

# Gemeinde Ustersbach

## Niederschrift

über die öffentliche

### 16. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **28. September 2021**  
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:20 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
Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
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:**

3. Bürgermeisterin	Völk Anja
--------------------	-----------

#### **Weiterhin anwesend:**

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 kamen keine Wünsche und Anfragen.

### 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 07.09.2021 - öffentlicher Teil

### 3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.09.2021

Der Gemeinderat hat der Annahme folgender Spenden für die Bücherei Ustersbach zugestimmt (dies ist verwaltungsrechtlich erforderlich):

- Brauerei Schmid Ustersbach: 500 €
- Verein Jugendförderung: 500 €
- Raiffeisenbank Augsburg Land West: 250 €

Der Gemeinderat und der Bürgermeister bedanken sich ganz herzlich für die Spenden.

### 4. TWA Ustersbach: Vorstellung und Beschlussfassung zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Herr Tobias Kostenzer vom Ingenieurbüro SWECO stellt die aktuelle Entwurfsplanung für die Trinkwasseraufbereitungsanlage am Brunnen 5 vor.

Des Weiteren stellt er die Terminplanung und die aktuelle Kostenberechnung vor. Diese entspricht nach wie vor in etwa den Kosten der ersten Kostenschätzung. Basierend auf der aktuellen Lage auf dem Bausektor und den derzeit hohen Rohstoffpreisen ist aber eine Preissteigerung vermutlich zu erwarten. Der genaue Umfang ist aber momentan nicht verlässlich abschätzbar.

Auf dem Dach des Betriebsgebäudes ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, die ca. 60% des Energieverbrauchs der Trinkwasseraufbereitungsanlage decken kann. Die Fassade des Betriebsgebäudes wird mit Sandwichpaneelen aus Stahlblech erstellt. Für die Farbgestaltung sind bisher anthrazitfarbene Paneele vorgesehen. Hier sollen auf Wunsch des Gemeinderats weitere Farbvorschläge vorgestellt werden.

### 5. Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf Fl.Nr. 1176/23 Gmkg. Ustersbach, Angerweg 4

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1176/23 der Gmkg. Ustersbach, zu 693,0 m<sup>2</sup> befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Mödishofen-Bei den Angern“. Die Bauwerber möchten ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage errichten. Das Hauptgebäude ist mit einer Länge von 11,615 m geplant. Auf der Südseite ist eine Wiederkehr mit einer Breite von 4,115 m, vorgesehen. Durch die zweite Wohneinheit werden vier Stellplätze benötigt, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden können (2 Stellplätze in Doppelgarage + 2 Stellplätze nördlich auf dem Grundstück). Zur Realisierung des Bauwunsches der Bauwerber sind u.a. folgende Befreiungen nötig und werden im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage beantragt:

- 1) „Ist eine Befreiung bezüglich der Abgrabungen planungsrechtliche auf dem Grundstück möglich?“

Begründung: „Gem. 11.3 sind zwar Abgrabungen im Bereich des Angerweges zulässig, jedoch wird dann das Kellergeschoss teilweise freigelegt (das Kellergeschoss ist trotzdem kein Vollgeschoss)“

- 2) „Ist eine Befreiung bezüglich der geplanten Stützmauer entlang der östlichen Grenze im Bereich der Zufahrt planungsrechtlich möglich?“

Begründung: Gem. 11.4.1 darf man bei dem Baugrundstück zwar künstliche Böschungen oder im Abstand angelegte Natursteinmauern anlegen, jedoch keine Stützmauer direkt an der Grenze errichten. Dadurch, dass die Garage an der Grenze geplant ist, ist es nicht möglich abzuböschten oder eine Mauer im Abstand zu bauen“.

- 3) Ist eine Befreiung bezüglich der Breite des Wiederkehrs planungsrechtlich möglich?“

Begründung: „Gem. 6.6.4 darf die Breite des Wiederkehrs maximal 3,87 m betragen (11,615 m : 3 = 3,87 m < 4,115 m -> Überschreitung um 0,245 m)“

**Die angrenzenden Nachbarn der Fl.Nrn. 1176/7 und 1176/22 der Gmkg. Ustersbach stimmten der vorliegenden Planung mit der jeweiligen Unterschrift zu.**

Sicht der Verwaltung:

Das bestehende Gelände weist einen Höhenunterschied von der nördlichen Grundstücksseite bis nach Süden von ca. insgesamt 2 m vor. Der Höhenbezugspunkt für den Rohfußboden des Erdgeschosses des Hauses befindet sich an der südwestlichen Gebäudeecke (max. 30 cm über dem best. Gelände). Die Garage soll im Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Das geplante Gefälle von der Oberkante Bodenplatte Garage bis zur Straße beträgt ca. 30 cm und wäre somit in Bezug auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses des Hauses auf ca. -2,20 m. Dadurch, dass im Bereich der Grenzgarage das Gelände abgetragen werden muss, ist eine Stützwand zum östlichen Nachbarn notwendig. Außerdem wäre der Wunsch der Bauwerber, auch den Bereich vor dem Haus auf gleicher Höhe abzugraben. Dies hätte zur Folge, dass im Kellergeschoss normale Fenster und somit auch eine Einliegerwohnung möglich wäre (die Oberkante des Pflasters würde sich ca. 14 cm unter den Fenstern befinden). Außerdem würde die bestehende Böschung im Bereich der Kreuzung abgeflacht werden, was ein Vorteil für die bessere Einsehbarkeit der Kreuzungssituation der Straße hätte. In der Gemeinderatssitzung am 09.08.2020 wurde über eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplan Mödishofen Nr. 15 „Bei den Angern“ in der Fassung vom 25.07.2017 beraten und verschiedene Änderungen beschlossen.

1.) Nr. 11.1 Abgrabungen:

„Abgrabungen/Aufschüttungen sind jeweils bis maximal 50 cm im Einzelfall, zulässig. Die Summe der Abgrabungen und Aufschüttung darf insgesamt 1,0 m nicht überschreiten. Darüberhinausgehende städtebaulich erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur ausnahmsweise zulässig.“

Nr. 11.3 wird ersatzlos gestrichen

Aufgrund der topographischen Lage scheinen die beantragten Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses zur Erlangung weiteren Wohnraums in Form einer Einliegerwohnung und zum Zweck einer ebenerdigen Zufahrt zur Garage durchaus sinnvoll und städtebaulich vertretbar.

Eine hangige Zufahrt in die Garage würde bedeuten, dass die Garage höher situiert werden muss.

2.) Nr. 11.4 Stützmauer; wird ersatzlos gestrichen

Nachdem die Einschränkung bzgl. Stützmauer durch die geplante Teiländerung entfallen soll, scheint die Erteilung dieser Befreiung im Vorgriff auf die Änderung vertretbar.

3.) Nr. 6.6.4 Breite des Wiederkehrs

Wird geändert in „Der Mindestabstand wird von 3,0 m auf 2,5 m zum Ortgang verringert und dem Mindestabstand von Dachgauben angepasst.“

Eine Änderung der Gaubenbreite ist nicht beschlossen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine diesbezüglich ausgesprochene Befreiung Bindungswirkung für alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben würde.

Die übrigen Befreiungen, die das geplante Bauvorhaben benötigt, betreffen gestalterische Festsetzungen, deren Änderungen in der Gemeinderatssitzung am 08.09.2020 bereits beschlossen wurden. Diese werden im Rahmen der Bauantragstellung beantragt und begründet.

<p><b><u>Beschluss:</u></b> Die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Mödishofen Nr. 15 „Bei den Angern“, dass Abgrabungen, wie in der aktuellen Planung ersichtlich, erfolgen dürfen, wird bei der entsprechenden Bauantragstellung in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
<p><b><u>Beschluss:</u></b> Die Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Mödishofen Nr. 15 „Bei den Angern“, dass eine Stützmauer, wie in der aktuellen Planung ersichtlich, entlang der östlichen Grenze im Bereich der Zufahrt zu Garage errichtet werden darf, wird bei der entsprechenden Bauantragstellung in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
<p><b><u>Beschluss:</u></b> Die Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Mödishofen Nr. 15 „Bei den Angern“, dass die Breite des Wiederkehrs die zulässige Breite um 0,245 m überschreiten darf, wird bei der entsprechenden Bauantragstellung in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>4 für / 8 gegen</b></p>

## 6. **Verschiedenes**

Aus der Mitte des Gemeinderates kommen keine Anfragen.