

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

3. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **2. Februar 2021**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:30 Uhr**
Ort: **im Forum 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
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

Gemeinderätin	Braun Andrea
---------------	--------------

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

2. Vollzug der Bayerischen Bauordnung; Erneute Behandlung des Beschlusses TOP 7 der öffentlichen Sitzung vom 12.01.2021

Auf die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 12.01.2021, TOP 7, wird Bezug genommen. Der Gemeinderat hat beschlossen, eine Abstandsflächensatzung zu erlassen, um die gesetzliche Neuerung der Bayerischen Bauordnung u. a. mit einem verkürztem Abstandsflächenrecht von 0,4 H anstelle von 1 H im Wohnungsbau und 0,2 H anstelle von 0,25 H in Gewerbe- und Industriegebieten, jeweils immer mindestens 3 m, zu entgehen. Aufgrund des ländlichen und dörflichen Charakters soll ein größerer Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen beibehalten werden. Aufgrund der kurzen Zeitspanne zwischen den Informationen vom Bayerischen Gemeindetag und dem Inkrafttreten der neuen BayBO zum 01.02.2021 wurde übersehen, dass sich auch die Grundlagen der zur Berechnung der Abstandsfläche notwendigen Gebäudeteile, maßgeblich geändert haben. Zum Beispiel sind ab 01.02.2021 die Giebelwandseiten in der vollständigen Höhe, also vom natürlichen Gelände bis zum First anzurechnen. Bisher wurde nur das Giebelwanddreieck zu einem Drittel zur darunterliegenden Wandhöhe gerechnet. An den Traufwandseiten muss nun die Dachfläche von geneigten Dächern bis 70° zu einem Drittel zur darunter liegenden Außenwand gerechnet werden, bei einer Dachneigung über 70° ist die Dachfläche voll zur Abstandsfläche einzubeziehen. Bisher mussten geneigte Dächer erst ab einer Dachneigung von 45° mit einem Drittel und ab 70° voll bei Abstandsflächen berücksichtigt werden. Ähnliches gilt für Dachgauben. Mit der beschlossenen Abstandsflächensatzung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Neuerungen werden mit dem Satzungserlass die Bauherren zusätzlich benachteiligt. Dies ist rechtlich bedenklich. Unter Einbeziehung der Giebel- und Dachflächen werden die nachzuweisenden Abstandsflächen größer als 1 H oder bei Anwendung des Schmalseitenprivilegs größer als 0,5 H, was eine Verschlechterung für den Bauherren bedeutet. Insbesondere bei kleinen schmalen Baugrundstücken kann das dazu führen, dass diese nicht mehr oder nur noch eingeschränkt bebaubar sind.

Um dem Gemeinderat nun eine ausreichende Information zum neuen Abstandsflächenrecht zu geben und ihm zu ermöglichen, den Beschluss vom 12.01.2021 nochmals zu überdenken, konnte als Referent der Mitverfasser der neuen Bayerischen Bauordnung, Herr Dipl.-Ing. Arch. Michael Fäustlin aus Gessertshausen gewonnen werden.

Herr Fäustlin erklärt dem Gemeinderat die Auswirkungen des neuen Abstandsflächenrechts und die Problematik bei Erlass einer eigenen Satzung wie vom Bayerischen Gemeindetag vorgeschlagen. Dies würde Bauherren unter Umständen unangemessen benachteiligen und könnte sogar Schadenersatzansprüche zur Folge haben. Er empfiehlt dringend, den gesetzlichen Vorgaben zum neuen Abstandsflächenrecht zu folgen und keine eigene Satzung zu erlassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Beschlüsse der öffentlichen Gemeinderatssitzung zum TOP 7 aufzuheben. Dies hat zur Folge, dass ab dem 01.02.2021 für die Abstandsflächenberechnung Art. 6 Abs. 5 (neu) BayBO gilt.

12 für / 0 gegen

3. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.01.2021 - öffentlicher Teil**

<p>Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 12.01.2021 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

4. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12.01.2021**

Die immer noch vorhandenen Brunnen I und II beim alten Pumpenhaus und beim Brunnen V müssen zurückgebaut werden, weil eine weitere Nutzung ausgeschlossen ist. Die Fa. Joanni Kling aus Zusmarshausen wurde mit den Arbeiten zum Rückbau der beiden Brunnen beauftragt.

5. **Beschaffungsantrag Feuerwehr Ustersbach für das Jahr 2021 (Ref. 1. Kommandant Matthias Kirchner)**

Der 1. Kommandant der Feuerwehr hat für das Jahr 2021 einen Beschaffungsantrag vorgelegt. Danach sollen neben verschiedenen kleineren Dingen persönliche Ausrüstungsgegenstände wie Schutzanzüge, Lederstiefel und Atemschutzanzügen beschafft werden.

Der Beschaffungsantrag wurde dem Gemeinderat vorab zur Kenntnis gegeben.

Anschließend trägt der stellvertretende Kommandant Stefan Biber einen Sachstandbericht zur Neuanschaffung des neuen Löschgruppenfahrzeuges und zu den erforderlichen Umbauarbeiten im Feuerwehrhaus vor. Demnach steht die Fahrzeugauslieferung unmittelbar bevor und der Übungsbeginn mit dem neuen Fahrzeug könnte starten.

Bürgermeister Reiter bedankt sich bei Herrn Kirchner und Herrn Biber. Er lobt ganz besonders das ehrenamtliche Engagement der Freiwilligen Feuerwehr beim Umbau des Feuerwehrhauses. Dies ist keineswegs selbstverständlich und deshalb besonders erwähnenswert.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat billigt den vom 1. Kommandanten vorgelegten Beschaffungsantrag für das Jahr 2021. Der Kostenrahmen beträgt 10788,30 € einschl. Mehrwertsteuer. Die Kosten sind im Haushalt 2021 einzustellen.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

6. **Bauanträge**6.1 **Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans "Süd II" 2. Änderung zur nachträglichen Zustimmung zur errichteten Einfriedung auf der Fl.Nr. 211/42 Gmkg. Ustersbach, Panoramastr. 11**

Das unbebaute Baugrundstück Fl.Nr. 211/42 Gmkg. Ustersbach, zu 768 m² liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Süd II“ 2. Änderung, Gemeinde Ustersbach, in Kraft seit 03. Mai 2000. Beantragt wird für die bereits errichtete Einfriedung die Befreiung von der Festsetzung Nr. 11.5 des o.g. Bebauungsplanes. Die Einfriedung wurde mit einem Maschen-

drahtzaun mit 1,50 m Höhe – Pfosten 1,60 m Höhe – zum angrenzenden Nachbarn mit dem Baugrundstück Fl.Nr. 211/43, Gmkg. Ustersbach, und südlich zum gemeindlichen Feldweg mit der Fl.Nr. 209/0, Gmkg. Ustersbach, hin errichtet.

Der angrenzende Nachbar mit der Fl.Nr. 211/43 hat der Errichtung dieser Einfriedung mit einer Höhe von 1,50 m bzw. 1,60 m an den Pfosten gegenüber der Gemeinde Ustersbach schriftlich widersprochen.

Es wird nachträglich eine isolierte Befreiung für den mit 1,50 m Höhe errichteten Maschendrahtzaun und 1,60 m Höhe an den Pfosten beantragt.

Auszug aus den Begründungen der Antragstellerin:

„... Entgegen der vorgeschriebenen Zaunhöhe von 1 Meter im Bebauungsplan, wurden in dem betreffenden Bebauungsplangebiet Süd II bereits vor Jahren Zäune mit Sockel errichtet, wobei sowohl die Verwendung eines Sockels als auch die Höhe der Zäune, welche ebenfalls über 1 Meter liegt, gegen die gültige Bebauungsplanung verstoßen, jedoch von der Gemeinde geduldet werden.

Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass zwischen den Flurnummern 211/42 und 211/43 unterschiedliche Geländehöhen herrschen, da Herr T. einen Teil seines Grundstücks aufgefüllt hat. Daraus lässt sich folgern, dass bei einem Rückbau der Zaun auf 1 Meter die eigentliche Funktion eines Zauns, nämlich der Schutz des Eigentums, nicht mehr gewährleistet ist, da der Zaun leicht überstiegen werden kann...“

„...Ein weiterer Grund, welche die Zaunhöhe von 1,50 Meter rechtfertigt, ist die Tatsache, dass Herr T. ebenfalls vor Errichtung des Zauns nicht gewillt war, seinen Bambus, welcher mehrere Meter auf meinem Grundstück wuchs, trotz Aufforderung nicht zurück zu schneiden. Dieses Verhalten sowie der Fakt, dass schon wieder ein Teil von dem bereits oben genannten Gewächs trotz der Verpflichtung jedes Eigentümers, seine Pflanzen 1xjährlich zurück zu schneiden, auf mein Grundstück hängt, zeigt mir, dass es notwendig ist, einen 1,50 Meter hohen Zaun zu haben, weil dieser die Pflanzen von Herrn T. wenigstens besser daran hindert die Grundstücksgrenze zu überwachsen als ein 1 Meter hoher Zaun. Durch den ansonsten in höherem Maß bestehenden Überwuchs bei 1 Meter sehe ich eine Beeinträchtigung und Wertminderung meines Grundstücks.

Aus diesen Verhaltensweisen von Herrn T. lässt sich darauf folgern, dass die 1,50 Meter hohe Zaunhöhe zum Schutz dient, um weitere Nachbarstreitigkeiten so weit wie möglich zu vermeiden.

Um die Gleichberechtigung in der Gemeinde zu wahren, so wie meiner Absicht entsprechend, zukünftige Nachbarstreitigkeiten weitestgehend zu verhindern, bitte ich Sie, den Antrag zu genehmigen.“

Sicht der Verwaltung:

Nr. 11.5 des BPlans „Süd II“ 2. Änderung legt fest, dass im gesamten Geltungsbereich alle Einfriedungen aus senkrechten Holzlattenzäunen in einer Höhe von 0,90 m auszubilden sind.

Zaunsockel sind grundsätzlich nicht gestattet. Abgrenzungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind mit Einfriedungen freier Wahl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2 m (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO) darf verfahrensfrei, d.h. ohne Baugenehmigung, errichtet werden. Die Errichtung des Maschendrahtzauns mit einer Höhe von 1,50 m widerspricht allerdings der Festsetzung des Bebauungsplanes, welche eine maximale Höhe von 1,00 m zwischen Baugrundstücken und im Übrigen 0,90 m Höhe und senkrechte Holzlattenzäune vorsieht, so dass die Einfriedung rechtswidrig bzgl. Höhe und zum gemeindlichen Weg hin auch bzgl. Materials errichtet wurde. Zur nachträglichen Legalisierung dieser Einfriedung wird eine Befreiung von der Festsetzung des BPlans benötigt.

Fraglich ist im aktuellen Fall, ob Abweichungen vom Höhenbezugspunkt angemessen wären. Grundsätzlich gilt das natürliche Gelände als Höhenbezugspunkt. Grundsätzlich ist die untere Bezugslinie die natürliche bzw. die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche und zwar die des Baugrundstücks und nicht die des Nachbargrundstücks. Nachdem der angrenzende Nachbar aber stellenweise die Geländehöhe verändert hat – teilweise terrassenförmig -, was bei einer Ortsbegehung festgestellt wurde, führt der Ansatz des natürlichen Geländes als Höhenbezugspunkt möglicherweise zu einem unbilligen Ergebnis für die Antragstellerin. Diesbezüglich wurde Rücksprache mit dem Baukontrolleur des LRA Augsburg gehalten.

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass mindestens zwei weitere Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplans rechtswidrig bzgl. des Materials errichtet wurden. Die beiden Einfriedungen wurde zum gemeindlichen Weg einerseits mit Doppelstabmattenzaun zum anderen mit Maschendrahtzaun errichtet. Die Wahl des Materials bzgl. der Einfriedung ist aber nur zu Baugrundstücken frei. Zaunhöhen von augenscheinlich 1,50 m (ohne Messung) wurden nicht festgestellt.

Im Archiv des Bauamts konnten keinerlei (isolierte) Befreiungen bzgl. der Festsetzung „Einfriedung“ gefunden werden.

Der von der Antragstellerin errichtete Zaun benötigt folgende Befreiungen:

- 1) 1,50 m statt 1,00 m zum Nachbarn mit der Fl.Nr. 211/43 Gmkg. Ustersbach
- 2) 1,50 m statt 0,90 m zum gemeindlichen Weg mit der Fl.Nr. 209/0 Gmkg. Usterbach
- 3) Maschendrahtzaun statt senkrechter Latten zum gemeindlichen Weg mit der Fl.Nr. 209/0 Gmkg. Ustersbach

Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass noch 9 Bauplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden sind. Sollte einer bzgl. beiden Befreiungen zugestimmt werden, hätte dies Bindungswirkung für alle gleichen auch zukünftigen Fälle.

<p>Beschluss: Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Süd II“ 2. Änderung, Gemeinde Ustersbach, dass die Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zum Baugrundstück mit der Fl.Nr. 211/43 und zum gemeindlichen Weg mit der Fl.Nr. 209/ Gmkg. Ustersbach errichtet werden darf, zu.</p>	<p>0 für / 12 gegen</p>
<p>Beschluss: Der Gemeinderat stimmt der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Süd II“ 2. Änderung, Gemeinde Ustersbach, dass die Einfriedung mit Maschendrahtzaun zum gemeindlichen Weg mit der Fl.Nr. 209/ Gmkg. Ustersbach hin, errichtet werden darf, zu.</p>	<p>7 für / 5 gegen</p>

7. 9. Teiländerung vom Flächennutzungsplan Ustersbach in der Fassung vom 23.11.1992; Beratung und ggf. Beschlussfassung für eine Erweiterung des Geltungsbereichs

Dieser Tagesordnungspunkt wird, wie auf einer vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung abgesprochen, abgesetzt, weil noch verschiedene Fragen geklärt werden müssen.

8. Verschiedenes

Bürgermeister Reiter informiert den Gemeinderat über einen Rohrbruch in der Brunnenstraße in Ustersbach in der Nacht von Montag, 01.01.2021 auf Dienstag, 02.02.2021, wodurch leider in fast ganz Ustersbach und Mödishofen das Wasser ohne Vorankündigung abgestellt werden musste. Er dankt der Fa. Steiner für ihr schnelles nächtliches Handeln. Dadurch konnte bereits am frühen Morgen gegen 7.00 der Rohrbruch provisorisch abgedichtet werden, sodass gerade für die Landwirtschaft am Morgen wieder Wasser zur Verfügung stand. Leider musste zur endgültigen Behebung des Schadens später das Wasser nochmals für rund zwei Stunden abgesperrt werden. Zweiter Bürgermeister Bernhard Schmid trägt seine Befürchtung vor, dass hier Handlungsbedarf am gesamten Leitungsabschnitt besteht, da an dieser Leitung in letzter Zeit vermehrt Schäden auftreten.

Gemeinderätin Angelika Ortner regt an, den Informationsfluss an die Bürger in solchen Fällen zu verbessern.

Bürgermeister Reiter berichtet, dass ab 9.00 Uhr eine Information hierzu auf der Homepage der Gemeinde eingestellt war.

Gemeinderätin Claudia Seldschopf bittet, eine Information zur Abholmöglichkeit der FFP2-Masken bei der Gemeinde im Amtsblatt zu veröffentlichen. Auch fragt sie nach dem Sachstand der Digitalisierung an der Schule und ob für ältere Mitbürger die Möglichkeit besteht, dass ein Impfbus vor Ort kommt und sie dort geimpft werden können.

Gemeinderätin Angelika Ortner erkundigt sich nach dem Stand des Haushalts für das Jahr 2021. Bürgermeister Reiter berichtet, dass in der zweiten Februarhälfte, falls der Lockdown beendet ist, eine Finanzausschusssitzung mit der Vorberatung des Haushalts 2021 stattfindet.

Auch erkundigt sie sich zum Stand des Vitalitätschecks des Gemeindeentwicklungskonzepts. Dritte Bürgermeisterin Anja Völk möchte Auskünfte zum Sachstand des Fragebogens, der den Eltern der Kindergartenkinder ausgeteilt wurde und von den Jugendbeauftragten ausgewertet werden sollte. Gemeinderätin Angelika Ortner erklärt hierzu, dass 11 Fragebögen ausgefüllt wurden und die Auswertung seit kurzem fertig ist. Sie wird diese den Gemeinderatsmitgliedern zukommen umgehend lassen.