

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

4. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **31. März 2022**
Uhrzeit: **19:00 Uhr - 20:45 Uhr**
Ort: **im Forum Ustersbach**
Schriftführer/in: **Andreas Sauer**
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**
Zahl der Anwesenden: **13**

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
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

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. Vorstellung Entwurf Bebauungsplan Neubau Kindergarten; Beratung und ggf. Beschlussfassung zur Wahl des Bauleitplanverfahrens

Das Büro Terrabiota stellt zur Sitzung einen Vorentwurf des Bebauungsplans Neubau Kindergarten vor.

Für das erforderliche Bauleitplanverfahren zum Neubau des Kindergartens östlich Forum Ustersbach sind mehrere Möglichkeiten gegeben:

1. Das Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB, den Kindergarten als WA festzusetzen und dann den Kindergarten als Anlage für soziale Zwecke, welche in einem WA allgemein zulässig ist, zu errichten. Das wird aber seitens RA Guggemos für kritisch gesehen, da es erkennbar ein „Etikettenschwindel“ ist. Die Begründung müsste ja lauten: „die Gemeinde will Wohnraum schaffen“ dazu passt dann der Bauraum ausschließlich für den Kindergarten nicht. Es wird befürchtet, dass § 13 b BauGB hier nicht weiterhelfen wird. Grundsätzlich wäre das nur im Zuge der Ausweisung eines Wohnbaugebietes denkbar, wenn man den Kindergarten dann im WA „versteckt“ indem dort die Anlagen für soziale Zwecke nicht ausgeschlossen werden und entsprechend große Baufenster ausgewiesen werden. Zudem darf die 10.000 m² Schwelle (Grundfläche) des § 13 b BauGB nicht überschritten werden. Bei einer zeitlich gestaffelten Planung ist zudem auch zu fragen, ob ein Missbrauch des § 13 b BauGB vorliegt. Erste Einschätzung: grundsätzlich denkbar, vertiefte Prüfung notwendig.
2. Rasches Baurecht kann auch über ein Regelverfahren geschaffen werden, in welchem auf die Beteiligung nach §§ 3, 4 (1) BauGB verzichtet wird. Das führt zu keinem rechtserheblichen Verfahrensfehler des Bebauungsplans (vgl. § 214 BauGB). Erforderlich wäre ein Umweltbericht und der Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen. Es könnte eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden durch das LRA, wenn die Auslegung durchgeführt wurde. Wenn parallel der FNP zu ändern ist, verzögert sich das ganze natürlich. Hier kann entweder § 8 (4) BauGB bemüht werden.
3. Die Gemeinde stellt anstelle eines Bebauungsplans für den Bereich des Kindergartens eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind), auf. Prima facie liegen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1- 3 BauGB hierfür vor. Der FNP muss bei diesem Verfahren nicht geändert werden. es ist jedoch ein Ausgleich nach § 1 a BauGB zu erbringen. Auf Nachfrage beim LRA, ob diese Lösung mitgetragen wird, kam am 23.03.2022 folgende Stellungnahme: „Für die zeitnahe Umsetzung des Kindergartens kann aus städtebaulicher Sicht eine Einbeziehungssatzung mitgetragen werden. In der Begründung sollte die „Mitprägung“ durch die Gemeinbedarfsfläche (Schulgebäude) dargelegt werden. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine abschließende Beurteilung, auch unter Beteili-

gung der TÖB unseres Hauses, erst im förmlichen Verfahren nach §4 BauGB bzw. im Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann.

4. Das Regelbauleitplanverfahren für das gesamte Planungsgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Diese Verfahren sind sehr zeitintensiv zu sehen. Eine Planungssicherheit (§ 33 BauGB) dürfte erfahrungsgemäß 1- 2 Jahre dauern.

In allen 4 Fällen hat die Gemeinde mindestens noch Ausgleichsflächen nachzuweisen. Hierfür ist derzeit das Waldgrundstück Fl.Nr. 272, Gmkg. Ustersbach (Kohlmans Gehau), südlich Alte Schutte, vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, für die Bauleitplanung zum Neubau Kindergarten Ustersbach, östlich vom Forum, das Verfahren mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich) durchzuführen. Hierzu müssten im Zuge eines Aufstellungsbeschlusses auch städtebauliche Zielvorstellungen aufgestellt werden

z. B. Geschossigkeit, Dachform, -neigung, etc.

Bei der Behandlung vom vorgelegten Änderungsbedarf am rechtswirksamen Flächennutzungsplan Ustersbach, wird der anwesende Eigentümer von Fl.Nr. 114, Gmkg. Ustersbach von Bürgermeister Willi Reiter befragt, ob er Einwände gegen die Änderungsplanung der Gemeinde vorbringen möchte, dass auf seinem Grundstück anstelle der Darstellung eines Gewerbegebietes zukünftig Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Er teilt mit, dass er dagegen keine Einwände hat.

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt folgende städtebauliche Zielvorstellungen: Die Baugrenze an der Westseite des geplanten Geltungsbereichs wird bis zur Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 109, Gmkg. Ustersbach erweitert.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt zum nachfolgenden Beschluss 3. Bürgermeisterin Anja Völk gem. Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung wegen persönlicher Beteiligung auszuschließen.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt den Umgriff im Süden zwischen den beiden bebauten Grundstücken mit den Fl.Nrn. 109/5 und 111/2, Gmkg. Ustersbach, entfallen zu lassen. Die neue Grenze verläuft entlang der Nordseite der beiden vorgenannten Grundstücke</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt die Grenzen vom Geltungsbe- reich an der Ostseite bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 111 und 112 Gmkg. Ustersbach zu erweitern.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt die maximal zulässige Wandhöhe mit 10 m festzusetzen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, bergseits, bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachaußenhaut.</p>	<p>13 für / 0 gegen</p>

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt das Bauleitplanverfahren zum Neubau eines Kindergartens östlich vom Forum Ustersbach gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den unbeplanten Innenbereich) durchzuführen.</p>	13 für / 0 gegen
<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat nimmt die vorgelegte Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, in der Fassung vom 31.03.2022, zustimmend zur Kenntnis.</p>	13 für / 0 gegen

3. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 08.03.2022 - öffentlicher Teil**

<p><u>Beschluss:</u> Die Niederschrift über die Sitzung vom 08.03.2022 – öffentlicher Teil – wird mit der Änderung, dass der letzte Absatz im Top 8 entfernt wird, zur Kenntnis genommen und genehmigt.</p>	13 für / 0 gegen
--	-------------------------

4. **Verschiedenes**
