

Aus der Niederschrift der 36. Sitzung des Marktgemeinderates am 02.06.2016

2. Bürgersprechstunde Wortmeldungen zur Tagesordnung

Sachvortrag:

Von den Zuhörern wurde keine Wortmeldung zur Tagesordnung vorgetragen.

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 28.04.2016

Sachvortrag:

MR Joachim Weldishofer ist bei der Durchsicht der Niederschrift aufgefallen, dass das Sitzungsende des öffentlichen Teils nicht genannt wird.

Dies wurde noch am selben Abend erklärt, da das Sitzungsende nach dem nichtöffentlichen Teil abgedruckt wird.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 / Nein 0

MR Johann Reitmayer und MR Dr. Hippeli haben sich aufgrund Abwesenheit bei der Sitzung am 28.04.2016 zu diesem TOP enthalten.

4. Gewerbegebiet Wollbach, Baugrundgutachten Mitteilung der Ergebnisse und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Hinsichtlich der weiteren Bebauung und Erschließung des Gewerbegebietes in Wollbach wurde vom Büro Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH&Co.KG ein Baugrundgutachten erstellt. Bgm. Uhl begrüßt zu diesem TOP Hr. Dr. ... vom Büro Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH&Co.KG, der die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Baugrundgutachtens erläutert. Dem Gremium wurde das Gutachten des Büro Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH&Co.KG Stand 19.04.2016 bereits vorab per E-Mail zugeschickt.

Herr Dr. ... erläutert zunächst, dass es sich bei dem im Gewerbegebiet Wollbach überprüften Gebiet um den Bereich nördlich des Kreisverkehrs handelt. In diesem Bereich wurden Baggerschürfe entnommen - die genaue Lage dieser Schürfe kann den gelben Markierungen auf beiliegendem Plan entnommen werden. Diese befinden sich vorzugsweise im Bereich der neuen Erschließungsstraße, zusätzlich aber auch auf den neuen Bauflächen verteilt, um generell die Möglichkeit der Bebauung zu überprüfen. In Klammern ist die Torfstärke ersichtlich, wonach im westlichen Bereich Torfstärken von 1,60 – 1,40 m vorgefunden wurden.

Weiterhin konnte festgestellt werden, dass ab einer Tiefe von 2,0 m wasserführende Kiese vorhanden sind. Darüber befinden sich problematische Auelehme, Decklehme, Schwemmsande und Torfe. Die Untersuchung der Böden ergab unter anderem chemische Bestandteile, so auch einen geogenen Arsengehalt.

Als Konsequenz ist damit festzustellen, dass die oberen 2,0 m-Schichten aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht für die Bebauung geeignet sind, sondern gesondert behandelt werden müssen. In der Regel muss ein Bodenaustausch stattfinden, alternativ dazu wäre die Aufständigung (Tiefgründung) der Bauwerke denkbar. Bei der Erschließungsstraße kommt hier jedoch nur ein Bodenaustausch in Frage.

Diskussionsverlauf:

Nach Rückfrage durch den Rat nach dem vorhandenen Arsen, erläutert Herr Dr. ..., dass die Klasseinteilung der Belastung sich nach den LAGA-Richtlinien richtet.

Im Gewerbegebiet Wollbach im Bereich der Torfe ist eine Belastung mit natürlich vorkommendem Arsen und Sulfat größer Z.2 vorhanden. Es handelt sich dabei um geogene Belastungen, aus der Molasse kommend. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine geogene Belastung handelt und nicht um eine hereingebrachte Belastung.

Eine Ablagerung bzw. ein Bodenaustausch ist mit den Fachbehörden abzusprechen und demgemäß zu entsorgen. Grundsätzlich sind dafür aber Deponien notwendig. Allerdings wäre alternativ auch die Entsorgung auf gleichartigen und –wertigen Böden denkbar. Überbegriff hierzu ist „Gleiches zu Gleichem“ – bedeutet, dass die Entsorgung auf Flächen erfolgt, die ebenfalls eine ähnliche Belastung mit dem gleichen Material aufweisen.

Nach Rückfrage durch 2. Bgm. Steppich erklärt Herr Dr. ... nochmals, dass nicht allgemein für jeden Gewerbebetrieb ein Bodenaustausch notwendig wird. Je nach Betriebsgebäude und Art des Unternehmens wäre auch der Bau auf Verdrängungspfählen möglich, sodass es sich bei der genannten Gesamtkubikmeterzahl von 54.000 cbm sowie 11.000 cbm um die Obergrenze des Bodenaustauschmaterials handelt. Diese Zahlen wurden unter Berücksichtigung von Fläche und Tiefe über das gesamte Gebiet geschätzt. Auch die um die Gewerbebetriebe von Bebauung frei zu haltenden Grünflächen sind vom Bodenaustausch nicht betroffen, wobei sich solche Flächen wohl in einem Gewerbegebiet in Grenzen halten dürften.

Herr Dr. ... rät abschließend, dass der Markt Zusmarshausen grundsätzlich versuchen sollte, das geogen belastete Material auf gleich geogen belastetem Untergrund in der näheren Umgebung abzulagern. Diese Problematik und mögliche Lösungsansätze werden allerdings im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung unter TOP 11 bekannt gegeben. Jede Entsorgung in eine Deponie wäre für die Erstellung des Gewerbegebietes ein zu kostenintensives Unterfangen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt das Baugrundgutachten zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

5. Gewerbegebiet Wollbach, Erschließungsplanung (Straße, Kanal, Wasser) Vorstellung des Vorentwurfes und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Hinsichtlich der weiteren Bebauung und Erschließung des Gewerbegebietes in Wollbach wurde vom Büro Steinbacher-Consult eine Erschließungsplanung erstellt. Bgm. Uhl begrüßt zu diesem TOP Hr. ... und Hr. ... vom Büro Steinbacher-Consult. Zunächst präsentiert Hr. ... den Vorentwurf der Straßenplanung und erläutert diesen mittels Straßenquerschnitt. Eine 6,50 m breite Fahrbahn wird von einem 2,50 m breiten Stellplatzstreifen begleitet. Die Straßenbreite entspricht dabei den im Gewerbegebiet bereits vorhandenen Maßen. Im Anschluss an den Parkstreifen verläuft ein 1,50 m breiter Gehweg. In diesem Bereich der geplanten Erschließungsanlage ist ein Bodenaustausch (braun skizziert) bis zu einer Tiefe von ca. 1,50 – 1,70 m notwendig. Das entspricht insgesamt einem Aushub von ca. 8.000 m³.

Bei der Planung wurde versucht, die Straße aufgrund der vorhandenen Gefälleneigungen möglichst nur geringfügig anzuheben, sodass ein geringerer Materialverbrauch notwendig wird. Das entspricht einem Längsgefälle von 0,7 % und liegt damit knapp über der minimalen Anforderung an das Gefälle zur Entwässerung der Straße. Die Erschließungsanlage wird aufgrund der dargestellten Planungen 0,5 – 0,7 m höher als das bestehende Gelände ausgestaltet, um die Anbindung zu den bestehenden Sparten (Wasser und Kanal) zu ermöglichen.

Im Bereich der Fl. Nrn. 357/5 und 357/1 ist ein Grunderwerb notwendig, um die Gehwegführung einschließlich Parkplätzen durchgängig herstellen zu können.

Im Anschluss erläutert Hr. ... die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung. Die Kanalisation erfolgt mittels Trennsystem. Die Schmutzwasserleitung ist mit einer Länge von ca. 260 m geplant, die Regenwasserkanalisation mit einer Länge von ca. 310 m. Über ein Regenrückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Wollbach. Diese erfolgt über einen, auf Grund der Höhensituation parallel zum Wollbach verlaufenden offenen Ableitungsgraben. Die Wasserleitung wird im Ringschluss mit 150er Leitung zur Abrundung des gesamten Gebietes erstellt.

Die Gesamtkosten für die Abwasserbeseitigung belaufen sich auf 454.000,- EUR.

Die Gesamtkosten für die Wasserversorgung belaufen sich auf 166.000,- EUR.

Die Gesamtkosten für die Verkehrsanlagen belaufen sich auf 1.410.000,- EUR und Freianlagen belaufen sich auf 109.000,- EUR.

Alle Zahlen brutto einschließlich Baunebenkosten. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Gesamtkosten des Straßenbaus wegen dem hohen Bodenaustausch so hoch ausfallen.

Finanzierung:

Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.6305.9500 Gemeindestraße Gewerbegebiet Wollbach 1.300.000,- € als Ansatz vorgesehen.

Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.7000.9586 Abwasserbeseitigung Gewerbegebiet Wollbach 500.000,- € als Ansatz vorgesehen.

Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.8151.9580 Wasserversorgung Gewerbegebiet Wollbach 160.000,- € als Ansatz vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Steppich erkundigt sich nach der Gestaltung der Regenwasserentwässerung über den offenen Graben und möchte den Grund für die offene Gestaltung erfahren. Herr ... sowie Herr ... erläutern, dass diese Tatsache bereits im Bebauungsplan so festgeschrieben ist und dem Gremium in den vergangenen Sitzungen immer wieder so vorgetragen wurde. Zudem wäre für eine Verrohrung ein neues Wasserrecht erforderlich. Ob dieses überhaupt zu bekommen ist, wäre fraglich. Für den offenen Graben ist das Wasserrechtsverfahren jedoch bereits genehmigt und abgeschlossen. Daraufhin wünscht sich 2. Bgm. Steppich jedoch die pflegeleichte Gestaltung des offenen Grabens, sodass zumindest einseitig ein Heranfahren mit entsprechenden Fahrzeugen gewährleistet werden kann, um die Kosten niedrig zu halten.

Es entsteht im Gremium eine rege Diskussion über die Notwendigkeit von Parkstreifen entlang der neuen Erschließungsstraße. Diese Thematik wurde laut 2. Bgm. Steppich in der Bürgerversammlung Ende 2015 angesprochen. Hier war davon die Rede, weitere Parkflächen entlang der Erschließungsstraße zu vermeiden. Herr ... erläutert hierzu, dass die Anlegung der Parkstreifen bereits durch den Bebauungsplan in Form seiner 3. Änderung des Gewerbegebietes Wollbach vorgegeben wird. Allerdings wäre auch eine Umplanung jederzeit möglich.

Hr. ... weist auf die Möglichkeit der Beschilderung mit LKW-Parkverbotschildern hin. Zudem ist die Breite von 2 – 2,50 m für einen Lastkraftwagen eher gering. Nach Aufteilung der Grundstücke und der dann notwendigen Erstellung der Zufahrten werden die Parkbuchten ebenfalls kleiner – ggf. sogar kleiner als ein LKW sie benötigt. Auch die Auslegung von Findlingen an geeigneten Stellen könnte das Parken von LKW's weitestgehend verhindern.

2. Bgm. Steppich spricht sich ganz klar für eine funktionale Straßenerschließung aus, ist aber gegen die Erstellung der Parkbuchten. Hier ist die Notwendigkeit dieser Stellflächen mit den Kosten

für diese Gestaltung gegeneinander abzuwägen. Zudem sind die Parkstreifen für die potentiellen Grundstückseigentümer nicht notwendig, da diese den Besucherverkehr auf ihrem Gelände abwickeln werden.

Laut 1. Bgm. Uhl wird künftig die Problematik der laufenden Kühlaggregate auf dem Grundstück der Firma Chefs Culinar abgefangen. Dies wurde dem Markt von den Geschäftsinhabern so zugesichert. Allerdings hält auch er den Vorschlag zur Beschilderung mit LKW-Parkverbot für möglich.

MR Juraschek hält die Ausgestaltung der Straße mit Parkbuchten für unabdingbar. Oft sind Gewerbegebiete mit parkenden Autos überfrachtet, sodass ein normaler Anliefer- und Besucherverkehr nicht mehr möglich ist. Er würde eine Einschränkung für LKW's befürworten, aber einem Verzicht auf Parkflächen nicht zustimmen.

MBM Völk geht nochmal auf den notwendigen Grunderwerb im Bereich der Firma Gerbing ein. Auch wenn die Parkbuchten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgestaltet werden, so ist doch der Raum für diese Teileinrichtung freizuhalten. Sollte jedoch keine Ausweisung von Parkflächen erfolgen, werden die Lastkraftwagen – wie bisher im Bereich der Straße „Im Zusamtal“ in den Grünflächen unkontrolliert zum Stehen kommen. Natürlich ist das Verkehrsaufkommen von den sich bewerbenden Gewerbebetrieben abhängig, sodass über den Bau auch später nach Verkauf der Flächen entschieden werden könnte.

MR Winkler hingegen hält die Parkstreifen für absolut überflüssig und spricht sich gegen deren Verwirklichung aus. Es müssen seiner Meinung nach keine Parkflächen ausgewiesen werden, wenn jeder Grundstückseigentümer beim Bauantrag zu seinem Betrieb einen Stellplatznachweis erbringen muss. Die Besucher der Firmen werden deshalb immer auf Privatgrund zum Stehen kommen, sodass die öffentlichen Parkflächen nur Kosten verursachen.

Grundsätzlich stellen parkende PKW's kein Problem dar, so MR Hubert Kraus. Aus Erfahrung der wollbacher Bevölkerung heraus ist allerdings die Lärmbelästigung durch parkende LKW's das Problem. Durch die Ausführung der neuen Erschließungsanlage ist die Lärmbelästigung bei parkenden Lastkraftwagen noch größer für den Ort. Er spricht sich deshalb ebenfalls gegen die Gestaltung von großen Parkflächen aus, befürwortet lediglich PKW-Stellflächen.

MR Sapper ist der Meinung, dass ein Gewerbegebiet für seine Attraktivität zwingend einen gewissen Teil an öffentlichen Stellplätzen braucht. Sollte ein solcher nicht gegeben sein, wird im gesamten Baugebiet wild geparkt werden. MR Reitmayer schlägt eine Abschwächung des Konzeptes vor. So könnte im nördlichen Bereich (parallel zur Firma Fischer und Schweiger) die Errichtung von Stellplätzen erfolgen, dafür entlang der Straße Richtung Süden auf Flächen hierfür verzichtet werden.

Auch Hr. ... hält Stellplätze in einem Gewerbegebiet für erforderlich, um die Attraktivität zu steigern. Die Länge der Straße ist sowieso nicht sehr üppig. Nach Abzug der Zufahrten reduziert sich das Maß der Stellflächen zudem erheblich. Vorausschauend ist natürlich keine Aussage über die tatsächliche Attraktivität des Gebietes zu treffen, zumal sich die Problematik fehlender Stellmöglichkeiten erst nach Feststehen der Gewerbebetriebe ergibt. Allerdings ist schon jetzt zu erwähnen, dass der Bau der Erschließungsstraße erst nach Abschluss der Maßnahmen auf dem Areal Chefs Culinar stattfinden wird. Es kann also auch nach deren Baumaßnahme nochmals über die Errichtung von Parkflächen entschieden werden.

Auch MR Fischer spricht sich für die Schaffung von Parkmöglichkeiten aus. Auch Kleingewerbe braucht seiner Ansicht nach gewisse Parkflächen, zumal es sich um ein Gewerbegebiet handelt und nicht um ein Wohngebiet. Ein Gewerbegebiet ist seinem Erachten nach ohne Parkflächen nicht möglich. Er steht dem Vorschlag des MR Reitmayer positiv entgegen und findet die Ausweisung nur an gewissen Bereich der neuen Erschließungsstraße durchaus zielführend.

Nach der Rückfrage von MR Schwarz bezüglich der Kosten erläutert Herr ..., dass die Gestaltung ohne Parkflächen natürlich günstiger sein wird. Allerdings ist dies nicht sonderlich zielführend,

wenn Gehweg und Straße mit einer grünen Zwischenfläche (ggf. später Parkflächen) ausgestaltet werden. Der Bodenaustausch müsste für den gesamten Bereich erfolgen. Er ist der Meinung: Entweder ganz oder gar nicht.

Laut MR Fischer ist ein Nachtparkverbot nicht sehr zweckmäßig. Durch fehlende Kontrollen zeigen die Verbote keine Wirkung. Zudem müssen die Lenkzeiten eingehalten werden. Selbst wenn dann Ordnungsgelder anfallen, wird ein LKW-Fahrer den Parkplatz nicht vor Ablauf seiner Ruhezeit verlassen. Die fehlenden Kontrollen könnten allerdings ab dem 01.07.2016 Vergangenheit sein, so MR Weldishofer Joachim, da ab diesem Zeitpunkt die Kontrolle an eine externe Firma übergeben wird.

MR Dr. Hippeli stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung: Sie wünscht die Abstimmung über die Parkplatzausgestaltung.

Beschluss:
Der Antrag zur Geschäftsordnung wird angenommen.

Abstimmung 17 Ja / 0 Nein

Beschluss:
Es soll ein Parkstreifen entlang der neuen Erschließungsanlage errichtet werden.

Abstimmung 14 Ja / 3 Nein

MR Juraschek hält die vorangehende Abstimmung jedoch für unsinnig, da bisher keine genaue Anzahl an Betrieben bekannt ist. Herr ... erläutert dazu, dass derzeit 350 m Parkstreifen geplant sind, abzüglich des Kurvenbereichs und der zu errichtenden Einfahrten bleiben ca. 200 m echte Parkstreifen. Das entspricht in etwa 25 Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße. Davon wären bei teilweiser Ausführung lediglich im nördlichen Bereich ca. 12 – 15 Parkflächen denkbar, wobei im Zuge dessen zu erwähnen sei, dass der heute vorliegende Plan lediglich einen Vorentwurf darstellt und eine genaue Darstellung der Einfahrten und Parkflächen erst beim Entwurf gegeben sein wird.

Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Vorentwurf über den Querschnitt der Erschließungsanlage zur Erschließungsplanung zu. Die Herstellung der geplanten Parkstreifen ist in der weiteren Planung mit dem Gremium abzustimmen. Die Haushaltsansätze sind für das Jahr 2017 für die Baumaßnahme entsprechend anzugleichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 / Nein 1

6. Bebauungsplan Nr. 17, Gewerbegebiet Wollbach, 3. Änderung

6.1 Behandlung der Anregungen und Bedenken, die bei der öffentlichen Beteiligung eingegangen sind

6.1.1 eingegangene Stellungnahmen

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Wollbach“, 3. Änderung befindet sich derzeit in der Aufstellungsphase. Folgende Verfahrensschritte sind bereits erfolgt:

Aufstellungsbeschluss am 23.04.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015

Überarbeitung in der Zeit vom 18.08.2015 bis 18.11.2015

Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse am 19.11.2015, am 17.12.2015 und am 21.01.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 15.02.2016 bis einschließlich 16.03.2016

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken in der Zeit vom 17.03.2016 bis April/Mai 2016 (in dieser Zeit fand u. a. auch – außerhalb des bauleitplanerischen Verfahrens – eine weitere Marktgemeinderatssitzung am 17.03.2016 statt mit der Vorstellung der Organisationsabläufe bei der Firma Chefs Culinar und der Vorstellung der möglichen Geh- und Radwegeanbindung/en durch das Ing. Büro Steinbacher-Consult).

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB wurden vom beauftragten Ing. Büro Steinbacher-Consult zusammengestellt und waren den Marktgemeinderäten bei der Sitzungsladung zusammen mit der Beschlussvorlage der Verwaltung und dem Vorabzug des Bebauungsplanes zugesandt worden.

Herr ... erläutert die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Würdigung und Abwägung dieser Stellungnahmen und erklärt daraufhin die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan. Eine wesentliche Änderung zur vorherigen Planung stellt die Höhe der Betriebsleiterwohnungen im GE 5 dar, wonach diese bis zu einer Höhe von 12 m möglich sind. Zudem wurde die Thematik der Werbeanlagen der Firma Chefs Culinar mit aufgegriffen.

Die öffentliche Fläche östlich der Zusmarshäuser Straße endet nach Flächentausch mit der Firma Chefs Culinar bei der Baugrenze der Firma. Es handelt sich bei den vorgenommenen Änderungen um geringfügige Anpassungen ohne Auswirkung auf die Grundzüge der Planung. Die jetzt noch erforderliche Auslegung erfolgt nur für die Änderung der Baugrenzen und der Grundstücksgröße sowie der Höhe der Werbeanlagen. Hierzu genügt die verkürzte öffentliche Auslegung und das Anschreiben eines begrenzten Kreises von Trägern öffentlicher Belange.

Beschluss:

Die zusammenfassende Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken sowie die Prüfung/Würdigung der Stellungnahmen und die Abwägung wurden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

6.1.2 Anbindung des Gewerbegebietes

Sachvortrag:

In den vergangenen Marktgemeinderatssitzungen war immer wieder über die Anbindung des Gewerbegebietes an die Zusmarshäuser Straße diskutiert worden. Das Ing. Büro Steinbacher-Consult schildert deshalb die Situation in der Marktgemeinderatssitzung nochmals. Für das weitere Verfahren ist zu entscheiden, ob die Alternative 1 (Festsetzung als öffentliche Grünfläche) oder die Alternative 2 (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt werden soll. Die alternativen Planzeichnungen des Ing. Büros Steinbacher-Consult waren den Marktgemeinderäten bei der Sitzungsladung mit der Sitzungsvorlage zugesandt worden.

In der Schilderung des Herrn ... wird erläutert, dass nach neusten Erkenntnissen die Feuerwehrumfahrung der Firma Chefs Culinar – anders als bisher gedacht – auf Privatgrund statt auf öffentlichem Grund untergebracht werden kann. Dies ist vor allem der Verringerung des Querbaues und damit des Betriebshofes der Firma Chefs Culinar geschuldet. Damit endet der Anbau nun 4,0 – 5,0 m vor der Grundstücksgrenze des Firmengeländes und die Feuerwehrumfahrung kann somit noch auf Privatgrund der Firma Chefs Culinar errichtet werden.

Sollte sich der Marktgemeinderat dafür entscheiden, die Fläche zwischen der Zusmarshäuser Straße und dem Gelände der Firma Chefs Culinar als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, sind mit Baubeginn der Straße entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sollte lediglich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, wäre bei Wunsch einer Erschließungsanlage der Bebauungsplan nochmals zu ändern.

Nachdem Rückfragen zur Feuerwehrumfahrt der Firma Chefs Culinar entstehen und warum diese nun doch auf Privatgrund errichtet werden kann aber bisher immer vom „zwingenden Erfordernis der Umfahrung auf öffentlicher Fläche“ die Rede war, erläutert Frau ... folgendes: Zunächst wurde versucht, die Feuerwehrumfahrt sowie die Möglichkeit einer eventuellen späteren Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes über die Zusmarshäuser Straße auf der selben Fläche zu verwirklichen, um alle Bedürfnisse zu berücksichtigen und insbesondere dem Markt Zusmarshausen für die Zukunft keine Möglichkeit zu verbauen, falls die Anbindung irgendwann sich als doch noch notwendig erweisen sollte. Die Problematik wäre dabei in temporärer Weise vorgelegen, da die Erschließungsstraße derzeit eben vom MGR nicht beschlossen, die Feuerwehrumfahrt aber sofort mit Bauantrag der Firma Chefs Culinar zwingend notwendig ist. Nach einer Besprechung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie der Geschäftsführung der Firma Chefs Culinar im Landratsamt am 25.05.2016 stellte sich heraus, dass die Firma durch Umplanung mit Verringerung des Querbaus den Privatgrund nutzen kann. Durch die Verschiebung des Anbaus um 5,0 m nach Osten kann damit die Feuerwehrumfahrt durch die Firma Ringel selbst erstellt werden und die Problematik gelöst werden. Dadurch erhält der Markt Zusmarshausen die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt eine Anbindung auszuführen oder dies einfach auch zu unterlassen.

MR Juraschek erkundigt sich zu den Erschließungskosten zu der für die Firma Chefs Culinar zu schaffenden Zufahrt auf die Zusmarshäuser Straße. Sollte diese jetzt entstehen, und die Anbindung zum Gewerbegebiet Wollbach von der Zusmarshäuser Straße in Richtung Kreisverkehr (es wurden in der Vergangenheit bereits 2 Versionen – S-förmige Anbindung und Bogen mit senkrechtem Anschluss – besprochen) später erfolgen, zahlt die Gemeinde seiner Ansicht nach doppelt für einen ähnlichen Anschluss. Die entstehenden Erschließungskosten werden laut MR Steffen Kraus an die durch diese Straße erschlossenen Grundstücke umgelegt, im Falle der Zufahrt zur Firma Chefs Culinar auf diese.

Nach einer regen Diskussion über die Notwendigkeit der Zufahrt für Chefs Culinar wird von MR Winkler darauf hingewiesen, dass bereits in einer vergangenen Sitzung des Marktgemeinderates für die Herstellung dieser Stichstraße gestimmt wurde und somit keinerlei weitere Diskussion notwendig ist.

Beschluss:

Der Bereich westlich der Fa. Chefs Culinar auf Fl. Nr. 347/9 und die Fl. Nr. 347 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes ist entsprechend zu berücksichtigen (Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen).

Abstimmungsergebnis: Ja 15 / Nein 1

2. Bgm. Steppich war zum Zeitpunkt der Abstimmung kurz abwesend.

6.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachvortrag:

Nach der Kenntnisnahme der eingegangenen Stellungnahmen, der Anregungen und der Bedenken sowie der Entscheidung über die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für eine erneute Auslegung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB zu fassen.

Die Dauer der Auslegung kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt auf 2 Wochen verkürzt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Vorabzug vom 12.05.2016 mit dem Hinweis, dass wesentlich geänderte Absätze zur Fassung vom 21.01.2016 gelb markiert sind) waren mit der Sitzungsladung an alle MR versandt worden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die vorstehenden Änderungen und Ergänzungen und billigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Wollbach“ in der Fassung vom 02.06.2016.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt. Dabei können Bedenken oder Anregungen nur zu den Änderungen vorgebracht werden. Die Dauer der Auslegung soll verkürzt auf 2 Wochen durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 / Nein 1

7. Bebauungsplan Pfifferlingtal (bisher: Arbeitstitel "Zusamklinik")

Sachvortrag:

Zur 36. Sitzung des Marktgemeinderates wurde nachfolgende Beschlussvorlage des Büros Gansloser erstellt und dem Gemeinderat mit Ladung versandt. Die Sitzungsvorlage hatte folgenden, von der Verwaltung unverändert übernommenen Inhalt:

Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

Aktenzeichen: 6102-53

I. Vorlage

Marktgemeinderat am 02.06.2016 öffentlich Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Pfifferlingtal"

- Aufstellungsbeschluss

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

- Änderungsbeschluss

III. Anlagen

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

IV. Beschlussvorschlag

Darstellung des Sachverhaltes

Für das Gebiet an der Zusamklinik in Zusmarshausen wurde ein städte-bauliches Konzept mit textlichen Erläuterungen erarbeitet. Aufbauend auf diesem Konzept soll ein Bebauungsplan erstellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 2300 der Gemarkung Zusmarshausen mit einer Fläche von 8,7 ha.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, Baurecht für das gesamte Gebiet zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Zusamklinik dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren parallel geändert werden.

Dieses parallele Änderungsverfahren beinhaltet, dass der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan „Pfifferlingtal“ in einem zeitlichen Zusammenhang und inhaltlicher Abstimmung erarbeitet werden.

Planungsziel

Das gesamte Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sollen verschiedene Wohnformen im Gebiet entwickelt werden (Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäuser, Erhalt der bestehenden Gebäude und Nachnutzung dieser).

Die Nutzungen sollen je nach Bedarf gewählt werden. Mitte dieses Jahres wird sich entscheiden in welcher Form ggf. Nutzungen wie inkludiertes Wohnen oder die Unterbringungen von Flüchtlingen realisiert werden soll.

Generelles Ziel ist dem Gebiet eine Wohnnutzung in verschiedenen Formen zuzuführen.

Der Investor wird die Entwicklungen und den aktuellen Stand seiner Planungen in der Gemeinderatsitzung erläutern.

Beschlussvorschlag

*Der Marktgemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Pfifferlingtal“ aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst das im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2016 gekennzeichnete Gebiet.**

Der Marktgemeinderat stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für einen Teilbereich in der Gemarkung Zusmarshausen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfifferlingtal“ gemäß § 8 (3) BauGB zu.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans zu führen.

V. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für das Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren trägt der Investor. Hierzu wird zwischen dem Markt Zusmarshausen und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

**Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.*

Anmerkung der Verwaltung:

Der Städtebauliche Vertrag muss u. a. Regelungen zur Kostentragung, Erschließungsplanung sowie zu den Kosten des künftigen Unterhalts enthalten.

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Ersten Bürgermeister Uhl geht dieser zunächst drauf ein, dass der MRG mit Beschluss bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen hatte. Allerdings war dieser auf den Bereich des Klinikgebäudes beschränkt. Zum jetzigen Sachstand, so Bgm. Uhl, möchte Hr. ... die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf das gesamte Klinikgelände mit 8,7 ha ausgeweitet haben..

Zur heutigen Sitzung sind der Architekt des Herrn ..., Herr Josef ..., sowie der Generalbevollmächtigte der Fa. Merkel-Beteiligungen, Herr Rajko ..., anwesend.

Herr ... beginnt in seinem Vortrag mit dem Erwerb der ehemaligen Zusamklinik im Jahr 2014. 2015 folgte dann die Umsetzung der geplanten dauerhaften Lösung für die Zusamklinik. Schon damals wurde von Seiten der Fa. Merkel-Beteiligungen sowie von Herrn ... selbst die Unterstützung der Gemeinde erbeten, um aus der umliegenden Fläche des Klinikgebäudes zur Investitionsunterstützung Bauland zu schaffen, so Herr

Das Klinikgebäude selbst sollte dabei eine Komplexeinrichtung werden. Das bedeutet, dass mehrere Leistungsbereiche wie § 8 – Jugendhilfe für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, § 12 – Betreuung von Suchtkranken sowie § 11 – allgemeine Pflege (Alten- und Behindertenpflege) in einem Gebäude zusammengefasst werden. Dem Antrag hierzu wurde im Jahr 2015 zugestimmt.

Allerdings, so führt Herr ... weiter aus, hat sich die politische Entwicklung verändert. Geplant für die Jugendhilfe für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge waren 48 Plätze. Im Dezember 2015 zogen 12 Jugendliche ein. Im Januar 2016 sollten weitere 38 Jugendliche kommen, was allerdings nie realisiert wurde. Die Flüchtlingszahlen sind zurückgegangen und die wenigen ankommenden Flüchtlinge wurden auf andere Bundesländer verteilt. Durch die Schließung der Balkan-Route kam der Flüchtlingsstrom fast zum Erliegen, sodass derzeit in Bayern keine minderjährigen Flüchtlinge zur Verteilung anstehen. Wirtschaftlich werden durch die Unterbelegung in der ehemaligen Zusamklinik für Herrn ... also Verluste eingefahren.

Zu dem kommt auch der Ablehnungsbeschluss der Regierung zur Sozialtherapie, weil damals kein Bedarf in der Region angesehen wurde. Allerdings wurde hiergegen Klage eingereicht, da als Maßstab zur Beurteilung nicht der Bedarf sondern die fachliche Eignung angesehen werden muss, so Das Verfahren hierzu ist anhängig, wobei ein Ergebnis zeitlich nicht abschätzbar ist. Grundsätzlich liegen allerdings für die Pflege positive Signale vor, sodass mit den Umbaumaßnahmen bereits begonnen wurde und im 2. Halbjahr 2016 mit dem Start der Pflege in der ehemaligen Zusamklinik zu rechnen ist.

Derzeit sind auf dem Klinikgelände neben der ehemaligen Zusamklinik selbst auch 2 Appartementshäuser vorhanden. Hier ist eine Sondernutzung nur im Zusammenhang mit der Zusamklinik vorgeschrieben, weshalb für Herrn ... auch hier keine Einnahmemöglichkeit gegeben ist, obwohl bereits vermehrt Anfragen der Firma Sortimo zur Verfügungstellung als Wohnflächen vorhanden sind.

MR Schwarz erkundigt sich hier sofort nach der bestehenden Vermietung dieser Objekte, woraufhin Hr. ... versichert, dass keiner der bisherigen Bewohner gekündigt werden soll. In einem der Gebäude ist Personal der Zusamklinik untergebracht. Das andere Gebäude wird derzeit als Lagerplatz verwendet und ist nicht vermietet. Dieses könnte nach Sanierung einer Vermietung zugeführt werden.

Architekt ... stellt im weiteren Verlauf der Sitzung den Entwurf zur Aufwertung und Verwertung des Grundstückes nach Rücksprache mit Herrn ... dar. Insgesamt werden 2 Entwurfsvorschläge im Gremium vorgestellt, wobei grundsätzlich viel Wohnbebauung beabsichtigt ist. Überbegriff der Gestaltung des ehemaligen Zusamklinikgeländes ist die „Inklusion“, welche durch Mehrfamilienhäuser, Mehrgenerationenhäuser sowie das Aufgreifen der Thematik „Trauminsel“ verwirklicht werden soll, so Herr Die in südlicher Richtung vorhandenen Einfamilienhäuser sollen in lockerer Gestaltung verwirklicht werden. Der Wohnungsbau in Richtung ehemalige Zusamklinik würde in entsprechender Staffelung zum Klinikgebäude erfolgen, sodass im Südwesten Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und anschließend die langsame Staffelung mit 2, 3 und eventuell 4 Vollgeschossen hin zur 5-geschossigen Klinik erfolgen soll. Die Eingrünung des gesamten Gebietes sowie die Durchgrünung stellt sich als sehr anspruchsvoll dar, da vor allem bestehende Bepflanzung erhalten bleiben soll. Baumgruppen werden integriert, die Eingrünung des Geländes wird bis auf notwendige Pflegemaßnahmen unberührt belassen. Die bereits vorhandenen Gebäude entlang der Paracelsusstraße (ehemalige Schwesterwohnheime) sollen durch Umbau ggf. als Appartements von Sortimo-Mitarbeitern zur Verfügung stehen.

Im zweiten Entwurf ist die Bebauung des vorderen (südlichen) sowie des mittleren Bereichs ähnlich. Der Vorschlag wurde von der Schwere der Bebauung her etwas leichter gestaltet. Wichtig im 2. Entwurf ist der Flächenbereich im Rahmen der Verkehrserschließung (Platz). Absicht hierbei ist die sehr durchmischte Bebauung, wobei auch Wohngruppen denkbar sind. Hierfür ist dann auch ein Wendepplatz für die Versorgung mittels Bus und LKW eingeplant.

Im Westen des Planentwurfes erfolgt die Querstellung der verschiedenen Gebäudewürfel aufgrund der Berücksichtigung der bestehenden Topografie sowie dem Wassertank in diesem Bereich. Im Randbereich sind Spielbereiche und ein Fußballplatz vorgesehen. Die Gestaltung kann allerdings jederzeit den Wünschen der Gemeinde angepasst werden.

Anhand des 2. Entwurfes zur Gestaltung des Geländes der ehemaligen Zusamklinik wurde ein Entwurf zu einem entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt. Hier sind Flächenbereiche, Baugrenzen, die Verkehrserschließung mit der bestehenden Erschließungsstraße (gelb) sowie einer verkehrsberuhigten Zone (gelb/weiße Schraffur) berücksichtigt worden. Sollte es zu einem positiven Beschluss zu diesem Entwurf kommen, würden Untersuchungen über die ausreichende Erschließung im Rahmen von Überrechnungen des Kanals, der Wasserleitung sowie der Straßen erfolgen, so Bei der starken Eingrünung wurden viele und wertvolle, bereits vorhandene Flächen berücksichtigt, sodass die Bebauung auf das notwendigste Maß beschränkt ist.

Diskussionsverlauf:

Nach Rückfrage zur Zahl der geplanten Wohneinheiten erklärt Architekt ..., dass es sich beim Planentwurf um ca. 25 Einheiten handelt, wobei durch mehrgeschossige Gebäudegestaltung allerdings 50 – 70 Einheiten möglich und denkbar wären. Aus planerischer Sicht ist jedoch nicht noch mehr Bebauung zulässig, da die Grünbereiche erhalten bleiben sollen. In Bezug auf die durch 1. Bgm. Uhl erfragte Parkplatzsituation verwies Hr. ... auf den durch jeden Eigentümer zu führenden Stellplatznachweis. Für die konzentrierten Bereiche ist eine Tiefgarage angedacht, welche topografisch – vor allem im geplanten Platzbereich – sehr gut zu verwirklichen ist.

Durch 2. Bgm. Steppich wird angemerkt, dass Herrn ... durchaus Unterstützung bei einer geplanten Bebauung des Geländes zugesichert wurde. Allerdings gedeiht die Wohnbebauung besser, als die Absicht, die Zusamklinik wieder mit Leben zu füllen. Die geplante Wohnbebauung wird massiv vorangetrieben, während die Zusamklinik fast störend wirkt. Beim Verkauf des Grundstücks war jedoch der Erhalt der Zusamklinik als Kernbereich gewünscht, da vor allem der soziale Aspekt im Vordergrund stehen sollte!

Laut Herrn ... steht die Klinik immer noch im Kern der Absichten der Merkel-Beteiligungen. Das Ziel der Merkel-Gruppe ist: „Wir helfen Menschen“, weshalb das Klinikgebäude und die beabsichtigte Nutzung durchaus erhalten bleiben sollen. Die Bebauung im östlichen Bereich ist als Inklusion dazu angedacht und entsteht deshalb ebenfalls im Zusammenhang mit dem Klinikgebäude. Auch Hr. ... beteuert die Absicht auf Erhalt der Zusamklinik, was schon an der momentan stattfindenden Sanierung der Klinik und des Einbaus barrierefreier Nasszellen ersichtlich ist. Die Aktivität zur Vortreibung des sozialen Themas ist durchaus gegeben.

MR Juraschek erkundigt sich nach den Differenzen in der Realisierbarkeit der Trauminsel und wünscht genaue Erläuterung zum Standort von sozialem Wohnungsbau.

Hr. ... würde den sozialen Wohnungsbau im Bereich der mehrgeschossigen Bereiche des geplanten Bebauungsplanes ansiedeln, was aber momentan noch nicht genau definiert wurde.

Zum Thema Trauminsel erläutert Herr ... Folgendes: Zu Beginn herrschte Einigkeit über die Finanzierung der Lösung Trauminsel. Diese sollte vom Freistaat Bayern, der Aktion Mensch sowie der Familie ... unterstützt werden. Nach Wegfall der finanziellen Unterstützung des Freistaates Bayern sollte nach Ansinnen der Trauminsel der Ausfall durch die Familie ... aufgefangen werden. Dazu sieht sich Herr ... allerdings nicht in der Lage. Das Projekt ist dennoch nicht tot, sondern erfordert lediglich eine gemeinsame Weiterentwicklung, an der beide Parteien arbeiten müssen. Weiterhin

wurde von der Trauminsel die kostenlose Zurverfügungstellung von Wohnraum für Bedienstete gefordert, was nach Ansicht der Merkel-Gruppe so nicht erfüllt werden kann.

Nach Unverständnis über den Bauherrn der Gebäude im geplanten Gebiet erläutert Herr ..., dass Herr ... derzeit lediglich das Gelände gehört. Die Ein- und Mehrfamilienhäuser werden nicht durch Herr ... erbaut. Kerngeschäft der Merkel-Gruppe ist und bleibt die Altenpflege und Sozialtherapie. Herr ... verkauft die überplanten Grundstücke lediglich zur Refinanzierung und lässt private Bauherrn ihr Eigenheim errichten. Ggf. wären gewisse Gebäulichkeiten durch Bauherrngemeinschaften verwirklichtbar. Der vorgestellte Bebauungsplanentwurf ist dabei lediglich ein Gedankenspiel des Architekten zur Gruppierung der einzelnen Bereiche. Städtebaulich gesehen ist ihm dabei die Aufstaffelung zur Klinik hin wichtig. Zudem ist das Inklusionsmodell vor allem mehrstöckig möglich.

Nachdem sich MR Aumann über die Möglichkeit der Aufnahme von Wünschen der Gemeinde erkundigt (vor allem Themen wie sozialer Wohnungsbau und mehrgeschossige Bebauung), erläutert Herr ... die Planungshoheit der Gemeinde. Danach bestimmt der Markt Zusmarshausen wie und was gebaut werden kann, darf und soll. Der Bauherr hat zwar Wünsche und Vorstellungen, die Planungshoheit verbleibt allerdings beim Gremium. Die Überlegungen zu einem sozialen Wohnungsbau wurden ebenfalls durch Gespräche mit dem Unternehmen Deurer bereits konkretisiert.

Zu der Thematik der Erschließungskosten sind bereits Gespräche geführt worden, wonach der Vorhabensträger (Herr ...) die Erschließungskosten zu tragen hat. Durch den Grundstücksverkauf werden diese Kosten dann an die potentiellen Käufer weitergereicht. Nach momentanem Planungsstand ist zwischen Markt Zusmarshausen und ... der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages angedacht.

Laut MR Sapper geht ihm das gesamte Verfahren zu schnell, woraufhin Zustimmung im Gremium bekundet wird. Beim letzten Besuch des Herrn ... war Wohnungsbau kein Thema. Zudem hatte der beauftragte Planer wohl nur einmaligen Kontakt zur Trauminsel. Außerdem ist in der Vorlage beschrieben, dass die Nutzung je nach Bedarf gewählt werden soll, was seiner Meinung nach viel zu schwammig formuliert wurde. Diese Aussage kann alles betreffen. MR Sapper schlägt weiterhin vor, dass ggf. eine Teilfläche durch den Markt Zusmarshausen erworben werden könnte, wozu durch Herr ... im Namen von Herr ... durchaus Bereitschaft bestünde. Laut diesem wurde viel zu viel Aufwand durch die Merkel-Gruppe „PRO“ Trauminsel betrieben, als dass dieses Thema der Firma egal wäre.

Architekt ... erläutert in diesem Zusammenhang auch, dass sein Auftraggeber Herr ... ist – nicht die Trauminsel. Konkrete Planungsgespräche können zum jetzigen Zeitpunkt mit der Trauminsel noch nicht geführt werden, da bisher nicht klar ist, ob und wie eine Bebauung verwirklicht werden kann. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, weshalb weitere Gespräche mit der Trauminsel bisher nicht möglich waren.

MR Steffen Kraus sieht ein Umlegungsverfahren nach § 55 BauGB für die beste Möglichkeit, um die Werterhöhung abschöpfen zu können. Ein Baurecht kann an dieser Stelle wohl bei ca. 300 €/qm verkauft werden, weshalb die Wertabschöpfung entweder in Geld erfolgen könnte, alternativ wäre der Erhalt von Bauflächen möglich. Dazu ist eine entsprechende Vereinbarung mit Herrn ... abzuschließen.

Weiterhin erläutert MR Steffen Kraus, dass dem Gremium durchaus bewusst war, dass Herr ... Bauland im Bereich der ehemaligen Zusamklinik schaffen wird. Wichtig für die Gemeinde ist, dass Bauland auch für Einfamilienhäuser geschaffen wird. Hierzu sollte ein städtebaulicher Vertrag mit sämtlichen Modalitäten, dem Umlegungsverfahren, und einem Schritt für Schritt-Beschrieb zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Es könnte ein positives Signal gegeben werden, jedoch hält auch er einen Aufstellungsbeschluss für verfrüht. Es sollte erst der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages als Diskussionsgrundlage in den Fraktionen und Ausschüssen vorliegen, bevor das Gremium sich mit dem Aufstellungsbeschluss beschäftigt. So würde der Rat nicht überrumpelt und Herr ... hätte dennoch eine gewisse Sicherheit zur Refinanzierung des Kaufpreises.

1. Bgm. Uhl schlägt die Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrages durch Architekten ... vor, welcher dann durch einen Rechtsanwalt des Marktes Zusmarshausen auf Inhalt und Vollständigkeit geprüft wird. Herr ... verweist darauf, dass er bereits mehrfach solche Verträge erstellt hat und zeigt sich mit dieser Vorgehensweise als einverstanden.

MR Günther erklärt, dass seiner Ansicht nach eine zu massive Bebauung im Entwurf dargestellt wird. Im Gespräch war bisher nur die südliche Hälfte des Grundstückes bzw. gar nur das untere Drittel. Jetzt wurde das komplette Gelände überplant und für die Bebauung vorgesehen. Es sollte bei so vielen Wohneinheiten auch die Lärmbelästigung durch die angrenzende Schießanlage berücksichtigt werden. Vor allem von Freitag bis Sonntag ist hier mit erheblichen Immissionen durch die in Luftlinie nur 100 m entfernte Anlage zu rechnen. Lärmschutz ist durch die topografischen Gegebenheiten nicht verwirklicht. Architekt ... erläutert, dass diesbezüglich bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange auch der Immissionsschutz abgeklärt werden wird.

Im Rat wird die Vorstellung des Architekten ... sowie das Fassen von Aufstellungsbeschlüssen als überstürzt angesehen. Laut MR Schwarz herrschte das letzte Halbjahr Stille um Herrn Rückfragen über diesen wurden immer abgewunken und plötzlich soll das komplette Gelände von der Flächennutzungsplanänderung umfasst werden und parallel dazu ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Diese Art und Weise des Ablaufs geht ihr schlichtweg zu schnell. Sie hätte sich gewünscht, dass das Gremium mehr Informationen und Zwischenstände über die Absichten des Herrn ... erhalten hätte.

Architekt ... entgegnet dazu, dass ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchaus gängige Praxis darstellt. Heutiges Thema sei hierzu lediglich der Aufstellungsbeschluss für beide Verfahren, was die Planungshoheit der Gemeinde aber keineswegs einschränkt. Die aufgezeigten Ideen und Entwürfe müssen nicht angenommen und können jederzeit geändert werden. Sie dienen lediglich als Diskussionsgrundlage, wobei der zu fassende Aufstellungsbeschluss noch keine Planungsweise festlegt.

Hr. ... erläutert diesbezüglich, dass das plötzliche Erscheinen vor allem der Erarbeitung der Planung geschuldet ist. So wurden Ende 2015 erste Ideen zusammen mit der Trauminsel gesammelt. Auch der soziale Wohnungsbau bedurfte eines Erüierens, was zu Gesprächen mit der Firma Deurer führte. Diese ganzen Gespräche und Absichten wurden dann durch Herrn ... planerisch dargestellt und mit Herrn ... abgesprochen. All das brauchte Zeit.

Die Massivität der Bebauung ist vor allem der enormen Anfrage nach Wohnbauflächen und Wohnflächen geschuldet und entstand keineswegs aus den Wünschen der Merkel-Gruppe, so Herr 1. Bgm. Uhl erläutert weiter, dass auch im Landratsamt bei Vorstellung des ersten Entwurfes nicht der gewünschte Erfolg erzielt wurde.

MR Christian Weldishofer fasst nun zusammen, dass es nicht als kontraproduktiv zu sehen ist, wenn heute Abend kein Aufstellungsbeschluss gefasst wird. Er fühlt sich ebenfalls von der Angelegenheit überfahren und wünscht zumindest ein paar Wochen zur Meinungsbildung. Eine Überplanung von Teilbereichen hält er für wenig sinnvoll. Dass eine Wohnbebauung schon immer durch Herrn ... gewünscht war, ist dem Gremium klar, wobei ein Aufstellungsbeschluss nicht die Planungshoheit der Gemeinde verhindert. Er spricht sich für die Kompromissbereitschaft des Marktes aus.

MR Winkler bedankt sich für das vorliegende Konzept. Nach monatelanger Stille ist nun eine Diskussion mit Grundlage möglich. Er als Behindertenbeauftragter des Marktes Zusmarshausen sieht es allerdings als skeptisch, wenn der Trauminsel nur ein Haus für viele Behinderte zur Verfügung gestellt wird. Er würde sich eine Aufteilung auf das gesamte Gelände wünschen. Durch diese wäre dann der Abbau der Barrieren zwischen behinderten und nicht behinderten Menschen viel mehr gegeben. Nur hierdurch würde tatsächlich Inklusion entstehen. In diesem Zusammenhang verweist MR Winkler kurz auf einen Vortrag zum Thema „Shared Space“ (= geteilter Raum). Hintergrund ist hier vor allem, dass alle Bereiche von Behinderten und Nichtbehinderten geteilt werden. Ggf. wäre

hier ein Modellprojekt beim Gelände der Zusatzklinik denkbar. Außerdem wünscht er sich den Vorrang der Fußgänger vor den Autofahrern, zumindest im geplanten Wohnbereich.

MR Sapper erläutert nochmals gegenüber Hr. ... und Hr. ..., dass die Skepsis des Marktgemeinderates den fehlenden Informationen in den letzten Monaten geschuldet ist. Es hat keinerlei Informationsfluss über den bisherigen Planungsverlauf gegeben, weshalb sich nun alle relativ überfahren fühlen. Künftig wären mehr Zwischenberichte wünschenswert.

MR Joachim Weldishofer bemerkt aufgrund der angeregten Diskussionen, dass es sich bei diesem TOP nur um einen Informationspunkt, aber um keinen Beschlusspunkt handelt. Die Beschlussvorlagen des Büros Gansloser sind zu weitreichend und zu optimistisch formuliert, wobei das Grundkonzept vom Klinikgelände zu wenig umrissen wurde. Er bittet die beiden Vertreter des Herrn ..., dass die Bedenken des Gremiums Verständnis finden, da es sich mit einer Fläche von 8,7 ha für den Markt Zusmarshausen um einen relativ großen Bereich handelt.

1. Bgm. Uhl wird beide Skizzen als Vorlage den Fraktionen vorlegen und danach Wünsche und Anregungen durch diese an die Merkel-Gruppe weiterleiten. Mit den Fraktionsvorsitzenden soll ein Termin zur Besprechung der Ergebnisse vereinbart werden.

Im Zuge dieser Vorberatungen wünscht MR Hubert Kraus vor allem die Zielsetzung, dass das Klinikgebäude reaktiviert wird und außerhalb eine sinnvolle und maßvolle Bebauung ermöglicht werden soll. Die Wertabschöpfung für den Markt Zusmarshausen stellt zudem ein wichtiges Ziel dar.

Nach kurzem Unverständnis über die Nichtfassung des Aufstellungsbeschlusses durch Herrn ... erläutert MR Reitmayer, dass laut einem uralten Beschluss des Marktes keine Flächen überplant werden, die nicht im überwiegenden Eigentum des Marktes stehen. Zudem, so MR Schwarz, erfolgte bisher immer ausgiebige Information des Gremiums bis zum Vorhandensein eines Konzeptes, sodann erfolgte ggf. über mehrere Abende hinweg die Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und erst dann wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

MR Dr. Hippeli erachtet das grundsätzliche Konzept als begrüßenswert. Zunächst ist allerdings das Zusammensetzen und Abstecken der Ziele im Rat notwendig. Hier sollten Detailfragen wie die 4-geschossige Bebauung, der Anschluss an den bestehenden Ortskern, etc. geklärt werden. Sie hält eine Sondersitzung dafür als denkbar, sodass in Ruhe Diskussionen und Gespräche mit den Vorstellungen und Notwendigkeiten geführt werden können. Zudem ist das strukturelle Aussehen von bis zu 70 Wohneinheiten zu überdenken.

VAR ... erläutert abschließend, dass die Verwaltung sowie der 1. Bürgermeister zu 100 % einig mit dem Rat sind. Die heutige Sitzung diene lediglich der Information durch Herrn ... bzw. seinen Vertretern Herrn ... und Herrn ... zur Vorstellung der aktuellen Planungsabsichten mit all den Veränderungen seit Oktober 2015. Damals war lediglich der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan hinsichtlich des Klinikgebäudes gefasst worden. Dass die Sitzungsvorlage unter Anderem Beschlussvorschläge enthalten hat, liegt daran, dass die Verwaltung die Sitzungsvorlage des Planers unverändert übernommen hat (diese wurde in der Sitzungsvorlage auch so beschrieben). Dies, sowie Herrn ...s dringender Wunsch auf Fassung von zwei Aufstellungsbeschlüssen wollte die Verwaltung nicht ignorieren, sondern sollte so dem MGR zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt werden.

Nach nochmaligen Einwänden zur Beschlussfassung wird abschließend klar, dass die beiden Aufstellungsbeschlüsse heute lediglich der Information des Gremiums dienen können. Die Vorstellung der Herrn ... und ... wurde dankend angenommen und dient nun der weiteren Diskussion im Gremium zur Entscheidungsfindung. Diesbezüglich werden die beiden planerischen Entwürfe durch Bgm. Uhl verschickt, um sodann einen Termin zur Abstimmung im Rat zu finden. Auf eine Beschlussfassung wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

8. Antrag von SPD/Aktives Bürgerforum vom 22.02.2016 (Eingang 09.03.2016) - Überprüfung der Feuerbeschau

Sachvortrag:

Bezugnehmend zum Antrag der SPD/Aktives Bürgerforum „Überprüfung der Feuerbeschau“ vom 22.02.2016 (Eingang 09.03.2016) wurde die Verwaltung des Marktes Zusmarshausen aufgefordert, einen Bericht zu erstellen, in wie weit der Leitfaden zur Durchführung der Feuerbeschau, aufgeschlüsselt nach betroffenen Gebäuden, im Markt Zusmarshausen Anwendung und Umsetzung findet. Dem Protokoll liegen dieser Antrag sowie die aktuelle Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) vom 5. Juni 1999 bei.

Zu diesem Hintergrund, wurde Herr ... beauftragt (Angestellter des technischen Bauamtes) sich dem Thema anzunehmen und vorbereitend dazu ein Besuch des Fachseminar „Feuerbeschau“ der Versicherungskammer Bayern nahe gelegt. Am 27.04.2016 hat Herr ... dieses Seminar besucht und konnte zum Thema „Feuerbeschau“ und „Brandschutz“ folgende Erkenntnisse erzielen:

Verordnung über die Feuerbeschau (FBV)

Vom 5. Juni 1999

Gültig seit 1. Juli 1999

Bis 30. Juni 2019

Ersetzt die Feuerbeschauverordnung vom 12. Dezember 1980

Die Feuerbeschauverordnung wurde vom Bayerischen Staatsministerium des Innern aufgrund der Ermächtigung im Landesstraf- und Verordnungsgesetz erlassen.(Art.38 Abs.1 Nr.1 u. Abs.2 und 3) Diese wurde vorab dem Gremium als Tischvorlage ausgeteilt.

In der derzeit gültigen Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) werden folgende Regelungen getroffen, die sich anhand folgender Fragen darstellen lassen:

Was will die Feuerbeschau?

Die Feuerbeschau dient dazu Gefahren

- für Leben, Gesundheit
 - Eigentum oder Besitz
- die durch Brände entstehen können, zu verhüten.

Welche Objekte müssen beschaут werden?

§2 Gegenstände der Feuerbeschau

Die Feuerbeschau erstreckt sich auf Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen.

Insbesondere gilt es zu prüfen:

- Brandmeldeanlage
- Rettungs- und Einsatzwege
- Löschwasserentnahmestellen
- Entrauchungseinrichtungen

Folgende Objekte müssen *nicht* beschaут werden:

- Betriebe mit einer Werkfeuerwehr
- Gemeindefreie Gebiete
- Gebäude und Anlagen in militärischen Sicherheitsbereichen

Wem obliegt die Zuständigkeit und Durchführung der Feuerbeschau?

§3 Zuständigkeit, Durchführung der Feuerbeschau

Die Feuerbeschau obliegt den Gemeinden.

Die Gemeinde entscheidet nach „pflichtgemäßen Ermessen“ über die Durchführung der Feuerbeschau. Diese ist auszuführen, wenn konkrete Anhaltspunkte für „gefährliche Zustände“ vorliegen.

Wer unterstützt die Gemeinde bei der Durchführung der Feuerbeschau?

Die Gemeinden können zur Durchführung der Feuerbeschau hinzuziehen:

- Den Vertreter der örtlichen Feuerwehr
- Den zuständigen Bezirkskaminkehrmeister
- Auslagerung von Teilen der Feuerbeschau an private Sachverständige möglich

Prüfung von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung-SPrüfV)

Die Prüfung von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen, wie Brandmeldeanlagen, Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Sprinkleranlagen, sowie sonstiger sicherheitstechnischer Anlagen Feuerschutzabschlüsse, Blitzschutzanlagen, tragbare Feuerlöscher ist von Prüfsachverständiger, oder sachkundige Personen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit durchzuführen und zu bescheinigen.

Eine wiederkehrende Prüfung hat innerhalb einer Frist von 3 Jahren zu erfolgen.

Vorbereitend zur Feuerbeschau gilt es auch gewisse Grundsatzanforderungen zum Brandschutz einzuhalten:

Grundsatzanforderungen des Brandschutzes:

Folgende Grundsatzanforderungen des Brandschutzes gelten grundsätzlich für die Errichtung, die Änderung und den Unterhalt von baulichen Anlagen:

- Art. 3 BayBO (Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und Schutz von Leben und Gesundheit.)
- Art. 12 BayBO (Vorbeugung gegen die Entstehung u. Ausbreitung von Feuer; Rettung von Mensch und Tier muss möglich sein, sowie wirksame Löscharbeiten.)

Diese Anforderungen entsprechen somit im wesentlichen dem §1 der Verordnung über die Feuerbeschau (FBV) vom 5. Juni 1999.

Wer ist zuständig für den Brandschutz?

Öffentliches Baurecht:

Bauherr/ Gebäudeeigentümer (Art. 3 BayBO) bzw. dessen **Planer** (Architekt, Brandschutzfachplaner, Statiker, TGA-Planer)

Ausführende Baufirmen sind verantwortlich für die Sicherheit auf der Baustelle und fachgerechten Einbau von Brandschutzprodukten.

Arbeitsrecht:

Betreiber/Arbeitgeber und deren Beauftragte (vgl. Arbeitsstättenverordnung; Betriebssicherheitsverordnung)

Allgemein:

Jeder Bürger hat Brände zu verhüten (Verordnung über die Verhütung von Bränden)

Grundsätzlich sind wir alle für den Brandschutz verantwortlich!

Baurechtliche Betrachtung

Für Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO ist der Brandschutznachweis objektbezogen und individuell mittels eines Brandschutznachweises zu erstellen und vom LRA prüfen zu lassen.

Bauherr/Eigentümer, Planer, Ausführende und auch die Gebäudebetreiber/-nutzer sind für die Umsetzung und Einhaltung von Brandschutzmaßnahmen zuständig!

Rückführend zum eigentlichen Anliegen der SPD lassen sich zum Thema „Feuerbeschau“ folgende Gebäude im Markt Zusmarshausen benennen, zu denen dies folgendermaßen umgesetzt wurde und weiterhin durchgeführt wird:

Mit der örtlichen Feuerwehr finden regelmäßig Begehungen von verschiedenen Objekten statt. Beispiel: Gasthof Straßer, wo eine Überprüfung der Brandschutzbestimmungen und Anleiterübungen ausgeführt wurden.

Zusätzlich werden Objekte, die eine Brandmeldeanlage haben, insbesondere bei baulichen u. technischen Veränderungen überprüft.

Beispiele:

Chefs Culinar, Sortimo, Schwarzbräu, Hotel die Post, Seniorenheim, Pflegeheim, Zusamklinik, Anwesen Haindl, Sozialstation, Polizeiinspektion, Kastner, Deutsche Bahn, Windpark;

Auch finden in unregelmäßigen Abständen Übungen statt (Evakuierungsübung/Branderziehung-Unterweisungen).

Beispiel: Grund- und Mittelschule

Ferner werden Einsatzpläne einer Überprüfung durch Begehungen unterzogen.

Beispiele: Dorma, Edna, Haus Hildegundis, Jochum, Ärzte- und Apothekenhaus, Realschule, Certuss, Zeltplatz Rücklenmühle;

Anlassbezogen können nicht genannte Objekte, bzw. weitere Anwesen durch die örtliche Feuerwehr begutachtet werden. Allerdings sind die Kommandanten keine ausgebildeten Feuerbeschauer. Hierzu sollte ein Sachverständigenbüro zur gutachterlichen Stellungnahme beauftragt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Feuerbeschau in Verbindung mit einem Sachverständigen der Versicherungskammer Bayern an einem Objekt durchzuführen, um kennen zu lernen, wo die Schwerpunkte der Feuerbeschau liegen. Die Verwaltung steht weiteren Vorschlägen, bzw. konkreten Hinweisen von Seiten des Gremiums und der Bürger offen gegenüber.

Diskussionsverlauf:

MR Dr. Hippeli erkundigt sich nach der Möglichkeit, Kommandanten durch Lehrgänge zu ausgebildeten Feuerbeschauern zu schulen. Dies erscheint ihres Erachtens als kostengünstigere Alternative zur Beauftragung von Sachverständigenbüros.

Hr. ... erklärt, dass eine Delegation grundsätzlich möglich wäre. Allerdings verweist er schon jetzt auf den mehrjährigen Schulungszeitraum und die dann noch zu sammelnden Erfahrungen. GL Stöckle schließt sich dieser Argumentation an und erklärt, dass laut Kreisbrandrat Alfred Zinsmeister Abstand zur Ausbildung solcher Personen gehalten werden sollte. Kommandanten sind grundsätzlich keine ausgebildeten Feuerbeschauer und meist nur mit Ehrenämtern besetzt. Es sollte auf das Angebot der Versicherungskammer Bayern zurückgegriffen werden, wonach kostenlos am Objekt einer Wahl in Zusmarshausen eine Feuerbeschau erklärt wird.

Hr. ... erläutert, dass es grundsätzlich keine feste Handhabung zum Ablauf einer Feuerbeschau gibt. Die Prüfung orientiert sich am Gebäude und ist abhängig von Alter und Größe der einzelnen Bauwerke. MR Hubert Kraus stimmt diesem Vortrag zu und erläutert, dass die Feuerwehr im

Brandfall das Brandschutzkonzept für das jeweilige Gebäude zur Hand nimmt und damit eine Strategie entwickelt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Bericht zur „Feuerbeschau“ zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

9. Verschiedenes

Kein Vorgang.

10. Bekanntgaben

10.1 Projekt Boden:ständig; Information über Treffen

Sachvortrag:

1. Bgm. Uhl verweist auf das Treffen der Akteure zum Projekt Boden:ständig am 20.06. um 19.00 Uhr im Hotel Platzer in Horgau. 2. Bürgermeister Steppich nimmt daran voraussichtlich als Vertreter des Marktes Zusmarshausen teil.

10.2 Brand bei der Schießanlage

Sachvortrag:

Beim Brand an der Schießanlage in Zusmarshausen ist mit Schäden zu rechnen, die von keiner Versicherung getragen werden. 1. Bgm. Uhl hat die Betroffenen darauf hingewiesen, einen entsprechenden Antrag beim Markt Zusmarshausen auf Bezuschussung einzureichen.

10.3 Eröffnung des Busbahnhofes

Sachvortrag:

Der Vorsitzende bedankt sich für die Anwesenheit mehrerer Marktgemeinderatsmitglieder bei der Eröffnung des Busbahnhofes nach Abschluss der Umbauarbeiten.

10.4 Information über den Interkommunalen Ausschuss

Sachvortrag:

Am Montag, den 30.05.2016 fand die erste Zusammenkunft des Interkommunalen Ausschusses im Jahr 2016 statt. 1. Bürgermeister Uhl berichtet von einem guten Weg im Sinne eines Mittelzentrums, wobei sich das bisherige Doppelunterzentrum Dinkelscherben/Zusmarshausen in einem Schwebezustand befindet. Ein Doppelunterzentrum gibt es nicht mehr, es handelt sich nun nur noch um Grund- und Mittelzentren. Laut einer Aussage von Horst Seehofer ist allerdings bis Herbst die Umwandlung in ein Mittelzentrum Dinkelscherben/Zusmarshausen angedacht.

10.5 Marktsonntag in Zusmarshausen

Sachvortrag:

Der Vorsitzende lädt alle Gremiumsmitglieder sowie die Zuhörerschaft zum am Sonntag, den 05.06.2016 stattfindenden Frühjahrsmarkt ein.

10.6 Anzahl der Asylbewerber im Markt Zusmarshausen

Sachvortrag:

MR Hörmann erkundigt sich nach den Asylbewerbern in der Schloßstraße 2 in Zusmarshausen. Gerüchten zufolge werden dort alle Flüchtlinge weggebracht, sodass in absehbarer Zeit keine Personen mehr im Gasthaus untergebracht sind.

1. Bgm. Uhl erläutert daraufhin, dass der ehemalige Gasthof für 145 Personen ausgelegt ist, eine aktuelle Zahl ist ihm allerdings nicht bekannt. Jedoch wurden am Montag per Bus 49 Menschen abgeholt. Dabei hat sich Frau ... um den Transport der Asylanter gekümmert und den Bus organisiert. Aber ja, der Gasthof Strasser wird grundsätzlich geräumt werden. In der Schloßstraße 1 werden die Beschäftigten der Firma Sortimo wohnen, wobei hier nur mit rund 20 – 25 Personen zu rechnen ist.

10.7 Wegschaden entlang des Hornweges

Sachvortrag:

Nach Aussage des MR Reitmayer wurde das Grundstück Fl. Nr. 1171/2 der Gemarkung Zusmarshausen von seinem hohen Baumbestand befreit. Durch die Holzlagerung entlang des gemeindlichen Hornweges wurden an diesem enorme Schäden verursacht.

1. Bgm. Uhl erklärt, dass diese Thematik bereits im Bauamt bekannt ist und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

10.8 Bitte um Aufstellung von Hundekotbeuteln im Bereich des Sportplatzes/Tennisheims

Sachvortrag:

MR Schwarz beantragt die Aufstellung von Hundekotbeuteln im Bereich des Sportplatzes bzw. des Tennisheims. In diesem Bereich fehlt jegliche Möglichkeit zur Entsorgung von benutzten Kotbeuteln.

Laut Bgm. Uhl wäre die Aufstellung an sich kein Problem. Jedoch verursachen die Leerung und das Nachfüllen der Kotbeutel erhebliche Kosten.

10.9 Vorverlegung der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung

Sachvortrag:

MR Günther weist auf das Zusammentreffen des Europameisterschaftsspiel zwischen Deutschland und Polen mit der nächsten Bauausschusssitzung am 16. 06.2016 hin.

Nach Einverständnis durch das Gremium wird die Bauausschusssitzung auf 18.00 Uhr vorverlegt.