500 m<sup>2</sup>, für eine Eingrünung ca. ca. 1500 m<sup>2</sup> und für Wohnbauflächen ca. 17.000 m<sup>2</sup> benötigt. Angestrebt wird ein Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB. Die nach § 13 b BauGB maximal zulässigen Grundflächen werden etwa 8.300 m<sup>2</sup> betragen und somit unterhalb der zulässigen Grundflächen von max. 10.000 m<sup>2</sup> liegen. Weitere Zielvorstellungen können dem Beschlussvorschlag entnommen werden.

Gemeinderatsmitglied Anja Völk ist persönlich beteiligt und muss gem. Art. 49 Abs. 2 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen werden.

<p><b>Beschluss:</b> Gemeinderatsmitglied Anja Völk wird wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.</p>	<p><b>10 für / 0 gegen</b></p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 13 b, in Verbindung mit § 13 a BauGB mit gegenwärtig folgenden Zielvorstellungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: BP Nr. 27 „Östlich vom Forum Ustersbach und südlich der B300“</li> <li>2. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden als unzulässig festgesetzt.</li> <li>3. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan in Rot umrandet und umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken mit den Fl.Nrn. 110 Tfl., 111 Tfl., 112Tfl., 115 Tfl. (Anliegerstraße Schulweg), 116 Tfl. (B300).</li> <li>4. Innerhalb vom Geltungsbereich sollen auf der nördlichen Teilfläche eine überbaubare Fläche, begrenzt durch Baugrenzen für eine zukunftssichere Kindertagesstätte, sowie dazugehörige Frei-, Park- und Grünflächen , auf der südlichen Teilfläche eine ortsübliche Wohnbebauung E/D, maximal II VG, maximal 2 Wohneinheiten, WH maximal 6,50 m, FH maximal 9,0 m, offene Bauweise, und eine Erschließungsanlage in ausreichender Breite mit Wendeeinrichtung und mit Anbindung an die südliche Anliegerstraße „Eisbühlstraße“, entstehen.</li> <li>5. Die Anbindung des Kindergartengeländes soll über die Erweiterung der Anliegerstraße „Schulweg“, erfolgen. Die genehmigte Zufahrt zur B300 ist im erforderlichen Umfang zu ertüchtigen und mit Sichtdreiecken zu versehen.</li> <li>6. Die vorhandenen, leitungsgebundenen Einrichtungen (Wasserversorgung, SW-Kanal, Strom etc.) der beiden Anliegerstraßen „Schulweg“ und „Eisbühlstraße“ werden im erforderlichen Umfang verlängert.</li> <li>7. Die bisherige Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird angepasst.</li> </ol> <p>Die vorgenannten Zielvorstellungen sind nicht abschließend, sondern können jederzeit geändert oder ergänzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah und vor dem 31.12.2019, die ortsübliche amtliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses durchzuführen.</p>	<p><b>9 für / 1 gegen</b></p>

6. **Beratung und ggf. Beschlussfassung zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 "Gewerbegebiet Ost" in der Fassung vom 22.10.1996**

**Planungsanlass:**

Das Feuerwehrhaus auf dem gemeindlichen Fl.Nr. 2/4, Gmkg. Ustersbach, Espach Hs.Nr. 2, ist in die Jahre gekommen. Der Gebäudezustand und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten können mit den neuen Feuerwehrfahrzeugen und deren Größen nicht mithalten. Entsprechende



Umbaumaßnahmen am Gebäude sind kaum möglich, bzw. wirtschaftlich unverhältnismäßig teuer. Zudem gibt es im Einsatzfall für die Feuerwehrkameraden keine ausreichenden Parkmöglichkeiten unmittelbar um das Feuerwehrhaus. Gegenwärtig wird ohne rechtliche Absicherungsmöglichkeit, die Freifläche eines benachbarten Hofes, genutzt.

Die vorgenannten Zwangspunkte hat der Gemeinderat von Ustersbach zum Anlass genommen, über Neubaumaßnahmen der Einrichtung im Ort an geeigneter Stelle nachzudenken. Als geeigneter Gebäudestandort wurden östlich der Grundschule und dem Forum Ustersbach das unbebaute gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 112, Gmkg. Ustersbach, gefunden. Es liegt strategisch zentral zu den Orten Ustersbach und Mödishofen und bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbegebiet OST“, vom 22.10.1996, in Kraft seit dem 01.07.2005. Der Bebauungsplan wurde noch nicht umgesetzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ragt mit einer Teilfläche mit der Festsetzung „reduzierte gewerbliche Nutzung“ auf Fl.Nr. 112, Gmkg. Ustersbach, dort soll das Feuerwehrhaus errichtet werden. Im Flächennutzungsplan Ustersbach, in der Fassung der 1. Teiländerung vom 27.02.1996, rechtswirksam seit 15.11.1996, ist eine westliche, an der B300/Schulweg angrenzende Teilfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie angrenzend „Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen“ bzw. „Gewerbegebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan lässt eine Zufahrt nach Norden zur B 300 nicht zu. Die erforderliche Größe des Feuerwehrgebäudes sowie der Bedarf nach Stellflächen nördlich vom Gebäude ist gegenwärtig noch nicht feststellbar.

#### **Planungsziel:**

Geplant wird derzeit auf einer Änderungsfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup>, ein zur B 300 traufständiges Gebäude zur Nutzung als Feuerwehrhaus mit Garagen, Lager, Umkleide- und Duscheinrichtung sowie Schlauchlagerräumen und Sozial-/ Besprechungsraum. Zur B 300 orientiert sollen die Bewegungs- und Aufstellflächen, ausreichend Stellplätze für die Feuerwehrmitglieder, vor dem Gebäude liegen. Im Benehmen mit der unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Augsburg, der zuständigen Polizeibehörde in Zusmarshausen und dem Straßenbaulastträger staatliches Bauamt Augsburg, soll eine nur für die Feuerwehr nutzbare weitere Ausfahrt zur B300 erreicht werden. Alternativ müsste die Anliegerstraße „Schulweg“ entsprechend verbreitert und verlängert werden und die dortigen leitungsgebundenen Einrichtungen verlängert werden. Die nicht-überbauten Flächen für die Kfz sollen innerhalb der Bauverbotszone angeordnet werden können. Dies kann nur durch eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ erreicht werden. Ggf. ist auch an eine Erweiterung des Geltungsbereichs dieser Teiländerung nach Westen nachzudenken.

Weitere Zielvorstellungen können dem nachfolgenden Beschlussvorschlag entnommen werden.

<p><b><u>Beschluss:</u></b> Der Gemeinderat beschließt eine Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 Ustersbach „Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung vom 22.10.1996.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Geltungsbereich betrifft die Teilfläche auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 112, Gmkg. Ustersbach sowie nach Norden eine Teilfläche von Fl.Nr. 115 (Anliegerstraße Schulweg) und 116 (B300) und hat eine Gesamtfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Auf der Teilfläche von Fl.Nr. 112 sollen die Aufstell- und Bewegungs-, sowie Kfz-Stellflächen und anschließend ein traufständig zur B 300 stehendes Feuerwehrhaus mit Garagen, Lager- und Schlauchreinigungsräumen, Sozial- und Lehrräumen, entstehen.</li> <li>3. Eine direkte Ausfahrt auf die B300 zur Einhaltung der Einsatzzeiten ist geplant. Alternativ wird die Verbreiterung und Verlängerung der Anliegerstraße „Schulweg“ in Erwägung gezogen.</li> </ol>	<p><b>9 für / 2 gegen</b></p>
---	-------------------------------

<p>4. Die nicht überbaubaren Flächen sollen eingegrünt werden.</p> <p>5. Die erforderliche Bebauungsplanänderung soll möglichst im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, alternativ gem. § 3 und § 4 BauGB, durchgeführt werden.</p> <p>6. Diese städtebaulichen Zielvorstellungen sind nicht abschließend und können jederzeit geändert oder erweitert werden.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche amtliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses durchzuführen.</p>	
---	--

## 7. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Reiter informiert über den Antrag der Bauherren des Grundstücks Fl.Nr. 1176/31, Gmkg. Ustersbach, auf Übernahme von Abstandsflächen auf Fl.Nr. 1176/16 Tfl. Gmkg. Ustersbach. Das Wohngebäude wird so geplant, dass die Abstandsfläche der westlichen Außenfassade zum Teil auf dem gemeindlichen Grundstück liegen. Dies wäre rechtlich möglich, wenn diese Teilfläche -wie im Bebauungsplan vorgesehen- als öffentliche Verkehrsfläche tatsächlich hergestellt und gewidmet gewesen wäre. Da dies nicht der Fall ist, benötigen die Bauherren für das geplante Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren für eine Teilfläche von der Gemeinde eine Abstandsflächenübernahmeerklärung. Die Gemeinde erfährt hierdurch keine Benachteiligung, sofern der öffentliche Weg nach wie vor geplant ist. Der Gemeinderat wird um Zustimmung ohne konkrete Beschlussfassung gebeten. Das Gremium ist einstimmig für eine Abstimmungsübernahme.