

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.02.2017
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 21:59 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Pflegerschlosses in Obergünzburg

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Leveringhaus, Lars

CSU-Fraktion

Böhnke, Wolfgang
Denlöffel, Franz Klaus
Dietrich, Helmut
Kennerknecht, Johannes
Schiegg, Hans-Peter
Schillroth, Thomas Dr.
Traut, Markus

bis 23.20 Uhr

Freie Wähler

Bräckle, Nina
Heinold, Marlene
Heisler, Herbert
Keller, Leonhard
Schindele, Johannes
Schuster, Manfred
Schwarzer, Max

Bündnis 90/Grüne

Kiechle, Reinhard
Räder, Christine
Räder, Günter Dr.
Schröpfer, Sabine

Schriftführerin

Ohneberg-Hüttner, Marianne

Verwaltung

Brenner, Christoph
Hirt, Rainer
Rieser, Matthias

Weitere Anwesende

Zu TOP 1:	Oliver Daeges	Firma Daeges
	Tim Schneider	Firma Daeges
Zu TOP 2	Thomas Haag	Büro abtplan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Florian Ullinger	entschuldigt; Bierabendprobe
Markus Binzer	entschuldigt; beruflich verhindert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Neugestaltung Friedhofsvorplatz Nikolausberg
- Vorstellung von Planungskonzepten
2. Bauleitplanung "Hofkäserei" in Ebersbach
- Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Hofkäserei":
 Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss zur Auslegung
- Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofkäserei"
 Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung des Entwurfs
 und Billigungsbeschluss zur Auslegung
3. Sonstiges u.a.
- Info zum Breitbandausbau
- Info zum Wechsel der Schulleitungen Grund- und Mittelschule Obergünzburg und Staatliche Realschule Obergünzburg
4. Anfragen

Erster Bürgermeister Lars Leveringhaus eröffnet um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Er stellt fest, dass die Ladung mit Schreiben vom 27.01.2017 form- und fristgerecht erfolgte. Zum Protokoll der letzten Sitzung bestehen keine Einwände.

Sein besonderer Gruß gilt Frau Marianne Hacker für die Berichterstattung der Allgäuer Zeitung, sowie Herrn Wolfgang Krusche für die Berichterstattung Kreisboten.

Bürgermeister Leveringhaus gratuliert den Markträten Max Schwarzer und Johannes Schindele zum Geburtstag.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Neugestaltung Friedhofsvorplatz Nikolausberg - Vorstellung von Planungskonzepten

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Leveringhaus die Herren Oliver Daeges und Tim Schneider vom Büro Daeges aus Sigmarszell.

Die Firma Daeges hat vom Landkreis Ostallgäu im Rahmen der Sanierung der Realschule den Auftrag zur Überplanung der Freiflächen und Parkplätze bekommen. Hier gibt es nun Schnittstellen mit dem Markt Obergünzburg, insbesondere der Vorplatz Friedhof. Es erscheint sinnvoll hier eine gemeinsame Planung zu erstellen. Die Zeitplanung sieht so aus, dass die Bauarbeiten der Schule in 2018 beginnen und die Außenanlagen für 2019 vorgesehen sind.

Bürgermeister erteilt Herrn Daeges das Wort. Herr Daeges stellt kurz sein Büro vor. Die Firma wurde 2006 gegründet. Das Büro aus Diplom-Ingenieuren (FH/TU), Landschaftsarchitekten, Bau-technikern, Bau-/Elektrotechnikern und Bauzeichnern deckt folgende Fachbereiche ab: Verkehrswegebau, Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Siedlungswasserbau und Kanalbau, Gas- und Wasserleitungsbau, Glasfaser- und Elektrotechnik, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination ("Sigeko"), Abbrucharbeiten und Erd- und Straßenbaulabor.

Herr Schneider erläutert das Grobkonzept. Im Bestand ist die Grundstücksaufteilung etwas schwierig und der Zugang zum Friedhof wenig einladend. Im Wendehammer wird teilweise wild geparkt, dadurch werden die Busse behindert.

Im Vorschlag wird der Wendehammer um einiges vergrößert, die Restfläche für den ruhenden Verkehr und der Zugang zum Friedhof wird einladend gestaltet.

Zusätzliche Parkplätze für den Friedhof und weitere Stellplätze für die Realschule werden gewonnen.

Die Gestaltungsmerkmale wie z. B. für Pflasterflächen sollen sich am Alten Markt bzw. dem Areal Mädchenschule orientieren, schlägt der Bürgermeister vor.

Auf Nachfrage bezüglich des Grüngutcontainers erklärt Bürgermeister Leveringhaus, dass dieser Standort hinter den Friedhof verlegt wurde.

Marktrat Heisler möchte, dass im Zugangsbereich Friedhof eine Raumsituation entsteht, die zur Begegnung einlädt. Ihm würden weniger Sträucher besser gefallen. Dr. Räder schlägt vor, im Eingangsbereich Friedhof einen möglichst großen Platz zu realisieren.

Die übrigen Flächen, wie Schulhof usw. sind mit Betonpflaster vorgesehen die Fahrbahn wird asphaltiert, erklärt Herr Schneider.

Bürgermeister Leveringhaus dankt den Herren Daeges und Schneider für ihr Kommen und die Informationen.

- 2. Bauleitplanung "Hofkäserei" in Ebersbach**
- Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Hofkäserei":
Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss zur Auslegung
- Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofkäserei"
Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss zur Auslegung

Bürgermeister Leveringhaus begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Thomas Haag vom Büro abtplan. Herr Haag ist der Nachfolger von Herrn Abt.

Als Sitzungsvorlagen liegen den Markträten die Abwägungen aus den Stellungnahmen, Entwurf der Satzung und Pläne vor. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange endete am 31.01.2017. Im Sinne der Verfahrenseffizienz wäre es gut heute zu Entscheidungen zu kommen.

Bürgermeister Leveringhaus stellt den Lageplan mit dem geplanten Gebäude und die Höhendarstellung des Bauvorhabens zu den Nachbargebäuden und zum Straßenniveau vor.

2.1 Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Hofkäserei“

- Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss zur Auslegung

Herr Haag erklärt die einzelnen Verfahrensschritte und trägt die nachstehende Abwägung vor:

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 und Termin 31.01.2017 beteiligt.

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut. Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.02.2017.

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Für die Materialsammlung des frühzeitigen Verfahrens äußerten folgende Stellen keine Einwände:

- Amprion GmbH Dortmund, mit Schreiben E-Mail vom 22.12.2016
- Handwerkskammer für Schwaben Augsburg, mit Schreiben vom 20.12.2016
- Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf Marktoberdorf, mit Schreiben vom 22.12.2016
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 11.01.2017
- IHK Schwaben Augsburg, mit E-Mail vom 27.01.2017
- Bayerischer Bauernverband Kaufbeuren, mit Schreiben vom 27.01.2017
- Regionaler Planungsverband Kaufbeuren, mit E-Mail vom 31.01.2017
- Landratsamt OAL -Kommunales Bauamt-, mit Schreiben vom 23.12.2016
- Landratsamt OAL -Untere Wasserrechtsbehörde-, mit Schreiben vom, 05.01.2017

Mit der Bitte um Ergänzungen und weiteren Hinweisen sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Staatliches Bauamt Kempten, mit Schreiben vom 21.12.2016

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5) „Grundsätzlich Einverständnis. Details entnehmen Sie bitte der Stellungnahme zum Bebauungsplan“

Abwägung: Keine Veranlassung.

2. Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr.2016960, mit Schreiben vom 21.12.2016

Stellungnahme:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Textbaustein wird in die Begründung übernommen.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Kaufbeuren -F7716.BBP L2.2-4611-417, mit Schreiben vom 27.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5) **Bereich Forsten:**

„Von der Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (Art. 2 BayWaldG) betroffen. Es erfolgt deswegen keine weitere Äußerung.“

Bereich Landwirtschaft:

„Es werden keine Einwendungen erhoben.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassung.

4. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Kommunale Abfallwirtschaft-, mit Schreiben vom 02.01.2017

Stellungnahme:

„Nach Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) ausreichend berücksichtigt sind.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassung.

5. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Bodenschutzbehörde-, mit Schreiben vom 09.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5) Altlasten:

„Der vorliegende Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für das Gebiet "Hofkäserei" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“

Schutzgut Boden:

„Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Textbaustein wird in die Begründung übernommen. Keine Veranlassung.

6. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Naturschutzbehörde-, mit Schreiben vom 30.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.4) Planzeichnung

„Die für den exponierten Standort erforderliche Eingrünung ist auch in der Planzeichnung darzustellen. Darauf wird sogar in der Begründung zum BP in der Ziff. 6.1. hingewiesen, ist aber nicht realisiert.

Die wichtigsten Grünstrukturen sind als Grobziele für die Entwicklung einer Gemeinde auch bei anderen FNP's auf dieser Ebene abgebildet (z.B. Ronsberg).“

Abwägung:

Die Darstellung der Eingrünung erfolgt im Entwurfsstadium. Damit wird der Stellungnahme Rechnung getragen.

7. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Bauplanungsamt/Städtebau-, mit Schreiben vom 19.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5)

„Die Zielsetzung des Sondergebiets (hier: "Sondergebiet Käserei") ist auch in den Plandarstellungen erforderlich, um das spezielle Nutzungsziel in seinen Ausübungen und seiner Einbindung erkennbar zu machen. Ein Sondergebiet hat bewusst kein offenes Nutzungsangebot. Die Grünfestsetzungen aus dem Bebauungsplan sind in den Grundstücken auch in der Plandarstellung des Flächennutzungsplans zu übernehmen.“

Abwägung:

Die Anmerkungen des Kreisbaumeisters werden beachtet und zum Entwurf eingearbeitet.

8. Regierung von Schwaben Augsburg, mit E-Mail vom 31.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.1)

„5.3 (Z): Einzelhandelsgroßprojekte“

(Zu Ziffer 2.2)

Gegen die Bauleitplanvorhaben bestehen aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Hinblick auf die im LEP unter 5.3 normierten Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten bitten wir den Markt Obergünzburg jedoch, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes klarzustellen, dass es sich bei der geplanten Verkaufsstelle um eine deutlich untergeordnete Nutzung in Zusammenhang mit der Käserei handelt. Dies dient letztlich auch dazu, unkontrollierbaren Entwicklungen vorzubeugen.“

Abwägung:

Den Einwendungen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes begegnet: „Die Gemeinde hat bewusst den Weg des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um die Entwicklung gezielt zu steuern. Die Festsetzungen werden hierzu im Entwurf konkretisiert und auf das Vorhaben genau zugeschnitten. „

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen:

2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofkäserei“

- Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 und Termin 31.01.2017 beteiligt.

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut. Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.02.2017.

III. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Für die Materialsammlung des frühzeitigen Verfahrens äußerten folgende Stellen keine Einwände:

Amprion GmbH Dortmund, mit E-Mail vom 22.12.2016

Handwerkskammer für Schwaben Augsburg, mit Schreiben vom 20.12.2016

Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf Marktoberdorf, mit Schreiben vom 22.12.2016

Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 11.01.2017

IHK Schwaben Augsburg, mit E-Mail vom 27.01.2017

Bayerischer Bauernverband, mit E-Mail vom 27.01.2017

Regionaler Planungsverband Allgäu Kaufbeuren, mit E-Mail vom 31.01.2017

Landratsamt OAL-Kommunales Bauamt-Tiefbau-, mit Schreiben vom 23.12.2016

Landratsamt OAL-Untere Wasserrechtsbehörde- mit Schreiben vom 05.01.2017

Mit der Bitte um Ergänzungen und weiteren Hinweisen sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Staatliches Bauamt Kempten, mit Schreiben vom 21.12.2016

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.4)

Einwendungen

„Das Bauvorhaben befindet sich auf straßenrechtlich freier Strecke im östlichen Ortseingangsbereich von Ebersbach. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h. Es besteht eine Anbauverbotszone von 20 Meter, gemessen ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der Staatsstraße 2055.

Es besteht Einverständnis, die anbaufreie Zone auf 15 Meter zu verkürzen, da die bestehende Bebauung bereits näher zur Straße errichtet wurde.

Die Begrenzung der Bepflanzung könnte ob der Geschwindigkeitsbeschränkung auf bis zu 5,0 m verringert werden.

Einer Zufahrt auf voller Breite des Gebäudes kann so nicht zugestimmt werden, da so keine klar erkennbaren Zu- und Abfahrtsverhältnisse erreicht werden können. Üblicherweise kann nur einer Zufahrt mit 6- 8 Metern Breite zugestimmt werden. Die Zufahrt ist staubfrei zu befestigen.

Sollte sich aus verkehrsbedingten Zwängen wie Parkplätze (Kunden oder Mitarbeiter), Lieferbetrieb, etc. ergeben, dass eine zweite Zufahrt benötigt wird, ist dies zu begründen und mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen. In aller Regel wird dann nur eine Zufahrt für beide Fahrtrichtungen freigegeben.

Derzeit verläuft auf der Südseite der St 2055 ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Es sollte überlegt werden, ob im Bereich der neuen Hofkäserei mit Verkauf ein sicherer Übergang über die Staatsstraße in Form einer Querungshilfe sinnvoll wäre. Bei entsprechender Anordnung ergäbe sich in der Regel auch ein kleiner Aufstellbereich für Linksabbieger zur Käserei.

Die Immissionen der Staatsstraße sind entsprechend zu berücksichtigen. Für Werbeanlagen gilt die einschlägige Satzung des Marktes Obergünzburg.“

Abwägung:

Die Erschließung wird mit dem Vorhabenträger und dem Bauamt abgestimmt. Eine Reduktion der Zufahrt wird in die Planung eingestellt.

Zur Frage einer Querungshilfe fasst der Marktrat folgenden

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, angesichts der Tatsache, dass das Baugebiet „Am Bergblick“ zukünftig weiterentwickelt wird, dass der Einbau einer Querungshilfe für die Käserei nicht sachgerecht erscheint. Sinnvoller erscheint es, im Zuge der Umsetzung des Baugebietes an der Einmündung „Am Bergblick“ entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Abstimmung: 19 : 0 Stimmen

Die Verwaltung wird beauftragt, den Investitionsaufwand für die Anlegung eines Gehwegs auf der Nordseite zu recherchieren.

2. Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr.2016960, mit Schreiben vom 21.12.2016

Stellungnahme:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Textbaustein wird in die Begründung übernommen.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Kaufbeuren -F7716.2 BBP L2.2-4612-417,
mit Schreiben vom 27.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5)

Bereich Forsten:

„Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (Art. 2 BayWaldG) betroffen. Es erfolgt deswegen keine weitere Äußerung.“

Bereich Landwirtschaft:

„Es werden keine Einwendungen erhoben.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassung.

4. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Kommunale Abfallwirtschaft-, mit Schreiben vom
02.01.2017

Stellungnahme:

„Nach Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) ausreichend berücksichtigt sind.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Keine Veranlassung.

5. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Bodenschutzbehörde-, mit Schreiben vom
09.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5)

Altlasten:

„Der vorliegende Flächennutzungsplan / Bebauungsplan für das Gebiet "Hofkäserei" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“

Schutzgut Boden:

„Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Textbaustein wird in die Begründung übernommen. Keine Veranlassung.

6. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Immissionsschutzbehörde-, mit Schreiben
vom 30.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.4)

„§50 BImSchG“

(Zu Ziffer 2.5)

„1. Den Unterlagen ist eine konkrete Betriebsbeschreibung für die Käserei nicht zu entnehmen. Für die immissionsschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens sind zum einen die Verarbeitungskapazität für Milch, zum anderen vorrangig die Betriebszeiten und das mit dem Betrieb verbundene Verkehrsaufkommen von Interesse. Bei einer Betriebsweise in dem Umfang, wie sie bei dem Besprechungstermin im Landratsamt am 30.11.2016 vorgestellt wurde, wäre ein Schallschutzgutachten nicht zwingend erforderlich. Gutachten zum Lärmschutz und zu den Geruchsmissionen sind dann auch im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich.“

Zur Konkretisierung des Vorhabens sollte eine verbindliche Betriebsbeschreibung erstellt und zumindest in die Begründung aufgenommen werden. Diese sollte Angaben enthalten zu folgenden Punkten:

- maximale Milchmenge in kg, die verarbeitet werden soll
- hergestellte Produkte
- Betriebszeiten (Produktion, Verkauf, An-/Auslieferungen)
- Umfang des Betriebs-/Lieferverkehrs, getrennt nach folgenden Zeiten: 06.00-07.00 Uhr, 07.00-20.00 Uhr, 20.00- 22.00 Uhr, 22.00- 06.00 Uhr
- Angaben zu lärmrelevanten Anlagenteilen (Art, Lage, Lärmemissionsverhalten/Schallleistungspegel; z. B. Kühlaggregate, Lüftungstechnik, Abtankeinrichtung für Lieferfahrzeuge)
- Mitarbeiterzahl

2. Den vorliegenden Unterlagen liegt die Planzeichnung des Bauunternehmens Beck nicht wie beschrieben bei. Insofern kann die Einteilung des Gebäudes (emissions-und immissionsrelevante Betriebsteile) nicht nachvollzogen werden. Bei der nächsten Beteiligung sollte ein entsprechender Plan beiliegen.

3. In Abhängigkeit der Lage und Einteilung des Betriebsgebäudes können Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm für die Betriebsleiter-/Personalwohnung erforderlich werden. Die Verkehrslärsituation an der St 2055 wurde zuletzt 2010 für das Gebiet, Ebersbach „Wes“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens ermittelt. Die Ergebnisse sind immer noch aktuell. Die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude entsprechend DIN 4109 können aus der Anlage 4 Blatt 3 zum Gutachten vom 03.08.2010 der Fa. Tecum abgeleitet und auf das Vorhaben übertragen werden.“

Abwägung:

Zum frühzeitigen Verfahren lagen die Unterlagen des Vorhabens noch nicht in dieser Form vor. Zum Entwurf wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Teil der Planunterlagen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Angaben hierzu werden in die Begründung übernommen. Die Ergebnisse aus der Schalltechnischen Untersuchung zum BBP „Ebersbach West“ werden in die Planung übernommen.

7. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Naturschutzbehörde-, mit Schreiben vom 31.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5)

Umweltbericht

- „Ziff. 3 und 4: Das Schutzgut Landschaftsbild ist als mittel einzustufen, da es sich um eine exponierte Kuppenlage handelt, die weithin sichtbar ist. Deshalb ist auch eine verstärkte Eingrünung notwendig.
- Ziff. 5.4: In der Vorbesprechung am 30.11.16 wurde ein hoher Versiegelungsgrad und dementsprechend ein Ausgleichsfaktor von 0,4 genannt, der bei einer effektiven Eingrünung auf 0,3 (nicht 0,2!) reduziert werden kann, zumal nur das Schutzgut Wasser in der untersten Kategorie liegt (I unten). Alle anderen sind bei dem oberen Wert der Kategorie I oder sogar bei Kat. II unten (Boden, Klima) einzustufen. Dementsprechend ändert sich die Größe der Ausgleichsfläche.
- Eine Abbuchung des Ausgleichs vom Ökokonto ist nicht möglich, da der Markt Obergünzburg kein Ökokonto besitzt.“

Satzung

- „§7 Bei den Obstbäumen ist auf Kirsche zu verzichten, da es von den klimatischen Bedingungen her zu kalt ist (viel Schnee, ständiger Wind aufgrund Kuppenlage). Grundsätzlich sind bei Bauvorhaben am Ortsrand und ansonsten von freier Landschaft umgeben nur heimische Gehölze aufgrund der Florenverfälschung zulässig. Somit sind auch keine 10% blau-, gelb- oder rotlaubigen Gehölze möglich.
- Für die Eingrünungsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrags erforderlich. Dies ist in die Satzung mit aufzunehmen.“

Abwägung:

Die Grünordnung der Satzung wird zum Entwurf bezüglich der Anmerkungen der uNB überarbeitet.

Der Ausgleichsfaktor von 0,3 wird entsprechend der Ansicht des uNB angepasst.

Angaben zu der Ausgleichsfläche werden in den Entwurf eingearbeitet.

8. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Bauplanungsrecht/Städtebau-, mit Schreiben vom 31.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5)

„Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan - keinen Angebotsplan - handelt, sind die Festsetzungen auch in gestalterischer Hinsicht aus dem Bauvorhaben selbst abgeleitet. § 8 des Textteils sowie die Grünordnung sind deshalb exakt auf den konkreten Bauantrag abzustimmen. Der Textteil sollte diesbezüglich überarbeitet werden! Der konkrete Plan, auf den in der Begründung verwiesen wird, liegt nicht vor.“

Abwägung:

Zum Vorentwurf lagen die entsprechenden Unterlagen noch nicht in dieser gewünschten Form vor. Nach Abschluss dieser Materialsammlung wird zum Entwurf der Vorhaben- und Erschließungsplan beiliegen.

9. Regierung von Schwaben Augsburg, mit E-Mail vom 31.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.1)

„5.3 (Z): Einzelhandelsgroßprojekte“

(Zu Ziffer 2.2)

„Gegen die Bauleitplanvorhaben bestehen aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Hinblick auf die im LEP unter 5.3 normierten Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten bitten wir den Markt Obergünzburg jedoch, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes klarzustellen, dass es sich bei der geplanten Verkaufsstelle um eine deutlich untergeordnete Nutzung in Zusammenhang mit der Käserei handelt. Dies dient letztlich auch dazu, unkontrollierbaren Entwicklungen vorzubeugen.“

Abwägung:

Die Gemeinde hat bewusst den Weg des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, um die Entwicklung gezielt zu steuern. Die Festsetzungen werden hierzu im Entwurf konkretisiert und auf das Vorhaben genau zugeschnitten.

IV. Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen:

A [REDACTED] mit E-Mail vom 19.01.2017

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Leveringhaus,

mit diesem Schreiben möchte ich nochmals meine Einwände gegen den Bau der Käserei darstellen.

und Widerspruch gegen die Baugenehmigung erheben.

Für mich ist es nicht nachvollziehbar warum die Käserei an diesem Standort gebaut werden soll?

Es wurde nach ihrer Aussage Herrn Kraus von Seiten der Gemeinde die Fläche gegenüber der Staatsstraße angeboten.

Diese Fläche stand damals schon kurz vor der Bebauung durch Herrn Drutzel, und würde an den Ortsteil Ebersbach angrenzen.

Jedoch wurde das Angebot von Herrn Kraus abgelehnt?

Durch den mir vorliegenden Bebauungsplan hätte das Bauvorhaben keinerlei Angrenzung an die bestehende Ortsrandlage und würde somit dem Ortsbild zwischen zwei alten Bauernhöfen in einer Landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht gerecht werden.

Die Größe von solch einem Bauvorhaben hat aus meiner Sicht nichts mit einer Hofkäserei gemeinsam, es ist eine Molkerei und gehört in ein ausgewiesenes Gewerbegebiet und nicht in eine durch Alte Bauernhöfe geprägte Ortsrandlage die durch eine Änderung des Flächennutzungsplans (Sonderbaufläche) und den Bau einer Molkerei ihre Ursprünglichkeit verliert.

Des Weiteren befürchte ich durch den Bau der Molkerei eine Wertminderung meines Anwesens und somit Finanzielle Nachteile.

Durch den hohen Grundwasser Stand befürchte ich des Weiteren bei der Umsetzung des Bauvorhabens durch die Landschaftliche Gegebenheit den Grundwasserstand negativ zu beeinflussen und somit eine Gefährdung des Hauses Nr.17.

Durch das Bauvorhaben würde auch das ablaufen des Oberflächenwassers bei starkem Regen nicht mehr möglich sein und somit Das Haus Nr.17 durch Oberflächenwasser-Grundwasser gefährden.“

Abwägung:

Die Gemeinde nimmt die Äußerungen zu Sorgen und Kritik zur Kenntnis.

Die Lage des Plangebiets ist in der Begründung dargelegt und erläutert auch die Punkte, die für diesen Standort sprechen.

Hinsichtlich der Gestaltung wird der Gemeinderat Festsetzungen treffen, die ein gutes Einfügen ins Orts- bzw. Landschaftsbild gewährleisten sollen.

Die Größe und Lage der Sonderbaufläche bzw. des Sondergebiets „Käserei“ entspricht den typischen Ausmaßen für einen solchen Betrieb. Hierzu sei auf Käsereien in Opfenbach, Rückholz oder Oberstdorf verwiesen, die ähnliche Dimensionen aufweisen.

Hinsichtlich des Oberflächenwassers ist anzumerken, dass das Haus Nr. 17 gemäß Vermessung deutlich oberhalb der Senke liegt und die angrenzend vorgesehene Streuobstwiese erwartungsgemäß keinen negativen Einfluss auf das Sickerungsvermögen des Untergrundes haben wird.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat fasst die Billigungsbeschlüsse unter folgenden Vorbehalten:

1. Die Betriebsleiterwohnung wird zur Darstellung der baulichen Nutzung aufgenommen.
2. Die Betriebsbeschreibung wird dem Bebauungsplan beigelegt und wird damit Gegenstand des Bebauungsplanes.
3. Die Beschreibung der Ausgleichsfläche wird nachgereicht.

Abstimmung: 19 : 0 Stimmen

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird in „Käserei Ebersbach“ geändert.

Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt die zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Käserei Ebersbach“ zur Auslegung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nun durchgeführt werden. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen in Planzeichnung und Begründung einzuarbeiten.

Abstimmung: 19 : 0 Stimmen

Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat nimmt die zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofkäserei Ebersbach“ zur Auslegung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nun durchgeführt werden. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen in Planzeichnung, Satzung und Begründung einzuarbeiten.

Abstimmung: 19 : 0 Stimmen

Bürgermeister Leveringhaus schlägt vor in der April-Sitzung den Satzungsbeschluss zu fassen.

Bürgermeister Leveringhaus bittet Herrn Haag noch um eine endgültige Fassung Flächennutzungsplan-Änderung und Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dankt Herrn Haag für seine Ausführungen. Herr Haag sagt zu, in einer Woche eine neue Fassung zu schicken.

3. Sonstiges u.a. - Info zum Breitbandausbau - Info zum Wechsel der Schulleitungen Grund- und Mittelschule Obergünzburg und Staatliche Realschule Obergünzburg

3.1 Info zum Breitbandausbau

Bürgermeister Leveringhaus informiert über einen Zwischenstand zum Breitbandausbau:

EIGENAUSBAU:

Hier werden 16 Kabelverzweiger (KVz) mit unseren (Telekom) Eigenmitteln aufgerüstet.

Betroffene Kommunen: 1 KVz in Untrasried / 10 KVz in Obergünzburg / 5 KVz in Günzach.

Hier erhalten alle betroffenen Bürger mind. 30 bis 100 Mbit/s-Download und mind. 10 bis 40 MBit/s Upload (abhängig Entfernung KVz-Gebäude).

Dies ist regulatorisch bedingt. Im Eigenausbau dürfen wir (Telekom) das „Vectoring“-Verfahren sofort freigeben.

GEFÖRDERTER AUSBAU:

Hier werden 22 KVz (bestehend) + 27 Glasfaser-Netzverteiler (neu) ausgebaut bzw. errichtet.

Dieser Ausbau betrifft alle Kommunen (Ronsberg / Untrasried / Obergünzburg / Günzach).

Im FTTC-Ausbaubereich (letzte Meile Kupferkabel) erhalten alle mind. 30 bis 50 Mbit/s Download und 2 bis 10 Mbit/s im Upload (abhängig Entfernung KVz-Gebäude).

Alle KVz werden bereits mit der Vectoringtechnik versehen – nach heutigem Stand dürfen wir (Telekom) diese nach 7 Jahren starten!

Das bedeutet eine Verdoppelung im Download und eine Vervierfachung im Upload.

Die Gebäude die mit Glasfaser angebunden werden, erhalten mind. 50 bis 200 MBit/s Download und 10 bis 100 Mbit/s im Upload (fix-je nach gebuchtem Produkt).

Diese Bürger/Eigentümer werden durch uns (Telekom) in den nächsten 3 Monaten schriftlich kontaktiert!

Beide Maßnahmen befinden sich derzeit in der Feinplanungs-Phase. Diese wird Mitte Februar abgeschlossen sein.

Danach erfolgt die Ausschreibung und Vergabe an die Tiefbauunternehmen.

Der Start der Baumaßnahmen ist für beide Projekte im Mai/Juni terminiert!

Bis Ende 2017 werden/müssen beide Vorhaben buchbar sein!

Mit der Investitionssumme von beiden Projekten von über 4 Mio. €, handelt es sich um eines der größten Vorhaben im Ostallgäu.

3.2 Info zum Wechsel der Schulleitungen

Weiter informiert Bürgermeister Leveringhaus, dass der Schulleiter der Grund- und Mittelschule Andreas Roth zum Schulrat befördert wurde und am 23.01.2017 seine Tätigkeit dort bereits aufgenommen hat. Die Schulleitung hat derzeit Konrektor Bernhard Meyer inne.

Der Schulleiter der Staatlichen Realschule Obergünzburg Hans-Jürgen Bäuml geht zum Schulhalbjahr in den Ruhestand. Die Verabschiedung findet am 15.02.2017 statt. Dabei wird auch sein Nachfolger vorgestellt.

4. Anfragen

Bürgermeister weist auf die Terminliste hin.

Weiter informiert der Bürgermeister, dass die Wasserwacht Obergünzburg sich bereit erklärt hat die beiden Faschingsumzüge am Faschingssonntag und Rosenmontag zu begleiten.

Frau Schröpfer spricht nochmals die Erstellung einer Toilettenanlage auf der Rösslewiese an.

Erster Bürgermeister Lars Leveringhaus schließt um 21:59 Uhr die öffentliche Sitzung.

Lars Leveringhaus
Erster Bürgermeister

Marianne Ohneberg-Hüttner
Schriftführung