

# Gemeinde Ustersbach

## Niederschrift

über die öffentliche

### 3. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **11. Februar 2020**  
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:47 Uhr**  
Ort: **in der Schule Ustersbach**  
Schriftführer/in: **Martina Riedel**  
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
Gemeinderat	Beck Andreas
Gemeinderat	Biber Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderat	Braun Andreas
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kast Jürgen
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderat	Kögel Thomas

#### **Entschuldigt:**

Gemeinderat	Spennesberger Matthias
-------------	------------------------

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

Es wurden keine Wünsche und Anfragen von Bürgern vorgetragen.

### 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 14.01.2020 - öffentlicher Teil

<b>Beschluss:</b> Die Niederschrift über die Sitzung vom 14.01.2020 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	<b>12 für / 0 gegen</b>
--	-------------------------

### 3. Bauanträge

#### 3.1 Vorlage im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Flur-Nr. 1176/25, Gemarkung Ustersbach, Hopfenweg 3

Das Bauvorhaben wird als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO vorgelegt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bei den Angern“, Ustersbach-Mödishofen. Die Bauherrenschaft und der Entwurfsverfasser versichern durch Unterschrift, dass sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden und somit die Voraussetzungen für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens tatsächlich vorliegen. Der Gemeinderat nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

#### 3.2 Errichtung eines Bungalows in Massivholzbauweise mit Doppelgarage auf Flur-Nr. 1360/12, Gemarkung Ustersbach, Am Torfstich 9

Der Bauwerber legt einen Bauantrag zum Neubau eines Bungalows in Massivbauweise mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1360/12 Gemarkung Ustersbach, Am Torfstich 9, Mödishofen vor. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in Ustersbach, Ortsteil Mödishofen.

Der Bungalow soll entgegen dem Bebauungsplan Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in Ustersbach, rechtskräftig seit 03.02.1998, ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20° und die Garage ein flachgeneigtes Pultdach mit 5° bekommen.

#### **Begründung des Antragstellers:**

Um eine wirtschaftliche und kosteneffiziente Bauweise realisieren zu können beantragen wir Abweichung von der Dachneigung und Dachform.

#### **Sicht der Verwaltung:**

Die Nachbarn mit der Flur-Nrn. 1360/15 und 1360/13 haben entgegen des Bebauungsplanes jeweils ein Walmdach mit abweichender Dachneigung errichtet. Diese Flur-Nrn. liegen ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ in Usters-

bach-Mödishofen. Befreiungen, die innerhalb desselben Geltungsbereiches zugunsten der Nachbarn auf Flur-Nrn. 1360/15 und 1360/13 ausgesprochen wurden, entfalten Bindungswirkung.

Den maßgeblichen Befreiungen hat der Gemeinderat Ustersbach in seinen Sitzungen am 22.09.2015 im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage und am 09.04.2019 im Rahmen einer Bauantragstellung zugestimmt.

Dem Antrag ist daher zu folgen.

In der Gemeinderatssitzung am 14.01.2020 wurde für die Errichtung einer Garage mit Flachdach auf der Flur-Nr. 1360/15 der Gemarkung Ustersbach die Zustimmung erteilt.

Diesem Antrag ist daher ebenfalls zu folgen.

<p><b>Beschluss:</b> Zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Kreisstraße“ Mödishofen bezüglich des Walmdachs mit einer Dachneigung von 20° und des Garagendachs als flachgeneigtes Pultdach wird die Zustimmung erteilt.</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben wird erteilt.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
---	--------------------------------

### 3.3 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flur-Nr. 71/5, Gemarkung Ustersbach, Hauptstr. 5**

Dieser TOP wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2020 behandelt und abschließend beschlossen.

### 3.4 **Vorlage im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flur-Nr. 1176/26, Gemarkung Ustersbach, Hopfenweg 5**

Das Bauvorhaben wird als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO vorgelegt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bei den Angern“, Ustersbach-Mödishofen. Die Bauherrenschaft und der Entwurfsverfasser versichern mit Unterschrift, dass sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden und somit die Voraussetzungen für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens tatsächlich vorliegen. Es wurde ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) gestellt. Für diesen Antrag ist die Bauaufsichtsbehörde, das Landratsamt Augsburg, zuständig. Für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist eine nach der BayBO benötigte Abweichung unschädlich.

Der Gemeinderat nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

### 3.5 **Errichtung einer Ferienwohnung im Kellergeschoss eines bestehenden Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 1315/1 der Gemarkung Ustersbach, Am Oberfeld 4**

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 1315/1, Gemarkung Ustersbach, zu 1759 m<sup>2</sup>, liegt im nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO analog.

Das Wohngebäude wurde mit Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Augsburg vom 12. Febr. 1970, Az. II/2-2353/69, bauaufsichtlich genehmigt. Ein Tekturplan wurde mit Bescheid vom 26. Okt. 1973, Nr. II/2 – 972/72, bauaufsichtlich genehmigt.

Beantragt wird die Errichtung einer Ferienwohnung im Kellergeschoss eines bestehenden Einfamilienhauses. Dieser Antrag beinhaltet eine Nutzungsänderung des bisher privat genutzten Kellers in eine Ferienwohnung. Zur Realisierung der Nutzungsänderung sollen Trennwände eingezogen werden. Die Planzeichnung liegt dem Gemeinderat vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; ein Bebauungsplan besteht nicht. Es ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird (§ 34 Abs. 1 BauGB). Demnach ist eine Anlage genehmigungsfähig, wenn sie bereits Vorbilder in der näheren Umgebung hat (d.h. gebaut werden darf, was auch schon vorhanden ist) oder – sollte es sich um etwas Neuartiges handeln – wenn es keine städtebaulichen Spannungen in dieser Umgebung hervorruft.

Gem. § 13a BauNVO gehören Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. Es sind sonstige Gewerbebetriebe (keine Einschränkung auf nicht störende Gewerbebetriebe!) in einem Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig.

2 zusätzliche Stellplätze sind nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauantrag kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauantrag wird erteilt.

**12 für / 0 gegen**

4. **Aufstellungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Mödishofen Nr. 3 "südlich der Wiesenstraße" mit den Fl.Nrn. 1322/2 Tfl., 1322/6 und 1322/7 Gmkg. Ustersbach**

Die Grundeigentümer der im nicht bebaubaren Außenbereich liegenden, unbebauten Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1322/6 zu 883 m<sup>2</sup> und 1322/7 zu 875 m<sup>2</sup>, Gmkg. Ustersbach, sind an die Verwaltung mit der Bitte herangetreten, beiden Grundstücken bauplanungsrechtlich Baurecht zu verschaffen, um dort für Familienangehörige jeweils ein Wohngebäude mit Garagen errichten zu können. Die zukünftige Erschließung soll über eine private Zufahrt des unbebauten Grundstücks mit der Fl.Nr. 1322 erfolgen. Im Grundbuch von Fl.Nr. 1322 soll zur rechtlichen Sicherung ein Geh-, Fahrt- und Leitungsführungs- und Belassungsrecht eingetragen werden. Ein Baurecht gem. § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich) ist rechtlich unzulässig, da der Bereich planungsbedürftig ist. Es stehen die Möglichkeiten einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3, § 8 ff BauGB oder eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3

BauGB (Einbeziehungssatzung) zu erlassen. Letzteres ist nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt die am wenigsten aufwendige und zeitnahe Lösung zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben.

Die Verwaltung hat zusammen mit dem Architekturbüro „Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH“ in Neusäß, einen Entwurf einer Einbeziehungssatzung erarbeitet. Dieser Entwurf liegt dem Gemeinderat vor.

Die derzeit im Außenbereich liegenden Flächen, Flur-Nr. 1322/6, 1322/7, sowie Teilflächen der Flur-Nr. 1322 und Flur-Nr. 1322/2 der Gemarkung Ustersbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mödishofen (§ 34 Abs. 3 BauGB) einbezogen. Als erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird eine Teilfläche des angrenzenden Wiesengrundstücks Fl.Nr. 1322 mit 554 m<sup>2</sup>, als Streuobstwiese mit 8 heimischen Bäumen ortsüblicher Obstsorten, festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist im Grundbuch von Fl.Nr. 1322 dinglich zu sichern. Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke mit einem Weg, mit Kanal- und Wasserversorgung, erfolgt über die Flur-Nr. 1322/2 Teilfläche und ist mittlerweile dinglich gesichert. Es wurde vereinbart, dass die Planungskosten ausschließlich von den Planungsbegünstigten getragen werden. Der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB liegt im Entwurf vor; ist allerdings von den Planungsbegünstigten noch zu unterzeichnen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Zuge einer zukünftigen Änderung angepasst.

<p><b><u>Beschluss:</u></b> <b><u>Aufstellungsbeschluss:</u></b></p> <p>Der Gemeinderat Ustersbach beschließt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mödishofen Nr. 3 „Südlich der Wiesenstraße“, in der Entwurfsfassung vom 11.02.2020 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 1322/6, 1322/7, sowie Teilflächen der Flur-Nr. 1322 und der Flur-Nr. 1322/2, jeweils Gemarkung Ustersbach. Die Planung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.466 m<sup>2</sup>.</p> <p>Festsetzungen als Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.</li> <li>• Es sind maximal 2 Vollgeschosse je Gebäude zulässig.</li> <li>• Die Wandhöhe darf max. 6,90 m betragen; sie wird gemessen an der südöstlichen Grundstücksgrenze bis zur Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut/-oberfläche</li> <li>• Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig; bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.</li> </ul> <p>Im Übrigen erfolgt die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.</p> <p><i>Hinweis: Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.</i></p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
<p><b><u>Beschluss:</u></b> <b><u>Billigungsbeschluss Entwurfsfassung</u></b></p> <p>Der Gemeinde Ustersbach billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung Mödishofen Nr. 3 „Südlich der Wiesenstraße“, Gemarkung Ustersbach, in der Fassung vom 11.02.2020,</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>

<p>bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und Begründung.</p>	
<p><b><u>Beschluss:</u></b>  <u>Beschluss zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p>Der Gemeinderat Ustersbach beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Einbeziehungssatzung Mödishofen Nr. 3 „Südlich der Wiesenstraße“, Gemarkung Ustersbach, in der Fassung vom 11.02.2020, unter der Voraussetzung, dass zuvor der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Ustersbach und Herrn Stefan Biber rechtsgültig zustande kommt.</p> <p><i>Hinweis: Dieser Beschluss bzw. die Frist und Form der beschlossenen Beteiligungsschritte nach BauGB sind gemäß BauGB ortsüblich bekanntzumachen.</i></p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>

#### 5. Haushaltsplan 2020 für die Kindertageseinrichtung St. Fridolin

Das KiTA-Zentrum St. Simpert als Träger der Kindertageseinrichtung St. Fridolin hat den Haushaltsplan für das Jahr 2020 aufgestellt.

Entsprechend dem Haushaltsplan 2020 und der veranschlagten Einnahmen und Ausgaben würde ein Anteil in Höhe von 22.981,50 € für die Gemeinde Ustersbach am Defizit entstehen. Das Zentrum St. Simpert bittet um Zustimmung zum Haushaltsplan 2020.

<p><b><u>Beschluss:</u></b>  Dem Haushaltsplan 2020 für die Kindertageseinrichtung St. Fridolin wird zugestimmt. Der gemeindliche Anteil am Defizit des Haushaltsplans beträgt 22.981,50 €. Die Haushaltsmittel hierfür sind neben der Förderung nach dem BayKiBiG in den gemeindlichen Haushalt 2020 einzustellen.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
---	--------------------------------

#### 6. Erneuerung der Heizungsanlage in der Kindertagesstätte St. Fridolin

Das von der Bundesregierung aufgelegte Marktanzreizprogramm zur Förderung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt wurde zum 01.01.2020 geändert. Von nun an wird die Förderung der entsprechenden Maßnahmen als prozentualer Anteil der tatsächlich für den Austausch bzw. die Erweiterung der Heizungsanlage entstandenen förderfähigen Kosten berechnet. Dabei werden auch die Kosten für notwendige Umfeldmaßnahmen (z.B. Kaminsanierung, Demontage und Entsorgung der Öltanks) zur Installation der neuen Anlage berücksichtigt. Antragsteller, die nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind, können die Kosten außerdem einschließlich der Umsatzsteuer ansetzen. Der Ersatz der bestehenden, mittlerweile 32 Jahre alten, Ölheizung im Kindergarten durch eine Biomasse- oder Wärmepumpenheizung wird momentan mit einem Zuschuss in Höhe von 45% gefördert. Da die spätere Nutzung des bestehenden Kindergartens zwar noch nicht geklärt ist, dieser aber sicherlich nicht ohne eine Heizung genutzt werden kann, empfiehlt Bürgermeister Reiter den Austausch der bestehenden

Anlage. Da im Kindergarten eine Warmwasserbereitung mit Temperaturen von 60°C erforderlich sind und auch unter anderem mit Heizkörpern geheizt wird, ist eine Holzpelletsheizung die geeignetste Möglichkeit. Eine Wärmepumpe erreicht die dazu erforderlichen hohen Temperaturen nur unter hohem Primärenergieeinsatz.

Auch in ökologischer Hinsicht ist die Pelletheizung durch die Verbrennung von nachwachsenden Rohstoffen die sinnvollere Variante.

Durch den Einbau einer Pelletsheizung würden sich die jährlichen Energiekosten bei derzeitigen Preisen um ca. 700€ verringern. Dieser Betrag wird durch die zunehmende Verteuerung des Heizöls sicherlich steigen. Auch im Hinblick auf das Alter der bestehenden Anlage sollte über eine Erneuerung des Heizkessels und der Warmwasserbereitung nachgedacht werden. Bei einer späteren, vorübergehenden gemeindlichen Nutzung des Kindergartens wäre eine umweltschonende Heizung ebenso vorteilhaft wie bei einer eventuellen Veräußerung des Grundstücks.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 30.000 bis 35.000 €, von denen 45% staatlicher Förderung gewährt werden.

Der Gemeinderat diskutiert ausführlich über diesen Tagesordnungspunkt, da der Kindergarten in absehbarer Zeit in einen Neubau umzieht. Eine Nachnutzung des Gebäudes steht noch nicht fest, ein Abbruch des Gebäudes wird aber als äußerst unwahrscheinlich angesehen. Bürgermeister Reiter könnte sich eine vorübergehende Nutzung des Gebäudes durch örtliche Vereine oder Ähnliches vorstellen, bis andere Räumlichkeiten geschaffen werden können.

**Beschluss:**

Die Heizungsanlage der Kindertagesstätte St. Fridolin wird durch eine Holzpelletsheizung ersetzt und die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Angebote einzuholen und Förderanträge zu stellen.

**12 für / 0 gegen**

**7. Verschiedenes**

Es wurde der Wunsch geäußert, die Protokolle der Arbeitskreise auf der Homepage der Gemeinde Ustersbach zu veröffentlichen. Auch sollten die Aktivitäten der Arbeitskreise und Ergebnisse der Sitzungen sollten in einem vernünftigen Internetauftritt den Bürgern zugänglich gemacht werden.

Der Gemeinderat kommt überein, dass es vielleicht sinnvoller wäre, die Arbeitskreissprecher würden Zusammenfassungen der Sitzungen oder der Ergebnisse verfassen und diese dann auf der Homepage eingestellt werden. Auch ist die Einstellung der Sitzungsprotokolle in Internet aus datenschutzrechtlicher Hinsicht sehr problematisch. In einem Gespräch mit Bürgermeister Reiter hat Frau Burlefinger empfohlen, die genaueren Details auf der nächsten gemeinsamen Sitzung der Arbeitskreise am 19.03.2020 oder in einer kleinen Runde der Arbeitskreissprecher zu erörtern. Die Einstellung der Termine auf der Homepage sollte auch zeitnah erfolgen. Dies soll zukünftig durch die Arbeitskreissprecher direkt erfolgen.

Um vorab schon Informationen für die Bürger bereitstellen zu können, wäre es schön, wenn die einzelnen Arbeitskreise eine kurze Beschreibung ihrer Aktivitäten und Ziele verfassen. Diese würden dann im Amtsblatt veröffentlicht werden.

Gemeinderätin Andrea Braun berichtet, dass am 26.02.2020 von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr ein Handyworkshop von Jugendlichen für Senioren stattfindet.

Gemeinderat Thomas Kögel gibt 3 Termine für Erste-Hilfe-Maßnahmen für Senioren bekannt. Die Veranstaltungen finden am 18.02.2020, 17.03.2020 und 21.03.2020 statt.

Des Weiteren wurde er auf die Staubbelastung am östlichen Ende der Eisbühlstraße durch zu schnell fahrende Fahrzeuge angesprochen. Hier sollten Maßnahmen überlegt werden, die dies verhindern würden. Der Gemeinderat kommt überein, eine eventuelle Sperrung der Verlängerung der Eisbühlstraße bis zur Kreisstraße durch die Verwaltung prüfen zu lassen. Ein staubfreier Ausbau der Straße wird sehr kritisch gesehen, da sich dadurch das Verkehrsaufkommen und sicherlich auch die gefahrenen Geschwindigkeiten erhöhen.