

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

9. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: 9. September 2025

Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:30 Uhr

Ort: Pfarrheim Ustersbach

Schriftführer/in: Andrea Wörle

Zahl der geladenen Mitglieder: 13

Zahl der Anwesenden: 9

Vorsitzender: Willi Reiter, 1. Bürgermeister

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 von Bürgern.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 22.07.2025 - öffentlicher Teil

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung vom 22.07.2025 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.

7 für / 0 gegen

3. Bauleitplanverfahren; 13. Teiländerung des Flächennutzungsplans Ustersbach vom 23.11.1992 für die Grundstücke Fl.Nr. 378 und 379 je Gmkg. Ustersbach - Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die mit Beschluss vom 10.12.2024 TOP 10 beschlossene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan Ustersbach in der Fassung vom 23.11.1994, in Kraft getreten am 04.02.1994, für die Grundstücke der Gemarkung Ustersbach, Fl.Nr. 378 und 379, jeweils Gmkg. Ustersbach den Arbeitstitel „13. Änderung des Flächennutzungsplans Ustersbach für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Ustersbach und nördlich B300“ tragen soll.

7 für / 2 gegen

Beschluss:

Die vorliegende Entwurfsfassung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans Ustersbach für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Ustersbach und nördlich B300“, in der Fassung vom 09.09.2025, wird vollinhaltlich gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür zeitnah das frühzeitige Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten und durchzuführen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

7 für / 2 gegen

4. **Bauleitplanverfahren; Bebauungsplan Nr. 20 "SO Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Ustersbach und nördlich B300" Ustersbach - Aufstellungsbeschluss sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für die landwirtschaftlich genutzten, unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 378, 379 je Gmkg. Ustersbach einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: „Bebauungsplan Nr. 20 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Ustersbach und nördlich B300“. Auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf, in der Fassung vom 09.09.2025, wird Bezug genommen. Vorrangige städtebauliche Zielvorstellungen sind u.a. folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.
- Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 1. Solarmodule in aufgeständerter Form, nicht nachgeführter Bauweise gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern.
 2. Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (Unterbringung von Trafostationen, Übergabestationen, Energiespeicher, etc.).
 3. Wege, Einfriedungen
Einfriedungen des Sondergebietes Photovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben. Einfriedungen müssen auf der Innenseite der Eingrünung Baugebiet errichtet werden.
- Die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 60 % der Sondergebietsfläche (GRZ 0,6) betragen.
- Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude beträgt insgesamt 550 m².
- Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)
- Modulhöhe (HBA)
Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 3,8 m. über natürlichem Gelände.
Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.
Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.
- Gebäudehöhe Betriebsgebäude (GH)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude beträgt maximal 4,0 m.

7 für / 2 gegen

- Die Dauer der Photovoltaiknutzung beträgt 35 Jahre ab Inkrafttreten dieser Satzung; im Anschluss sind alle baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. - Nach Aufgabe der Stromgewinnung ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ anzulegen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im Übrigen wird auf die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf vom <u>09.09.2025</u> verwiesen. Diese städtebaulichen Zielvorstellungen sind nicht abschließend und können jederzeit abgeändert oder ergänzt werden.	
Beschluss: Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf: „Bebauungsplan Nr. 20 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Ustersbach und nördlich B300“, in der Fassung vom 09.09.2025 und beschließt das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, einzuleiten (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Mit der Maßgabe, dass die von Frau Elena Schmid angeregten Ergänzungen miteingearbeitet werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren durchzuführen.	7 für / 2 gegen

5. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.07.2025**

Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Wasserleitungsbau, Kanalbau) für das Baugebiet Mödishofen Nordost III wurden an die Fa. Kranzfelder aus Zusmarshausen vergeben.

6. **Antrag auf isolierte Befreiung vom BP Nr. 3 "Schlauäcker" für die Dacheindeckung in der Farbe "Sinterlichtgrau" auf der Fl.Nr. 158/11; Gmkg. Ustersbach**

Beschluss: Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Schlauäcker“ für die Dacheindeckung in „Sinterlichtgrau“ auf der Fl. Nr. 158/11, Gemarkung Ustersbach und beschließt diesem die Zustimmung zu erteilen.	8 für / 1 gegen
--	-------------------------------

7. **Ortsrecht; Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Ustersbach**

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt, folgende Höhe des Ablösebetrages je Stellplatz in § 3 Abs. 3 der beigefügten Satzung zu übernehmen: 15.000 Euro.	8 für / 1 gegen
Beschluss: Der Gemeinderat beschließt, folgenden Baustein in § 4 Abs. 3 zu übernehmen: (3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.	9 für / 0 gegen
Beschluss: Der Gemeinderat beschließt, folgenden Baustein in § 4 Abs. 4 zu übernehmen: (4) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind [ab einer Gesamtfläche von 50 m²] ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.	6 für / 3 gegen

<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt, folgenden Baustein in § 4 Abs. 5 zu übernehmen: (5) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.	1 für / 8 gegen
<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt nach Einarbeitung der o.g. Beschlüsse den Entwurf der Stellplatzsatzung mit Stand 13.08.2025 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung sowie die Bekanntmachung zu veranlassen.	9 für / 0 gegen

8. **Ortsrecht; Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)**

<u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Spielplatzsatzung mit Stand 13.08.2025 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausfertigung sowie die Bekanntmachung zu veranlassen.	9 für / 0 gegen
--	------------------------

9. **Erfrischungsgeld für die Mitglieder des Wahlvorstandes für die Kommunalwahl am 08. März 2026**

<u>Beschluss:</u> Für die Mitglieder des Wahlvorstandes bei der Kommunalwahl 08. März 2026 wird ein Erfrischungsgeld in Höhe von 60,00 € pro Wahlhelfer gewährt.	9 für / 0 gegen
--	------------------------

10. **Verschiedenes**

Bürgermeister Reiter informiert über den Wasserschaden in der Mehrzweckhalle Ustersbach. Niederschlagswasser ist über die Fassade nach innen eingedrungen und hat sich unter den Boden verteilt. Derzeit laufen Trocknungsmaßnahmen; am 10.09.2025 werden Messungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Maßnahmen erfolgreich waren oder weiterhin getrocknet werden muss.

Bürgermeister Reiter informiert über den geplanten Tag der offenen Tür an der Trinkwasseraufbereitungsanlage Ustersbach, welcher am Samstag, 25.10.2025, stattfinden soll. Weitere Details werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.