

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

14. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **27. Juli 2021**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 22:25 Uhr**
Ort: **im Forum Ustersbach**
Schriftführer/in: **Andreas Sauer**
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**
Zahl der Anwesenden: **11**

Vorsitzender: **Willi Reiter, 1. Bürgermeister**

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Reiter Willi
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard
3. Bürgermeisterin	Völk Anja
Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderat	Kögel Thomas

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 Anfragen vorgebracht.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 22.06.2021 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 22.06.2021 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.06.2021 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 29.06.2021 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

4. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.06.2021

1. Die Asphaltierungsarbeiten für den Einbau der Verschleißschicht im Baugebiet Mödshofen Nord-Ost wurden an die Fa. Klaus Hoch- und Tiefbau GmbH aus Wehringen vergeben.
2. Zur Verbesserung der Personalsituation im Kindergarten St. Fridolin wurde der Einstellung einer Kindergartenhelferin zugestimmt, da die freie 30-Stunden-Stelle einer Kinderpflegerin noch nicht besetzt werden konnte. Diese Kindergartenhelferin wird im Anstellungsschlüssel nicht miteingerechnet.

5. Reaktivierung der Volkshochschule Ustersbach

Gemeinderätin Angelika Fischer hat auf der letzten Sitzung angeregt, die Volkshochschule Ustersbach mit ihrem umfangreichen Bildungsangebot wieder zu aktivieren. Das Forum und die Schule bieten für Veranstaltungen der Volkshochschule sehr gute Voraussetzungen. Frau Fischer wäre gerne bereit, mit entsprechenden Personen der Volkshochschule in Kontakt zu treten, um diese wiederzubeleben.

Beschluss: Die Volkshochschule in Ustersbach soll wieder eingerichtet werden. Die Räumlichkeiten werden von der Gemeinde kostenlos zur Verfügung gestellt.	11 für / 0 gegen
--	-------------------------

6. Bericht zur Rechnungsprüfung der Jahre 2018, 2019 und 2020 sowie Feststellung der Jahresrechnungen und Entlastung für die Jahre 2018, 2019 und 2020

Die örtliche Rechnungsprüfung für die Haushaltsjahre 2018, 2019 und 2020 hat am 30.06.2021 und am 06.07.2021 stattgefunden.

Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben, die Ergebnisse der Jahresrechnung 2018, 2019 und 2020 sowie der Rechenschaftsbericht für 2020 liegen der Sitzungsvorlage bei.

Die Prüfberichte wurden dem Gremium vorab per E-Mail zugeschickt.

Die Verwaltung teilt mit, dass Prüfberichte grundsätzlich nicht veröffentlicht werden, da diese einzelne, personenbezogene, Daten enthalten.

Etwaige Fragen konnten während der Sitzungen des Rechnungsprüfungsausschusses geklärt werden.

Die Festsetzungen des Rechnungsprüfungsausschusses wurden zur Kenntnis genommen.

In Abwesenheit des Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses, Gemeinderat Thomas Kögl, erläutert das Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses, Gemeinderat Hubert Hillenbrand, dem Gemeinderat kurz das Prüfungsergebnis.

<p><u>Beschluss:</u> Der erste Bürgermeister, Willi Reiter, wird gemäß Art. 49 GO bezüglich der Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO von der Abstimmung ausgeschlossen.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die in den Haushaltsjahren 2018, 2019 und 2020 angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben werden hiermit gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 2 GO, soweit sie erheblich sind und die Genehmigung nicht schon in früheren Beschlüssen des Gemeinderats erfolgt ist, nachträglich genehmigt.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Die Jahresrechnungen 2018, 2019 und 2020 werden festgestellt (Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO).</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt die Entlastung (Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO) für die Jahre 2018, 2019 und 2020.</p>	<p>10 für / 0 gegen</p>

7. Bauanträge

7.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelcarport auf Flur-Nr. 235, Gmkg. Ustersbach, Brunnenstr. 28

Das mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaute Grundstück Fl.Nr. 235, Gmkg. Ustersbach, zu 13.056 m², befindet sich teilweise im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und im äußeren Bereich im nicht bebaubaren Außenbereich. Das Bestandsgebäude umfasst eine Fläche von 879,29 m² (48,18 m x 18,25 m).

Die Bauwerber beantragen auf einer Teilfläche, die dem bebaubaren Innenbereich zugeordnet ist, den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelcarport. Das Wohngebäude soll eine Fläche von 114,11 m² (9,20 m x 9,31 m + 4,25 m x 4,775 m + 6,80 m x 1,20

m) umfassen. WH 3,84 m, WH Nebengiebel 5,55 m, FH 8,95 m, FH Nebengiebel 7,84 m, K+E+D, Satteldach mit 48°DN, 34°DN Nebengiebel. Es werden 3 Stellplätze errichtet. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Sicht der Verwaltung:

Die näher umliegende Bebauung stellt faktisch ein Dorfgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO dar. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in einem Dorfgebiet zulässig. Für die Fl.Nr. 235, Tfl. wurde in der Gemeinderatssitzung am 04.06.2019 eine formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses behandelt und bei entsprechender Bauantragstellung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Zur Höhenlage der Vergleichsgebäude:

Gebäude Fl.Nr. 13/2:	Gebäude Fl.Nr. 235/1:	Gebäude Fl.Nr. 235:
TH: 498,14 m üNN	TH: 501,09 m üNN	TH: 499,34 m üNN
FH: 501,84 m üNN	FH: 506,27 m üNN	FH: 504,45 m üNN

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, den vorliegenden Planungen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelcarport auf Fl.Nr. 235 der Gmkg. Ustersbach“ wird erteilt.

11 für / 0 gegen

7.2 Vorlage im Genehmigungsverfahren "Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flur-Nr. 1176/11, Gmkg. Ustersbach, Angerweg 5"

Das Bauvorhaben wird als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO vorgelegt. Es liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen – Bei den Angern“, Ustersbach, in Kraft seit 19. September 2017. Das Bauvorhaben soll in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO(WA-1) umgesetzt werden. Die Bauwerber und der Entwurfsverfasser versichern mit Unterschrift, dass sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden und somit die Voraussetzungen für die Durchführung des Genehmigungsverfahren tatsächlich vorliegen.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 93,56 m² (9,99 m x 9,36 m), Terrasse 50,0 m², WH 4,00 m, WH Nebengiebel 5,87 m, FH 8,87 m, SD an Hauptgebäude mit 44° DN, Nebengiebel und Garage jeweils Flachdach, ein Vollgeschoss und Dachgeschoss und Keller
Die Erschließung ist gesichert.

Zusätzlich Info:

Nr. 6.7 des o.g. BPlans legt fest, dass der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten mind. 0,80 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen muss.

Daraus ist zu schließen, dass außenwandbündig Gauben die zulässige Wandhöhe von 4,00 m überschreiten dürfen.

Der Gemeinderat nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

7.3 Abbruch einer Scheune samt Wohnhaus; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 4/1 der Gmkg. Ustersbach, Espach 8

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 4 Gmkg. Ustersbach wurde geteilt. Der Antragsteller hat den nördlichen Teil von Fl.Nr. 4 mit der Fl.Nr. 4/1 Gmkg. Ustersbach, Ustersbach, zu 385 m² und dem darauf befindlichen Bestandsgebäude erworben.

Das neue Gebäude soll eine Grundfläche von 108,02 m², die Terrasse von 26,99 m² und die Garage von 78,49 m² erhalten. WH 4,25 m (West), WH 5,14 (Ost), FH 7,02 m, Satteldach DN 28° Höhenbezugspunkt 486,29 m üNN – Kanaldeckel liegt bei 485,41 m üNN. Folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden beantragt:

Abweichung von Art. 6 BayBO – Abstandsflächen

§ 2 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – Zu- und Abfahrten

Die Abstandsfläche fällt in einem kleinen Bereich über die Straßenmitte. Betroffen davon sind die Flurnummern 19/2 und 19/4 der Gmkg. Ustersbach. Die Fl.Nr. 2/18 liegt im Eigentum der Gemeinde Ustersbach. An der Ostseite beträgt die Entfernung zur Grundstücksgrenze durchschnittlich 1 m. Die Garage schließt ohne Zu- und Abfahrt fast direkt an die Verkehrsfläche an.

Sicht der Verwaltung:

Die näher umliegende Bebauung stellt faktisch ein Mischgebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 65 BauNVO analog dar. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in einem Mischgebiet zulässig. Beide Abweichungen liegen im Zuständigkeitsbereich der Bauaufsichtsbehörde. Allerdings könnten bei der Garagenzu- und abfahrt möglicherweise verkehrsrechtliche Belange der Gemeinde Ustersbach betroffen sein. Allerdings geht die Verwaltung davon aus, dass die Straße nicht sehr frequentiert wird und die Sichtweite zur und von der Garagenzu- und abfahrt für den dort stattfindenden Verkehr ausreichend ist, so dass keine Sicherheitsbedenken offensichtlich sind.

Grundsätzlich müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück, auf dem gebaut wird, liegen. Auf der Westseite kann die erforderliche Abstandsfläche von 3 m bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen werden, d.h. die öffentlichen Verkehrsfläche kann von beiden angrenzenden Grundstücken je zur Hälfte als Abstandsfläche verwendet werden. Möglich ist auch eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn, im vorliegenden Fall wäre dies die Gemeinde Ustersbach. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt ab 01.02.2021 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m. Um das Bauvorhaben auf dem Grundstück realisieren zu können, wird ein Antrag auf Übernahme, der nicht auf dem eigenen Grundstück befindlichen, sondern auf Gemeindegund – Fl.Nr. 2 Gmkg. Ustersbach - liegenden Teil der Abstandsfläche gestellt. Hierbei handelt es sich um eine Länge von 23,74 m östlich, insgesamt um eine Fläche von 46,15 m² im Osten und 8,29 m² nordöstlich. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken, dieser Abstandsflächenübernahme die Zustimmung zu erteilen, um den Antragsteller die Wohnhausplanung zu ermöglichen, da aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht davon auszugehen ist, dass Baumaßnahmen an dieser Stelle seitens der Gemeinde Ustersbach, in näherer Zukunft, geplant werden. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Die Vorlage eines Entwässerungsplans wurde in Aussicht gestellt.

Über die gesicherte Erschließung kann erst nach Vorlage eines Entwässerungsplans entschieden werden.

Beschluss:

Der Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen auf der Fl.Nr. 2 der Gmkg. Ustersbach im Umfang von 46,15 m² und 8,29 m² wird für das vorliegende Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4/1 der Gmkg. Ustersbach seitens der Gemeinde Ustersbach zugestimmt.

11 für / 0 gegen

<p>Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Abbruch einer Scheune samt Wohnhaus; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 4/1 der Gmkg. Ustersbach, Espach 8“, wird unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist, erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

7.4 Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 11.1 "Mödishofen Nord-Ost" zur Errichtung einer Einfriedung mit Stabmatten auf der Fl.Nr. 1178/8 der Gmkg. Ustersbach, Seerosenweg 2

Die Antragstellerin möchte auf ihrem Grundstück, Flur-Nr. 1178/8, Seerosenweg 2, Ustersbach, einen Stabmattenzaun, Höhe maximal 1,10 m, errichten und beantragt daher eine isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 4.5.1 des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Mödishofen Nord-Ost BA I“.

Begründung:

„Ich würde gerne von der Einfriedung unter 4.5 des Bebauungsplanes abweichen. Grund dafür ist, dass es pflegeleichter ist und ich in den Zaun Matten einziehen kann, welche den Wind abfangen.“

Sicht der Verwaltung:

Für die vorliegenden Einfriedungsplanung wird eine Befreiung von der o.g. Festsetzung des BPlans für die südliche (Seerosenweg), westliche (Am Dorfweiher) und nördliche (Ortsrandlage) Grundstücksgrenze benötigt. Eine Befreiung für die Zaungestaltung innerhalb des Grundstücks benötigt die Antragstellerin keine Befreiung.

Es sind Bezugsfälle vorhanden. Dem Antrag auf Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes wurden auf der Fl.Nr. 1178/30, der Fl.Nr. 1178/10, Fl.Nr. 1178/41, auf Fl.Nr. 1178/15 Gemarkung Ustersbach wurde bereits zugestimmt. Die Zustimmung zu dieser Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

<p>Beschluss: Dem Antrag auf Errichtung eines Stabmattenzauns auf der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1178/8 der Gmkg. Ustersbach, Seerosenweg 2 wird vorbehaltlich der Einhaltung der maximalen Höhe von 1,10 m, die Zustimmung erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

8. Bauleitplanung Gemeinde Kutzenhausen, Beteiligung der Gemeinde Ustersbach als Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Östlich der Bahnhofstr." in der Entwurfsfassung vom 10.06.2021

Der Gemeinderat der Gemeinde Kutzenhausen hat in seiner Sitzung vom 16.06.2021 den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Bahnhofstr.“ i.d. Fassung vom 10.06.2021 gebilligt und die Auslegung nach §§ 3 und 4 BauBG beschlossen. Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Anlass der 3. Änderung des B-Plans sind die wiederkehrenden Befreiungsanträge der Bauwerber, hauptsächlich auf die bisherigen zugelassenen Dachgauben und die Gestaltung der Einfriedungen der Anliegerstraße. Die Gemeinde wünscht deshalb eine Legalisierung der bisherigen Befreiungen.

Die Gemeinde wünscht ebenfalls eine Neufestsetzung im Textteil des Bebauungsplanes, um dem derzeitigen Trend der monotonen Steingärten entgegenzuwirken und die „Verschottung“ der Freiflächen auf den Baugrundstücken zu unterbinden.

Die Gemeinde Ustersbach wird als Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Ustersbach nimmt als Träger öffentlicher Belange Kenntnis vom Bauleitplanverfahren der Gemeinde Kutzenhausen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Östlich der Bahnhofstr.“ in der Entwurfsfassung vom 10.06.2021 und beschließt, keine Einwendungen geltend zu machen.

11 für / 0 gegen

9. **Flächennutzungsplan Ustersbach vom 23.11.1992; Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 9. Teiländerung in der Fassung vom 29.06.2021**

Auf die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 16.03.2021, TOP 9, wird Bezug genommen. In dieser Sitzung wurde beschlossen, als Nutzungsart anstelle GE Gewerbegebiet nunmehr SO Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festzusetzen. Außerdem wurde der geplante Geltungsbereich von ursprünglich Fl.Nr. 387 Gmkg. Ustersbach, um die Fl.Nrn 36 Tfl. (Dinkelscherbener Straße) 387/1 und 388 Tfl., Gmkg. Ustersbach, erweitert. Die Unterlagen in der Entwurfsfassung vom 29.06.2021 zu diesem Tagesordnungspunkt, wurden vom Architekturbüro Glogger erst am 15.07.2021 bei der Verwaltung eingereicht. Nach Prüfung durch die Verwaltung wurde der von der Gemeinde Ustersbach beauftragte Rechtsanwalt Gert Guggemos um zusätzliche Prüfung der Unterlagen mit dem Stand 29.06.2021, gebeten. Die von ihm angeführten Änderungen und Ergänzungen wurden vom Architektenbüro Glogger größtenteils dann noch eingearbeitet, mit der Folge, dass den Gemeinderäten erst am 22.07.2021 die sitzungsrelevanten Unterlagen zur Sitzung am 27.07.2021, zugestellt werden konnten.

Erster Bürgermeister Willi Reiter begrüßt Herrn Gerhard Glogger vom gleichnamigen Architekturbüro und übergibt ihm das Wort für die Vorstellung seines Planentwurfs. Herr Glogger erläutert anhand einer PDF-Datei, die dem Gemeinderat in Papierform zum Mitlegen vorgelegt worden ist, die Entwurfsplanung zur 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans Ustersbach in der aktuellen Fassung vom 27.07.2021.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zur 9. Teiländerung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 und beschließt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB einzuleiten.

11 für / 0 gegen

10. **Bauleitplanung zum Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "SO Westlich der Dinkelscherbener Straße"; Vorstellung Planentwurf ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung des Gemeinderates vom 16.03.2021, TOP 10, wird Bezug genommen. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches von ursprünglich Fl.Nr.

387 und 387/1 um Teilflächen vom Grundstück Fl.Nr. 388, Gmkg. Ustersbach, auf eine Gesamtfläche von ca. 3.4ha beschlossen. Außerdem wurde die geplante Art der Nutzung von GE Gewerbegebiet auf SO (sonstiges) Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festgesetzt.

Die Unterlagen zu diesem Tagesordnungspunkt wurden vom Architekturbüro Glogger erst am 15.07.2021 bei der Verwaltung eingereicht. Nach Prüfung durch die Verwaltung wurde der von der Gemeinde Ustersbach beauftragte Rechtsanwalt Gert Guggemos um Prüfung der Unterlagen gebeten. Die von ihm angeführten umfangreichen Änderungen und Ergänzungen wurden vom Architektenbüro Glogger größtenteils dann noch eingearbeitet, so dass aber den Gemeinderäten erst am 22.07.2021 die sitzungsrelevanten Unterlagen zugestellt werden konnten. Erster Bürgermeister Willi Reiter begrüßt Herrn Gerhard Glogger vom gleichnamigen Architekturbüro und übergibt ihm das Wort für die Vorstellung seines Planentwurfs. Herr Glogger erläutert anhand einer PDF-Datei, die dem Gemeinderat in Papierform zum Mitlesen vorgelegt worden ist, die Entwurfsplanung in der Fassung vom 27.07.2021.

Folgende zusätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen sind geplant:

1. Erweiterung Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Fl.Nrn. 387, 378/1 und 388 mit ca. 36.570 m² um Teilflächen aus den Fl.Nrn. 36 (Dinkelscherbener Straße) mit 565 m² auf ca. 37.200 m².
2. Redaktionelle Berichtigung des BP-Bezeichnung von SO „westlich der Dinkelscherbener Straße“ in „südwestlich der Dinkelscherbener Straße“
3. Baufeldaufteilung SO I/II zur Errichtung einer Produktionsanlage einschließlich Freiflächen zur Herstellung von UHT Pflanzendrinks, Getreide- Riegel und -Snacks, Müsliprodukte und sonstiger Getreideprodukte für den menschlichen Verzehr.
4. Baugrenzen im Abstand von 5m zu den Grundstücksgrenzen, bzw. im südwestlichen Bereich ohne Abstand bis zur Grundstücksgrenze für eine zukünftige BP-Erweiterung auf eigenem Grund.
5. GRZ / GFZ max. 0,8 / 1,2
6. Bauweise: offene Bauweise
7. Wandhöhen: Produktionsgebäude max. 14 m, Hochregallager max. 18 m, Silo max. 35 m einschließlich technisch erforderlicher Aufbautenü, wie z. B. Elevatoren, über Geländeoberkante gemessen ab OK FFB; Bei FD / PD ist zusätzlich eine Attika möglich bis 0,50m; OKFFB max. 0,50 m über NN der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche, Hangoberseite. Bei Gebäuden mit Überladebrücken 1,50 m über der Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante des Gebäudes, alternativ Bezugshöhe FFB EG max. 478 m üNN.
8. Firsthöhen max. 3,0 m über höchstzulässige Wandhöhe bei SD und PD
9. Dachformen: SD, FD, PD
10. Stellplätze
11. Grünordnung / Randeingrünung: Private Grünfläche 5 m breit zur östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. An der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird auf eine private Randeingrünung für eine zukünftige BP-Erweiterung auf eigenem Grund verzichtet.
12. Verkehrsfläche: Aufweitung der Ortstraße Dinkelscherbener Straße für Grundstückszufahrten.
13. Bereitstellung von Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den Fl.Nrn. 1333 zu 1,3769 ha eine Teilfläche von 3.800 m² (Faktor 1,0) und aus 1521 zu 5.799 m², eine Teilfläche von 5.345 m² (Faktor 2,0). Dies ergibt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 14.145 m². Feuchtwiese als extensiv genutztes Grünland
14. Immissionsschutz lt. Gutachten Ingenieurbüro ACCON, Nr. ACB-0721-9642/03 vom 19.07.2021, durch Festsetzung zusätzlicher Emissionskontingente L_{EK}. Diese geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an.
15. Die Niederschlagwasserbeseitigung soll auf dem Baugrundstück erfolgen. Grundlage ist die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, angewandte Geologie und Wasserwirtschaft, Projektnummer 20507-2, vom 12.10.2020

16. Werbeanlagen je Gebäudeseite max. 15 m², Freistehende Fahnenmasten sollen bis 7,5 m Höhe zugelassen werden.
17. Abgrabungen gem. Bayerisches Abtragungsgesetz/Aufschüttungen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO, jeweils bis max. 2,0 m.
18. Festsetzung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Betriebsgelände, entweder über dem Bürotrakt oder als einzelstehendes Wohngebäude mit maximal 200 m² Wohnfläche.

Diese Zielvorstellungen sind nicht abschließend und können daher zukünftig geändert oder erweitert werden.

Die Mehrheit des Gemeinderates meldet große Bedenken an der Gesamthöhe der Silos mit 35m an, da diese je nach zukünftigem Standort sehr prägend in das Ortsbild einwirken. Der Planungsbegünstigte sichert zu, dass für seine Betriebszwecke eine Gesamthöhe von ca. 30 m (Silohöhe maximal 20m, technische Aufbauten bis zu 10 m) ausreichend sei. Darüber hinaus werden vom Gemeinderat Bedenken vorgebracht, sich durch die äußerst kurzfristig vorgelegten Planunterlagen mit einer Billigung des vorliegenden Vorentwurfs zu sehr festzulegen. Es wird befürchtet, dass gemeindliche Änderungswünsche zukünftig vom Planbegünstigten nicht akzeptiert werden. Deshalb wird für heute eine Beschlussfassung in Frage gestellt. Auf diesbezügliches, mehrfaches Nachfragen an den Planer, Herrn Glogger, weist dieser auf die grundsätzliche Planungshoheit der Gemeinde hin, die in keinster Weise eingeschränkt werden wird. Änderungswünsche des Gemeinderates werden berücksichtigt. Er bittet um eine Billigung der Vorentwurfsplanung, um zügig weitere Informationen aus der Öffentlichkeit und von den zu beteiligenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu erhalten. Diese werden dann mit dem Gemeinderat erörtert und mit Zustimmung des Gemeinderates in einem neuen Planentwurf eingearbeitet. Verschiedene Gemeinderatsmitglieder bedanken sich für die ausführlichen und nachvollziehbaren Informationen zur Vorentwurfsplanung und sichern eine heutige Abstimmung zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf Ustersbach Nr. 17 SO „Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße“ in der Fassung vom 27.07.2021 und beschließt das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB, einzuleiten.
Vorher soll diese Entwurfsplanung durch den gemeindlichen Rechtsanwalt nochmals geprüft werden.

11 für / 0 gegen

11. Verschiedenes

Am 07.05.2021 wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit Güllegrube auf der Fl.Nr. 1529 Gmkg. Ustersbach, Sonnenhof 1, erteilt. Das Bauvorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.06.2020 beraten und Beschluss gefasst. Das gemeindliche Einvernehmen zur damaligen Planung wurde erteilt. Im Zuge der Bauantragstellung erfolgte eine Umplanung.

Vorstellung im GR am 16.06.2020:

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.

Planung als Grundlage der Baugenehmigung:

Der Milchviehstall soll eine Grundfläche von 3.867,15 m² - 60,90 m x 63,50 m. erhalten, Außenwandhöhen 4.25 m, Satteldach mit 18° DN, Firsthöhe 7,58 m, Aufschüttungen und Abgrabungen bleiben hinter der Ursprungsplanung zurück. Zisterne und Güllegrube wie in der Ursprungsplanung.

Dem Gemeinderat liegen zum Vergleich beide Planungen vor.

Nachdem die endgültige Planung die Ursprungsplanung erheblich unterschreitet, wurde das gemeindlichen Einvernehmen zur Entlastung des Gemeinderats auf dem Verwaltungsweg erteilt.

Die Vorstellung dient der nachträglichen Information des Gemeinderats.

Bürgermeister Reiter berichtet von einem nicht unerheblichen Schaden am gemeindlichen Abwasserkanal beim Marienheim Baschenegg. Hier ist zusätzlich auch noch ein Revisionsschacht so irreparabel beschädigt, so dass er erneuert werden muss. Aufgrund mehrwöchiger Lieferzeit des Schachtes kann deshalb die Schadstelle noch nicht verfüllt werden.

Des Weiteren berichten Bürgermeister Reiter und Zweiter Bürgermeister Bernhard Schmid von den Unwetterschäden, die durch die erneuten Starkregenfälle am 26.07.2021 im Gemeindegebiet verursacht wurden.

3. Bürgermeisterin Anja Völk berichtet

- über die Einladung zur Vorstellung des Flyers „Bahnerhalt Mödishofen“ am Samstag, 31.07.2021 zwischen 11.00 Uhr und 13.00 Uhr.
- dass am Schmidberg auf dem Fußweg zwei Geländer marode sind und zeitnah repariert werden sollten.
- dass im weiteren Verlauf dieses Weges zur Kirche Treppenbeschädigungen vorhanden sind und diese ebenfalls zeitnah repariert werden sollten.