

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

3. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **27. Februar 2024**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 20:50 Uhr**
Ort: **Pfarrheim Ustersbach**
Schriftführer/in: **Elena Schmid**
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
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

Gemeinderätin	Repasky Martina
---------------	-----------------

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

Keine Wünsche und Anfragen.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 06.02.2024 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 06.02.2024 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	12 für / 0 gegen
--	-------------------------

3. Standortprüfung für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Herr Finkel von der Firma Ventoludens erläutert dem Gemeinderat die Vorgehensweise bei der Standortalternativenprüfung von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Im Zuge des geplanten Solarparks nordwestlich von Mödishofen kam die Frage nach alternativen Standorten im Gemeindegebiet für eine derartige Freiflächenphotovoltaikanlage auf. Bei einer derartigen Standortprüfung wird nach einem methodischen Konzept vorgegangen. Als erstes werden rechtliche Einschränkungen wie z.B. Trinkwasserschutzgebiete, Biotop etc. untersucht. Im nächsten Schritt wird dann die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Anlage geprüft wie z.B. naturschutzfachliche Restriktionen, landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen, landschaftliche Vorbelastung (Bahnlinie) etc.

Im dritten Schritt wird dann die Umsetzungswahrscheinlichkeit betrachtet (z.B. Nähe zum Netzverknüpfungspunkt, Topografie, Flurstücksgröße etc.)

Der Gemeinderat stellte im Anschluss an die Präsentation Rückfragen an Herrn Finkel. Zudem kam der Wunsch von den anwesenden Bürgern auf, die gezeigte Präsentation auf der Homepage der Gemeinde Ustersbach zur Verfügung zu stellen. 1. Bürgermeister Reiter wird diesen Wunsch von der Verwaltung prüfen lassen und falls möglich die Präsentation sodann auf der Homepage der Gemeinde veröffentlichen.

Erster Bürgermeister Reiter betont im Zuge dessen nochmal, dass keine Entscheidung des Gemeinderates im Stillen und ohne die Mitnahme der Bürger erfolgen wird.

4. Bauanträge

4.1 Bauantrag; Umbau und Umnutzung eines bestehenden Wohnhauses zur Unterbringung von drei Wohneinheiten und einer Büroeinheit auf der Fl.Nr. 258 Gmkg. Ustersbach

Der 2. Bürgermeister Bernhard Schmid übernimmt für diesen TOP den Vorsitz, aufgrund persönlicher Beteiligung von 1. Bürgermeister Reiter, Art. 49 GO.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 258 Gmkg. Ustersbach zu 1.038 m² ist derzeit mit einem bestehenden Wohnhaus sowie teilweise mit Gebäuden für einen Handwerksbetrieb bebaut und liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Im 1. OG sollen 2 Wohnungen entstehen mit ca. 50 m² und 30 m². Im DG soll die dritte Wohnung mit ca. 68 m² untergebracht werden. Im EG entsteht eine Büroeinheit mit folgender Betriebsbeschreibung:

Betriebsbeschreibung der gewerblichen Nutzung des Erdgeschoßes als Büro:

1. Das Erdgeschoß wird als Büro eines Handwerksbetriebes für Sanitär- Heizungs- und Klimatechnik genutzt. Im Büro wird die gesamte kaufmännische Tätigkeit des Handwerksbetriebs durchgeführt: Angebotserstellung, Rechnungserstellung, Zahlungsverkehr, Lohnabrechnungen etc. sowie die Baustellentermine der Monteure des Handwerksbetriebs terminlich vereinbart und koordiniert. Ebenfalls finden Kundenbesuche zur Besprechung von Angeboten und Aufträgen statt
2. tägliche Betriebszeiten der Angestellten (2 Vollzeitangestellte): werktags von 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr.
3. Kundenverkehr: 7.00 Uhr bis 15.00, max. 2 Kunden oder im Handwerksbetrieb arbeitende Monteure täglich
4. Lieferverkehr: nur kleinformatische Lieferungen durch Paketdienste (maximal 2 Lieferungen täglich
5. Ankunft der Mitarbeiter: 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Abfahrt: 12.00 bis 16.30 Uhr

Es gibt jeweils einen separaten Eingang zu den Wohnungen und zum Büro. Zudem ist ein Keller vorhanden, in welchem die Heizungsanlage und Kellerräume untergebracht sind. Auf dem Grundstück werden die erforderlichen 6 Stellplätze hergestellt. Die Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Das Haus soll zwei Schleppdachgauben erhalten.

Das staatliche Bauamt und das Fernstraßenbundesamt erhoben keine Einwände zum geplanten Bauvorhaben. Diese wurden aufgrund der Nähe des Grundstücks zur B300 und möglicher Anbaubeschränkungszone vom LRA um eine Aussage gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach muss sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Dem Grunde nach liegt vorwiegend eine Nutzungsänderung vor, von Wohnhaus zu drei Wohneinheiten mit einer Büroeinheit, sodass hier Baugenehmigungspflicht besteht. Die bestehende Kubatur des Hauses wird nur dahingehend verändert, dass dieses 2 Schleppdachgauben erhält (vgl. beigefügter Bauantrag). Gauben an sich sind in Form von Giebelgauben in der näheren Umgebung zu finden (beispielsweise Fl.Nr. 259/1, 382). Kleinere Schleppdachgauben sind ebenfalls bereits vorhanden (vgl. Fl.Nr. 25/6, 257). Die Fassade des OG und des DG wird durch eine „Verkleidung“ verändert. Zusammenfassend ist zu sagen, dass sich das Bauvorhaben in die bestehende Umgebung einfügt. Städtebauliche Spannungen, auch durch die Büroeinheit, sind nicht zu erwarten.

Beschluss:

Erster Bürgermeister Willi Reiter wird gem. Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

11 für / 0 gegen

<p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt zum Bauvorhaben „Umbau und Umnutzung eines bestehenden Wohnhauses zur Unterbringung von drei Wohneinheiten und einer Büroeinheit“ auf der Fl.Nr. 258 Gmkg. Ustersbach das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
---	--------------------------------

4.2 **Bauantrag; Erweiterung eines Balkons Austausch der Einfriedung Erneuerung Pflasterbelag auf der Fl.Nr. 156 Gmkg. Ustersbach**

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 156, Gmkg. Ustersbach im OT Mödishofen zu 955 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Mödishofen Ost“, in Kraft getreten am 16.05.1966.

Mit Posteingang der Unterlagen beim Landratsamt Augsburg am 05.12.2023 wurde ein Antrag auf Erweiterung eines Balkons, Austausch der Einfriedung und Erneuerung des Pflasterbelages gestellt. Im Zuge dessen wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB gestellt.

Einfriedung durch einen Metallzaun:

Der Antragsteller möchten auf dem Grundstück, Flur-Nr. 156, Gmkg. Ustersbach OT Mödishofen, einen Metallzaun errichten und beantragen daher isolierte Befreiungen von der Festsetzung § 12 des Bebauungsplanes „Mödishofen Ost“.

„Einfriedungen längs der öffentlichen Wege sind aus Maschendrahtzäunen herzustellen.“

Die geplante Einfriedung benötigt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Einfriedung soll ein ansehnlicher Metallzaun werden.

Begründung der Antragsteller:

„Der Zaun ist marode und muss erneuert werden. Der fast 60 Jahre alte Bebauungsplan sieht einen Maschendrahtzaun vor. Bei vielen umliegenden Grundstücken ist bereits ein „zeitgemäßer“ Zaun gebaut worden, Höhe max. 120 cm – 130 cm.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Ortseinsicht wurde festgestellt, dass auf der Fl.Nr. 157/6 bereits ein Metallzaun, ähnlich dem vom Antragsteller beigefügten Beispielen, verbaut ist. Dieser vorhandene Zaun ist mit Sockel deutlich höher als die im Bebauungsplan festgesetzten 1,20 m. Auf der Fl.Nr. 156/1 ist ebenfalls ein Metallzaun (Stabmattenzaun sowie teilweise Gabionenelemente) höher als 1,20 m vorhanden. Auf den Fl.Nr. 147 und 157/11 sowie 1181/2 befinden sich auch schon Metallzäune. Diverse weitere Grundstücke haben zudem Metalltore verbaut.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der fast 60 Jahre alte Bebauungsplan im Hinblick auf die Einfriedung mit einem Maschendrahtzaun nicht mehr zeitgemäß ist. Zudem sind bereits Metallzäune im Baugebiet vorhanden. Dem Antragsteller sollte daher die isolierte Befreiung gewährt werden. Die Höhe des geplanten Zaunes soll laut Antragsteller zudem max. 1,20 m – 1,30 m und damit ggf. nicht wesentlich höher werden, wie die festgesetzte Zaunhöhe im Bebauungsplan.

Balkonerweiterung:

Die hier beantragte Balkonerweiterung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Mödishofen Ost“, in Kraft seit 1966, umgesetzt werden. Der neue Balkon erstreckt sich auf 10,50m² außerhalb der Baulinie. Der Bestandsbalkon umfasst (6,45 m x 1,45 m) 9,35 m². Die beantragte Erweiterung soll ca. 7,56 m² betragen, sodass sich der neue Balkon auf ca. 16,91 m² beläuft. Die Breite soll bleiben, die Tiefe soll sich in Richtung Amselweg verdoppeln. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Die detaillierte Prüfung hierzu erfolgt durch das Landratsamt. Die Erweiterung des Balkons, sowie auch schon der Bestandsbalkon, ragt jedoch über die festgesetzte Baugrenze heraus. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn ist vorhanden.

Aus vorgenannten Gründen wird um die Erteilung der nötigen Befreiungen gebeten.

Sicht der Verwaltung:

Städtebauliche Spannungen durch dieses Vorhaben sind nicht zu erwarten. Die Abstandsflächen werden laut beigefügtem Plan eingehalten. Details hierzu prüft das Landratsamt. Die Balkonerweiterung beeinträchtigt zudem beispielsweise auch nicht die Einsichten auf der angrenzenden Straße oder das Ortsbild. Im Rahmen einer Bauvoranfrage zum Bau eines Carports außerhalb der Baugrenze auf der Fl.Nr. 157/6 stimmte der Gemeinderat am 06.11.2018 zudem einer Errichtung außerhalb der Baugrenze zu.

Nach Sichtung vor Ort wurde das Carport dementsprechend von dem Eigentümer errichtet.

Austausch des Pflasterbelags:

Es bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken zum Austausch bzw. Erneuerung des bereits bestehenden Pflasterbelags.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf Erweiterung eines Balkons, Austausch der Einfriedung und Erneuerung des Pflasterbelages auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 und beschließt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

12 für / 0 gegen

5. **Friedhof Ustersbach, Beratung und ggf. Beschlussfassung zur Anlage von weiteren Urnengräbern**

Da die vorhandenen Urnengräber nahezu alle belegt sind, sollte über die Anlage von weiteren Urnengräbern nachgedacht werden. Es ist zu diskutieren, ob im Bereich der Friedhofsmauer oder an aufgelassenen Grabstellen weitere Urnengräber angelegt werden sollen. Nachdem immer mehr Gräber aufgelöst werden, als dass neue hinzukommen, sind vermehrt aufgelassene Grabstellen vorhanden, die für Urnengräber genutzt werden könnten. Den Sitzungsunterlagen sind Beispiele von Urnengräbern beigefügt.

Das Bild „Urnengemeinschaftsgrab“ zeigt ein in Margertshausen angelegtes Urnengrab für 4 Urnengräber mit Kosten in Höhe von ca. 7.000 €. Die Kosten für die Urnenstelen auf dem Bild „Ansicht_Gessertshausen_v1“ sind dem beigefügten Angebot zu entnehmen.

Nach Diskussion der von der Verwaltung aufgezeigten Ideen für das Anlegen von neuen Urnengräbern und der Nutzung der aufgelassenen Grabstellen kam im Gemeinderat der Wunsch auf, dass vorab ein gemeinsamer Ortstermin mit der Kirchenverwaltung stattfinden sollte, um sich ein Bild von der Situation auf dem Friedhof zu machen und die bestmögliche Lösung für neue Urnengräber zu finden. Zudem sollten die Kosten für neue Urnengräber geklärt werden. Auch eine Erweiterung der Urnengräber an der Friedhofsmauer entlang in ähnlicher Ausführung wie die bereits vorhandenen Urnengräber wurde angedacht. Künftig könne man auch über eine Bestattung unter einen Baum (naturnah) nachdenken, wenn hierzu der notwendige Platz vorhanden ist. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

6. **Verschiedenes**

Erster Bürgermeister Reiter informiert, dass die Firma Grimbacher mit dem Bau der Trinkwasseraufbereitungsanlage begonnen hat.

Zudem gibt er einen Ausblick über seine Kandidatur bei der nächsten Kommunalwahl im Jahr 2026. Erster Bürgermeister Reiter wird sich aus Altersgründen nicht mehr für das Bürgermeisteramt zur Wahl stellen. Am Ende der kommenden Legislaturperiode wäre er dann nämlich 68 Jahre alt.

Gemeinderatsmitglied Claudia Seldschopf informiert, dass der Seniorenfahrtdienst im letzten Jahr 659 km und 50 Fahrten absolviert hat. Zudem wurden Besuche an Weihnachten durchgeführt und es fand auch ein Vortrag der Polizei zu Betrugsmaschen statt, welcher sehr gut besucht war. Erster Bürgermeister Reiter bedankt sich für das Engagement und lobt die Arbeit des Seniorendienstes.

Gemeinderatsmitglied Andrea Braun macht auf das aktuelle Thema bzgl. der Entsorgung der Klärschlammes der Kläranlage aufmerksam. Erster Bürgermeister Reiter teilt mit, dass die Verwaltung sich aktuell ebenfalls mit diesem Thema beschäftigt und derzeit Angebote und Informationen für das künftige Vorgehen mit dem Klärschlamm einholt.