

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

7. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: 16. Juni 2020
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:10 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
Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

Gemeinderätin	Fischer Angelika
---------------	------------------

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

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Wünsche und Anregungen vorgebracht.

2. Trinkwasserversorgung Ustersbach: Fit für die Zukunft?

Bürgermeister Reiter begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Johannes Brandl von den Stadtwerken Augsburg.

Herr Brandl erläutert dem Gemeinderat anhand einer Power-Point-Präsentation die gegenwärtige Ist-Situation und eine Zukunftsausrichtung. Außerdem zeigt er einige Eckdaten der Wasserversorgung Ustersbach auf:

- Durchschnittlicher Tagesverbrauch: 310.000 Liter / Tag
- Morgen- / Abendspitze Durchschnittstag: 30.000 Liter / Std.
- Nachtverbrauch Durchschnitt: 3.000 Liter / Std.
- Spitzentag: 750.000 Liter / Tag
- Versorgungsdruck (je nach Lage) ca. 3,0 bis 6,3 bar
- Wasserverbrauch je Einwohner ca. 120-140 Liter / Tag
- Durchschnittlicher Wasserverbrauch ca. 120 Liter / Tag & pro Person (Deutschland)

Hieraus ergeben sich jährliche Kosten von ca. 200 bis 250 € / Jahr für eine Durchschnittsfamilie mit 3 Personen bei einem Verbrauch von 120 bis 150 m³/ Jahr und bei einem Wasserpreis von 1,53 € / m³ (mit 18 € Grundgebühr)

Als interessanten Vergleich stellt Herr Brandl hierzu die Kosten seine privaten Kosten für Kommunikation und Unterhaltung gegenüber:

Fernsehen, Internet, Telefon:	40 Euro/Monat	entspricht	480 Euro / Jahr
Handykosten	60 Euro/Monat	entspricht	720 Euro / Jahr
Gesamtkosten:	60 Euro/Monat	entspricht	1200 Euro / Jahr

Dann stellte er sich den Fragen aus dem Gremium.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 05.05.2020 - öffentlicher Teil

<p><u>Beschluss:</u> Die Niederschrift über die Sitzung vom 05.05.2020 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

4. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.05.2020 - öffentlicher Teil**

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 19.05.2020 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	12 für / 0 gegen
--	-------------------------

5. **Bauanträge**5.1 **Bauantrag auf Errichtung eines Milchviehstalles mit Güllegrube auf Fl.Nr. 1529, Gmkg. Ustersbach, Sonnenhof 2, Ustersbach****2. Bürgermeister und Gemeinderat Bernhard Schmid nimmt wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.**

Das unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.Nr. 1529 Gmkg. Ustersbach, zu 7,1203 ha, liegt im unbeplanten Außenbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach vom 23.11.1992, in Kraft seit dem 04.02.1994, sieht für das Grundstück die Nutzung als „Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung, Grünlandstandort auf grundwassernahen Böden, vorhandene Gehölze sind zu erhalten.“

Der Bauherr beantragt auf der südöstlichen Grundstücksteilfläche, unmittelbar gegenüber seinem Aussiedlerhof den Neubau eines Milchviehstalls mit Güllegrube. Der Milchviehstall soll eine Grundfläche von ca. 52,55 m x 85,35 m = 4.485,14 m², Außenwandhöhen bis 4,37 m, Pultdächer DN 9° - 20°, Firsthöhe bis 9,32 m, Abgrabungen im Hang bis 2,37 m, jeweils bezogen auf eine Höhenkote von 473,00 m üNN. Des Weiteren wird eine unterirdische Zisterne mit 100 m³ Inhalt, Güllegrube Durchmesser 28 m, Wandhöhe 6,0 m, davon 4 m unter und 2 m über Gelände, geplant. Zudem wird eine isolierte Abweichung gem. Art. 28 Abs.2 BayBO (Brandschutz) für den Verzicht auf eine innere Brandwand beantragt und begründet.

Stellungnahme der Verwaltung: Der Bauherr ist ein aktiver Landwirt und daher aller Wahrscheinlichkeit nach privilegiert gem. Art. 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Das Bauvorhaben dient dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Inwieweit öffentliche Belange im Sinne der o. g. Darstellung aus dem Flächennutzungsplan betroffen sein können, wird im Detail vom Kreisbauamt in Verbindung mit den Fachbehörden geprüft. Anhaltspunkte, die in der Summe gegen eine Bebauung an der geplanten Stelle stehen, sind nicht zu erkennen. Die erforderliche Eingrünung des Bauvorhabens sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gegenwärtig vom Bauherrn mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg abschließend geklärt und nachgereicht. Ausgleichsflächen will und kann er auf eigene Grundstücksflächen nachweisen. Der Antrag auf isolierte Abweichung ist Angelegenheit des Kreisbauamtes. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat übereinstimmend, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den 2. Bürgermeister und Gemeinderat Bernhard Schmid wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt auszuschließen.	11 für / 0 gegen
---	-------------------------

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt zum o. g. Bauantrag auf Errichtung eines Milchviehstalls mit Güllegrube auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 1529, Gmkg. Ustersbach, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

11 für / 0 gegen

5.2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 66/2 Gmkg. Ustersbach, Sonnenhofstr. 13

Die gesicherte Erschließung kann bis zur Behandlung im Gemeinderat nicht nachgewiesen werden. Hier müssen noch Details geklärt werden. Daher wird der TOP abgesetzt und verschoben.

5.3 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1176/29, Gmkg. Ustersbach, Hopfenweg 12

Das geplante Bauvorhaben auf Flur-Nr. 1176/29 der Gmkg. Ustersbach befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“. Es handelt sich in diesem Bereich um ein Dorfgebiet (MD-1).

Die Bauwerber legen eine formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses vor. Sie möchten eine Befreiung von folgender Festsetzung des Bebauungsplanes beantragen:

- Backsteinfassade, statt der Festsetzung unter Nr. 6.8 „Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen zulässig.“

Begründung:

„Auf Grund der Bauweise als Holzständerbau innen hätten wir aus verschiedenen Gründen außen gerne eine Backsteinfassade.“

Weitere Erläuterungen der Bauwerber liegen dem Gemeinderat vor.

Sicht der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Mödishofen -Bei den Angern“ regelt unter Nr. 6.8:

Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Flächen zulässig. Sichtziegelfassaden sind unzulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben nicht zulässig. Auffallende Putzstrukturen sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

Die Grundzüge der Planung werden bei Erteilung dieser Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Eine diesbezügliche Befreiung wurde innerhalb des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes noch nicht erteilt. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mehrheitlich das Einvernehmen zum o. g. Antrag zu erteilen, sofern eine helle Fassadengestaltung gewählt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Zuge eines Bauantrags die Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“ zur Fassadengestaltung zu erteilen, sofern keine dunkle oder grelle Farbgestaltung verwendet wird.

10 für / 2 gegen

6. **Einbeziehungssatzung Mödishofen Nr. 3 "südlich der Wiesenstraße"; Antrag vom 13.03.2020 auf Erweiterung des Geltungsbereichs für das Grundstück Fl.Nr. 1322/2 Gmkg. Ustersbach**

Auf die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 03.12.2019, TOP 4.1 und vom 11.02.2020, TOP 4 wird Bezug genommen. In der erstgenannten Sitzung wurde für eine formelle Bauvoranfrage für ein Wohngebäude auf Fl.Nr. 1322/2 das Einvernehmen erteilt, in der zweitgenannten Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss zu einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für zwei benachbarten Bauparzellen, beschlossen. Der erforderliche städtebauliche Vertrag zur Übernahme der hierbei anfallenden Planungskosten ist von den Planungsbegünstigten noch nicht unterschrieben. Die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Leitungen noch nicht abschließend geklärt. Das Bauleitplanverfahren ruht daher.

Die erstgenannte Bauvoranfrage wird vom Kreisbauamt lt. Anhörungsschreiben vom 20.01.2020 als nicht genehmigungsfähig gem. § 35 Abs. 2 BauGB erachtet. Die Grundstücks-teilfläche von Fl.Nr. 1322/2 ist für eine Bebaubarkeit zu überplanen. Mit Schreiben vom 13.03.2020 an die Gemeinde beantragen deshalb die Bauherren die Einbeziehung ihrer Parzelle in den Geltungsbereich der o.g. Einbeziehungssatzung. Als Begründung wird angeführt

- a) Planungswille der Gemeinde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die Darstellung als Wohnbaufläche für die maßgebliche Bauparzelle
- b) Schließung einer Baulücke zur Wiesenstraße
- c) Positive Meinung des Kreisbauamtes zur Bauleitplanung
- d) Erschließung ist mit relativ geringem Aufwand zeitnah möglich.
- e) Eingrünung des neuen Planungsumfangs
- f) Das an den neuen Geltungsbereich angrenzende Wasserschutzgebiet wird durch die Eingrünung geschützt.

Stellungnahme der Verwaltung: Sofern der Gemeinderat sein bisheriges städtebauliches Ziel mit der Schaffung von baureifen Grundstücken für einheimische junge Leute, damit diese vor Ort wohnen können, weiterverfolgen möchte, wäre gegen eine positive Beschlussfassung nichts einzuwenden. Die Entscheidung sollte möglichst aber nur unter den nachfolgenden im Beschlussvorschlag aufgeführten Voraussetzungen erfolgen:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt dem o. g. Antrag vom 13.03.2020 auf Erweiterung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung Mödishofen Nr. 3 um Teilflächen aus Fl.Nr. 1322/2, Gmkg. Ustersbach, für ein Wohngebäude mit Garagen stattzugeben, sofern sich die Planungsbegünstigten verpflichten:

1. die Planungsbegünstigten beteiligen mittels städtebaulichem Vertrag angemessen an die anfallenden Planungskosten und Erschließungskosten und
2. vereinbaren eine Bauverpflichtung innerhalb 5 Jahre nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung und
3. bewohnen selbst das Wohngebäude über weitere 5 Jahre nach Baufertigstellung und
4. sichern der Gemeinde nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung für 10 Jahre ein besonderes Vorkaufs- und Ankaufsrecht der Gemeinde, mit einem festgelegten Grundstückskaufpreis lt. Bodenrichtwertliste zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung zu. Sofern ein Wohngebäude auf dem Grundstück steht, wird dessen aktueller Verkehrswert zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Ankaufsrechtes festgestellt und bezahlt.

10 für / 2 gegen

5. Die vorgenannten Vereinbarungen sind der Gemeinde vor Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung schriftlich und durch Grundbuchauszug nachzuweisen.	
---	--

7. Fristverlängerung zur Abgabe des Entwurfs zur Erstellung des GEK und Vitalitäts-Check 2.0

Bürgermeister Reiter bittet den Gemeinderat zum Sitzungsanfang um Beschlussfassung, den in der Einladung unter TOP 14 nicht öffentlich vorgesehenen Tagesordnungspunkt mangels Geheimhaltungsgrund in der öffentlichen Sitzung TOP 7 zu behandeln.

Das Büro Herb und Partner ist mit Vertrag vom 26.06.2019 mit der Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts und dem Vitalitäts-Check 2.0 beauftragt. Der Entwurf sollte laut Vertrag bis zum 01.04.2020 und das Ergebnis bis zum 01.11.2020 fertiggestellt sein. Nun beantragt das Büro Herb und Partner eine Fristverlängerung bis zum 01.09.2020 für den Entwurf und bis zum 01.02.2021 für das Ergebnis ausfolgenden Gründen:

Durch die Corona-Krise waren und sind weitere Treffen der Arbeitskreise seit Mitte März 2020 nicht möglich. Auch musste die zweite gemeinsame Sitzung der Arbeitskreise, die für den 19. März 2020 geplant war, abgesagt werden.

Beschluss: Der Gemeinderat stimmt der Verlegung des Tagesordnungspunktes von TOP 14 nicht öffentlich nach TOP 7 öffentlich zu.	12 für / 0 gegen
Beschluss: Der Gemeinderat stimmt der Fristverlängerung zur Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts und dem Vitalitäts-Check 2.0 zu. Die neuen Fristen zur Abgabe sind der 01.09.2020 für den Entwurf und der 01.02.2021 für das Ergebnis.	12 für / 0 gegen

8. Verschiedenes

Mehrere Gemeinderäte regen zum ruhenden Gemeindeentwicklungskonzept an, dass zur Aufrechterhaltung der Motivation der jeweiligen Ausschussmitglieder, hinsichtlich von Versammlungen nach den Corona-Richtlinien, die Ausschüsse als zweckgebundene Versammlungen tagen sollen.

Dritte Bürgermeisterin Anja Völk fragt nach dem Stand des WLANS an der Schule. Bürgermeister Reiter informiert, dass derzeit an einem Gesamtkonzept der Schule mit Glasfaseranschluss des Schulgebäudes, Erneuerung der EDV-Infrastruktur an der Schule und Digitalisierung der Klassenzimmer gearbeitet wird. Deshalb ist der WLAN-Ausbau noch nicht erfolgt, wird aber in diesem Zusammenhang erledigt.