



# MARKT ZUSMARSHAUSEN

Landkreis Augsburg

## NIEDERSCHRIFT

### 45. Sitzung des Marktgemeinderates

vom 17. November 2016

im Sitzungssaal des Rathauses Zusmarshausen

#### 1. Bürgersprechstunde - Wortmeldungen zur Tagesordnung

---

**Sachvortrag:**

Keine Wortmeldung.

#### 2. Genehmigung der Niederschrift über die 44. Sitzung am 27.10.2016

---

Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

MR Juraschek, MR Dr. Hippeli und MR Christian Weldishofer enthalten sich aufgrund Abwesenheit bei der Sitzung am 27.10.2016 der Abstimmung.

#### 3. Zusammensetzung des Marktgemeinderates

---

##### 3.1 Ausscheiden von MR Dr. Susanne Hippeli aus dem Marktgemeinderat

---

**Sachvortrag:**

Marktgemeinderätin Dr. Susanne Hippeli hat mit Schreiben vom 30.10.2016 den Antrag auf Mandatsniederlegung mitgeteilt. Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung wurden gebeten, die notwendigen Schritte für die Mandatsnachfolge einzuleiten.

Nach Art. 48 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über die Wahl der Gemeinderäte, der Bürgermeister, der Kreisräte und der Landräte (Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz – GLKrWG) stellt der Gemeinderat die Niederlegung des Amtes fest.

Diese Niederlegung gilt nach Ablauf der heutigen 45. Sitzung des Marktgemeinderates, sodass MR Dr. Susanne Hippeli in der heutigen Sitzung noch stimmberechtigt ist. Diese Regelung erfolgt in Absprache mit der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Augsburg.

MR Dr. Hippeli nimmt nachfolgend Stellung zu Ihren Beweggründen, die zur Niederlegung Ihres Amtes als Marktgemeinderätin führen:

Herr Bürgermeister,  
werte Kolleginnen und Kollegen,

mit der heutigen Sitzung gehen für mich gute 8 Jahre Gemeinderatstätigkeit zu Ende. Ich sage das nicht ohne Wehmut.

Es ist richtig, dass sich mein Gesundheitszustand im Sommer so verschlechtert hatte, dass mir die Ärzte rieten, kürzer zu treten. Was liegt da näher, als ein anstrengendes und zeitraubendes Ehrenamt aufzugeben?

Richtig ist aber auch: Wenn mir diese Situation vor 3 Jahren passiert wäre, dann hätte ich mir einiges überlegen müssen, aber mein Gemeinderatsmandat hätte ich nicht niedergelegt.

Die Zeiten haben sich geändert. Mit dem neuen Bürgermeister Uhl hat eine neue, leider m.E. eine sehr negative Entwicklung der Rathauspolitik sowie der politischen Arbeit des Gemeinderats eingesetzt.

Was meine ich damit?

Ich meine damit einen Bürgermeister, der auch nach zweieinhalb Jahren offensichtlich nicht begriffen hat, dass der Wahlkampf vorbei ist. Sein schon krankhaft anmutender Trieb zur Selbstdarstellung ist immer noch sein wichtigstes politisches Instrument. Das frisst Zeit und bindet Personal, beides würde an anderer Stelle dringend gebraucht.

Die sachbezogene Rathausarbeit, die schon längst angesagt wäre, bleibt, wenn überhaupt greifbar, mit weitem Abstand hinter der medialen Nabelschau des Ersten Bürgermeisters zurück. Diese Art hat auch nichts mit der Repräsentation des Marktes Zusmarshausen durch den Ersten Bürgermeister zu tun, sondern dient allein dessen Egoismen.

Herr Uhl kommt seinen Dienst-Pflichten nicht nach. Dies findet in besonderer Weise seinen Niederschlag in den Gemeinderatssitzungen. Und hier sind wir Gemeinderäte unmittelbar betroffen.

Der Erste Bürgermeister bereitet die Sitzungen vor und leitet sie, so steht es sinngemäß in Art. 46 der Gemeindeordnung. Das sind Pflichtaufgaben. Von beidem ist herzlich wenig zu spüren.

Mangelnde Sachkenntnis, unprofessionelle, dilettantische Leitung, niveaulose Äußerungen und anstandsloses Verhalten des Ersten Bürgermeisters sind leider an der Tagesordnung.

Das Ergebnis sind endlos lange, ermüdende und letztlich sinnlose Sitzungen. So und so oft müssen Beschlüsse vertagt oder ganz abgesetzt werden, weil wieder einmal keine Fragen beantwortet werden können. Stattdessen werden provokante Gegenfragen gestellt. Oder der Gemeinderat fühlt sich über den Tisch gezogen und erzwingt, dass nicht in ein und derselben Sitzung erstmalig und meist ungenügende Informationen über richtungsweisende Projekte gegeben werden und dann gleich auch noch abgestimmt werden soll. Ein mehrfaches und besorgniserregendes Beispiel ist das Zusamklinik-Gelände. Ich sage nur städtebaulicher Vertrag.

Dazu kommt, dass Bürgermeister Uhl Herrn Merkel zum Nulltarif um Millionen bereichern wollte zum Schaden von Zusmarshausen. Uhl hat mehrfach versucht, einen Beschluss zur Änderung des FNP 2 für das Zusamklinikgelände herbeizuführen mit dem Ergebnis, dass aus der grünen Wiese Bauerwartungsland geworden wäre, das ungleich viel mehr wert ist. Und das hätte der Erste Bürgermeister Uhl Herrn Merkel ohne irgendeine Gegenleistung für den Markt ermöglicht.

Hoppala, da fragt man sich schon, warum Uhl diesem Merkel so gewogen ist?

Und der Gipfel ist, dass der Erste Bürgermeister Uhl unser im Ort bestens integriertes Seniorenzentrum notfalls dem minderwertigen Konkurrenzbetrieb eines fragwürdigen Investors Merkel im Außenbereich ohne vernünftige Anbindung an den Ort opfern würde, nur weil er sich wegen des St. Albert-Saals geärgert hat. Ist das noch im Interesse von Zusmarshausen?

Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich kann euch nur dringend bitten, über diesen Merkel-Komplex noch einmal in Ruhe nachzudenken. Und denkt daran, Bürgermeister Uhl wird sich immer aus der Verantwortung stehlen, denn er wird sich immer hinter den von euch abgeseigneten Beschlüssen verstecken.

Mit nicht weniger Sorge beobachte ich den Finanzbedarf und die Entwicklung des Haushalts unseres Marktes. Ich hatte in meiner diesjährigen Haushaltsrede eindringlich darauf hingewiesen, dass in 2016 die Finanzierung des Vermögenshaushalts zu 72% über Kreditaufnahme und Entnahmen aus der Rücklage gegenfinanziert wird.

Der Finanzplan für 2017 sieht für den Vermögenshaushalt Ausgaben von 12,3 Mio € vor. Das sind noch einmal 3,5 Mio € oder 28%, also fast ein Drittel, mehr als in 2016. Und bei dieser prognostizierten Steigerung wird es nicht bleiben, denn die Kosten für den Kindergarten oder für die Erschließung der Gewebegebiete sind deutlich höher als erwartet.

Schon für die Gegenfinanzierung der kalkulierten 12,3 Mio € müssten im nächsten Jahr sämtliche Rücklagen aufgebraucht werden und die Kreditaufnahme würde auf 5,5 Mio € steigen. So steht es schwarz auf weiß im Haushalt, den der Bürgermeister zu verantworten hat. Und was kommt in 2018?

Es steht leider zu befürchten, dass Bürgermeister Uhl unseren Markt aus Unkenntnis über den Finanzbedarf schon in den nächsten Jahren finanziell an die Wand fährt. Und dann wird dieser BÜRGERMEISTER keine Verantwortung übernehmen. Er wird sich wie bei jedem Beschluss hinter dem Gemeinderat verstecken und alle Schuld weit von sich weisen.

Dabei wäre es seine Pflicht, sich mit dem Herzstück jeder Kommune – und das ist der Haushalt, das sind die Finanzen, intensiv auseinander zu setzen und den Gemeinderat frühzeitig auf mögliche Fehlentwicklungen hinzuweisen. So läuft es aber anders herum. Wir Gemeinderäte müssen den Bürgermeister sagen, dass er das, was er vorhat, nicht finanzieren kann.

Herr Bürgermeister, wann machen Sie endlich Ihren Job?

Immer mehr Arbeit wird auf die ehrenamtlichen Gemeinderäte abgewälzt, die der hauptamtliche, dafür gut bezahlte Bürgermeister mit Verwaltung im Rücken zu leisten hätte. Ich will Beispiele nennen:

Gibt es nach endlosen Beratungen dann doch irgendwann Beschlüsse, weiß der offensichtlich planlose Bürgermeister nicht, welchen er zuerst umsetzen soll und benötigt dazu eine Prioritätenliste, welche selbstverständlich die ehrenamtlichen Gemeinderäte aufstellen dürfen, ohne Verwaltung im Rücken.

Meine Fraktion hatte damals gefordert, dass die Verwaltung wenigstens die positiven Beschlüsse bündelt und bei Investitionsbedarf den Kostenrahmen benennt. Nichts ist passiert. Das durften wir schön selber machen. Und der Bürgermeister hat sich wieder einmal nicht nur die Arbeit, sondern auch gleich noch die Verantwortung gespart. Denn es war ja der Gemeinderat, der die Prioritätenliste erstellt hat.

Merkt ihr, werte Kolleginnen und Kollegen, wie das System Uhl funktioniert?

Auch sind es wiederum die ehrenamtlichen Gemeinderäte, die in ihrer Freizeit als Beauftragte für Kindergärten, für Senioren, für Jugend, für Behinderte unterwegs sind. Dazu kommt, dass immer mehr Arbeitskreise mit Gemeinderäten gebildet werden, erst kürzlich wieder der AK für die Vereinsförderung und das, obwohl wir seit Uhl einen eigenen Ausschuss für Vereine haben. Aber wenn der AK sich mit dem Thema beschäftigt, muss es der Bürgermeister nicht tun, denn würde man das Thema im Ausschuss behandeln, dann müsste sich ja der Bürgermeister entsprechend einarbeiten und vorbereiten. Aber der arme ist ja so überlastet und hat keine Zeit.

Liebe Kolleginnen und Kollegen – und während ihr euch eure Feierabende um die Ohren haut, rennt der hauptberufliche Bürgermeister 5 Mal auf den gleichen Inthronisationsball. Überlegt euch, wie lange ihr euch das noch gefallen lassen wollt? Ich jedenfalls nicht mehr.

Und das Schlimme ist, dass zusätzlich zu all dem, was ich gerade geschildert habe, auch noch die persönliche, die menschliche Ebene kommt.

Persönliche Diffamierungen, bewusstes Verdrehen von Tatsachen in der Öffentlichkeit und regelrechtes Mobbing gegen mich und andere Mitglieder meiner Fraktion, der SPD/Aktives Bürgerforum, durch den ersten Bürgermeister gehören ebenfalls zu seinen populistischen Methoden. Das zeigt auch sehr deutlich, wie sehr dieser Bürgermeister im Wahlkampfmodus stecken geblieben und überhaupt nicht im Amt angekommen ist.

Was hier passiert, ist mieseste Parteienhetze. Und leider gibt es dazu eine schweigende Mehrheit im Gemeinderat. Und leider brechen bei diesem Vorbild die Hemmschwellen zu einem respektvollen und toleranten Umgang der Marktgemeinderäte untereinander ebenfalls. Und das bereits nach 2 Jahren. Wo soll das in den nächsten 4 Jahren noch hinführen?

Ich war immer Gemeinderätin mit Leib und Seele und mit viel Herzblut. Aber in diesem für mich unerträglichen Klima ist es mir nicht mehr möglich, konstruktive Arbeit für die Gemeinde und einen völlig überforderten, dafür aber umso anmaßenderen Bürgermeister zu leisten. Und ich sage ehrlich, ich bin nicht mehr bereit, einen Großteil meiner Freizeit in ein Ehrenamt zu investieren, das mir aus vorgenannten Gründen keinen Spaß mehr macht und für das ich jede Motivation verloren habe.

Ich lege damit mein Mandat nicht in erster Linie aus gesundheitlichen Gründen nieder, sondern weil ich

1. diese in meinen Augen verantwortungslose Politik nicht mehr mitverantworten kann und weil ich
2. mich als Mensch gewürdigt wissen will.

Ich bedanke mich an dieser Stelle zuerst bei den Mitgliedern meiner Fraktion, für die tolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit, für eure Unterstützung in schwierigen Zeiten und für euer bedingungsloses Verständnis für meine Entscheidung.

Ich bedanke mich bei allen, die mich unterstützt oder zumindest meine Arbeit geschätzt haben.

Ich bedanke mich bei den Mitgliedern der Verwaltung für die jahrelange gute Zusammenarbeit und ich bedanke mich nicht zuletzt bei den Bürgerinnen und Bürgern Zusmarshausens, die mir ihr Vertrauen geschenkt haben.

Ich wünsche meinem designierten Nachfolger Marcus Bermeitinger einen guten Start und ein starkes Kreuz. Er wird es brauchen.

Bgm. Uhl nimmt folglich Stellung zur Entscheidung von MR Dr. Hippeli und dankt Ihr abschließend für die geleistete Arbeit und Ihr Engagement für 8 ½ Jahre Amtszeit als Marktgemeinderatsrätin:

Am 31.10.2016 ging im Rathaus ein Schreiben von Marktgemeinderätin Frau Dr. Susanne Hippeli ein.

Dem Schreiben war zu entnehmen, dass sie ihr Amt zum nächstmöglichen Termin niederlegen möchte. Im Gegensatz zur früheren Regelung sind eine Begründung und eine Genehmigung durch das politische Gremium nicht mehr erforderlich.

Der Marktgemeinderat stellt gemäß Art. 48 Abs. 3 Satz 2 GO lediglich die Niederlegung des Mandates fest. Mit Ablauf der heutigen 45. Sitzung scheidet Frau Dr. Hippeli auf eigenen Antrag hin aus dem Marktgemeinderat aus.

Unabhängig von der Rechtslage respektiere ich natürlich die Entscheidung von Frau Dr. Susanne Hippeli.

Frau Dr. Hippeli wurde bereits 2008 in den Marktgemeinderat gewählt. Nach der Wiederwahl im Jahr 2014 ergibt sich somit eine Amtszeit von mehr als 8 ½ Jahren, in der sie sich für unsere Kommune engagierte.

Ihre Arbeit war stets geprägt von einer intensiven Vorbereitung und klaren Darlegung der Themen. Gerade bei Sachverhalten, die ihr berufliches Tätigkeitsfeld berührten, war ein qualifizierter Beitrag durch sie obligatorisch. Aber auch sonst brachte sie sich mit einem großen Engagement für unsere Bürgerinnen und Bürger ein. Frau Dr. Hippeli ist mit einer hohen Intelligenz ausgestattet und ist deswegen besonders zu schätzen.

Ich persönlich habe mich gerne mit der Meinung von Frau Dr. Hippeli auseinandergesetzt.

Die Akzeptanz einer anderen Meinung brachte mir oftmals ein großes Stück mehr an Weitblick, nicht nur für mich persönlich, sondern insbesondere für die Marktgemeinde.

Für die geleistete Arbeit im Marktgemeinderat Zusmarshausen bedanke ich mich bei Frau Dr. Susanne Hippeli.

Für Ihren weiteren Lebensweg wünsche ich Ihnen alles Gute.

Als Zeichen der Anerkennung erhält MR Dr. Hippeli das Buch „Erlebnis Welterbe“, einen Blumenstrauß und eine Tischuhr mit der Gravur des Marktes Zusmarshausen überreicht.

#### **Diskussionsverlauf:**

MR Aumann dankt MR Dr. Hippeli für die jahrelange gute Zusammenarbeit im Marktgemeinderat, als auch innerhalb der SPD-Fraktion.

2. Bgm. Steppich spricht sich im Namen der Fraktion Freie Wählervereinigung betrübt über die Amtsniederlegung von MR Dr. Hippeli aus, die Worte haben ihn sehr nachdenklich gemacht. Insbesondere für den Marktgemeinderat stellt die Mandatsniederlegung einen sehr hohen Verlust dar. Als Vertreter seiner Fraktion dankt er MR Dr. Hippeli für die gute Zusammenarbeit und wünscht ihr alles Gute für die Zukunft.

#### **Beschluss:**

**MR Dr. Susanne Hippeli hat mit Schreiben vom 30.10.2016 die Mandatsniederlegung beantragt. Der Marktgemeinderat stellt hiermit die Niederlegung des Amtes als Mitglied des Marktgemeinderates durch Frau Dr. Susanne Hippeli mit Ablauf der heutigen 45. Sitzung des Marktgemeinderates fest.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0**

MR Dr. Hippeli ist aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Abstimmung ausgeschlossen.

### **3.2 Entscheidung über das Nachrücken des Listennachfolgers**

---

#### **Sachvortrag:**

Der Marktgemeinderat hat die Niederlegung des Amtes (TOP 3.1) festgestellt. Nach Art. 48 Abs. 3 Satz 2 entscheidet der Gemeinderat über das Nachrücken des Listennachfolgers.

Nach dem Ergebnis der Wahl des Marktgemeinderates am 16.03.2014 wäre Frau Iris Bergweiler Listennachfolger. Diese hatte jedoch schon im Vorfeld auf die Annahme der Wahl verzichtet. Eine schriftliche Verzichtserklärung liegt der Verwaltung bereits vor.

Als nächster Listennachfolger rückt demnach Marcus Bermeitinger nach.

Demzufolge wäre ein entsprechender Beschluss zu fassen.

**Beschluss:**

**Marcus Bermeitinger rückt als Listennachfolger für die ausscheidende Frau Dr. Susanne Hippeli in das Ehrenamt des Marktgemeinderates nach. Der Nachrücker ist zur Erklärung aufzufordern, ob er bereit ist, das Amt des Marktgemeinderates anzunehmen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

**4. Bauvoranfrage:  
Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Schloßstraße 17,  
Fl.Nr. 1102/2, Gmkg. Zusmarshausen  
Antragsteller / Bauherr: ..., Schloßstraße 5, 86441 Zusmarshausen  
Vorstellung und Beschlussfassung**

---

**Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Schloßstraße 17, Fl.Nr. 1102/2, Gmkg. Zusmarshausen“ wurde bereits im Bau- Umwelt und Energieausschuss (BUE) am 21.07.2016 behandelt. Ein entsprechender Auszug aus der Niederschrift und die Präsentation aus der Sitzung liegen bei.

Die Unterlagen wurden von der Bauverwaltung an das Landratsamt weitergeleitet. Derzeit wird das Bauvorhaben vom Landratsamt bearbeitet.

Am 26.10.2016 fand bezüglich genannter Bauvoranfrage ein Gespräch zwischen Herrn Landrat Martin Sailer und Herrn Bürgermeister Bernhard Uhl statt.

Landrat Martin Sailer bittet darum, das Bauvorhaben zusätzlich im Marktgemeinderat zu beraten und einen Beschluss herbeizuführen.

Die Verwaltung weist nochmals darauf hin, dass sich die Gebäude mit ihrer III / IV Geschossigkeit nicht in die Umgebung des näheren Umfelds einfügen.

Die Verwaltung empfiehlt in der weiteren Planung die 2 Wohnhäuser um jeweils eine Geschossfläche zu reduzieren, sodass max. eine II / III Vollgeschossigkeit gegeben ist. Das oberste Geschoss sollte dabei weiterhin als Staffelgeschoss ausgebildet sein.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass weiterhin an der Geschossigkeit und an der Wandhöhe festgehalten werden sollte, ein mögliches Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen der Bebaubarkeit (Art und Maß, u.a. Stockwerkszahl, Wandhöhe, Dachform) erforderlich werden kann.

Bgm. Uhl begrüßt zu diesem TOP ... welche dieses Bauvorhaben geplant hat und für Rückfragen zur Verfügung steht.

... erläutert eingangs anhand der beigefügten PowerPoint Präsentation, dass das alte Firmengelände der Firma ... in der Schloßstraße seit gut einem Jahr leer steht und nicht zu einem stimmigen Ortsbild im Markt Zusmarshausen beiträgt.

Aufgrund der Dreiecksform des Grundstückes stellt die Bebauung eine komplizierte Angelegenheit dar. Geplant seien zwei separate Häuser, in denen jeweils kompakte Wohnungen angeboten werden sollen.

Zudem ist eine Tiefgarage mit ca. 22 Stellplätzen, mit Einfahrt über die Schloßstr. geplant. Auf dem Grundstück werden des Weiteren 6 Besucherparkplätze errichtet. ... gibt dem Gremium bekannt, dass eine Erweiterung der Stellplätze im Außenbereich durchaus denkbar wäre.

Um die Barrierefreiheit zu wahren, werden Aufzüge eingebaut, die von der Tiefgarage in die jeweiligen Häuser führen.

Bei den Terrassen wurden eingeschnittene Balkone ausgewählt, die zum Zwecke des Lärmschutzes Schiebedachverglasungen enthalten.

Zudem soll der Grünstreifen erhalten bleiben, um eine klare Abgrenzung der Wohngebäude zur vielbefahrenen Schloßstraße zu schaffen.

Zusammenfassend erklärt ..., dass bei dem Bauvorhaben eine klare architektonische Bauweise gewählt wurde.

### **Diskussionsverlauf:**

MR Sapper fragt an, ob Besucherparkplätze geplant seien.

... verweist auf die obige Ausführung, dass ca. 6 Besucherparkplätze errichtet werden sollen. Möglichkeiten zur Erweiterung der Stellplätze bzw. der Tiefgarage würden durchaus bestehen.

2. Bgm. Steppich, können Sie sich zu den Größen der Wohnungen äußern.

... teilt mit, dass im Haus 1 vier-/drei-/ bzw. zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen sollen. Die Größte Wohnfläche im Haus 1 ist mit ca. 90 m<sup>2</sup> geplant. Im Haus 2 hingegen sollen nur zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> entstehen.

MR Aumann äußert sich positiv zum Baustil und erkundigt sich zudem, wie die Nachbarn zum geplanten Bauvorhaben stehen, da noch nicht alle Unterschriften vorliegen.

... berichtet eingehend, dass das Bauvorhaben im Detail mit den Nachbarn noch nicht abgestimmt wurde, da es sich bislang nur um eine Bauvoranfrage handle. Sie führt jedoch aus, dass alle Grenzabstände eingehalten werden und insbesondere die Familie Ehrenreich aus dem Baukomplex positiv profitieren werde, da der Straßenlärm aufgrund der Wohngebäude eingedämmt wird.

MR Hubert Kraus stellt fest, dass die ambitionierte Planung der Baukomplexe insbesondere für den Markt Zusmarshausen von großer Bedeutung ist.

In der Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses am 21.07.2016 wurde entschieden, dass dem Bauvorhaben von Seiten des Marktes Zusmarshausen näher getreten werden soll, jedoch sträubt sich das Landratsamt derzeit noch dagegen, fügt MR Christian Weldishofer hinzu und fragt nach ob schon neue Erkenntnisse des Landratsamtes vorliegen.

Bgm. Uhl führt aus, dass der Markt Zusmarshausen derzeit vom Landratsamt Augsburg noch kein Grünes Licht erhalten habe. Vom Landratsamt wurde erneut das Bauvorhaben in der Augsburger Straße als Vergleichsprojekt mit der möglichen Bebauung und der Stockwerkszahl herangezogen. Abschließend besteht jedoch die Planungshoheit beim Markt.

Auf Nachfrage von MR Weldishofer ob das Landratsamt die Planungshoheit hat erläutert Bgm. Uhl, dass die Planungshoheit in der Gemeinde liegt. Die Bauleitplanung wäre hierzu ggf. ein notwendiger Einstieg.

MR Winkler erachtet die Anzahl der Besucherparkplätze als zu gering.

... nimmt die Anregung zur Kenntnis und gibt bekannt, dass eine abschließende Anzahl von Parkplätzen noch nicht klar definiert sei. Die Möglichkeit einer Erweiterung der Parkplätze sei wie bereits erwähnt jederzeit denkbar.

2. Bgm. Steppich befürwortet den Baukomplex. Er könne sich die auflockernden Gebäude gut an dieser Stelle vorstellen. Er äußert sich zudem durchaus positiv zur geplanten Tiefgarage, da aufgrund dessen keine Parkplatzprobleme insbesondere im Hornweg zu erwarten sind.

MR Juraschek steht dem Baukomplex ebenfalls positiv gegenüber. Er erkundigt sich außerdem, ob der Markt Zusmarshausen durch den Neubau von kostengünstigem Wohnraum profitiert. Seiner Meinung nach sollen keine teuren Luxuswohnungen entstehen.

... erklärt, dass aufgrund der kompakten Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung keine Luxuswohnungen entstehen. Die Kompaktheit der Wohnungen drückt die Kosten nach unten.

Sind Miet- oder Eigentumswohnungen geplant, fragt MR Sapper an.

Hierbei soll eine gemischte Kalkulation angegangen werden, so Architektin ....

### **Beschluss:**

**Dem Antrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage, Schloßstraße 17, Fl.Nr. 1102/2, Gmkg Zusmarshausen, wird das gemeindliche Einvernehmen in Bezug zu folgenden Punkten in Aussicht gestellt.**

- 1. Zur städtebaulichen Einfügung der Bebauung in die Umgebung wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**
- 2. Zur Dachform als Flachdach wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**
- 3. Zur Geschossigkeit mit III und IV Vollgeschossen (oberstes Geschoss jeweils als Staffelgeschoss) wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**
- 4. Zur angegebenen GFZ mit 0,89 und GRZ mit 0,5 wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**
- 5. Zur partiellen Überbauung des durch FNP vorgesehenen Grünstreifens entlang der Schloßstraße wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**
- 6. Zur Lage der Tiefgarageneinfahrt wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

## **5. Information zur Persönlichen Beteiligung nach Art. 49 GO in Sachen Bauleitplanung**

### **Sachvortrag:**

VAR ..., informiert umfassend zur persönlichen Beteiligung nach Art. 49 GO in Sachen Bauleitplanung.

Nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO kann ein Gremiumsmitglied nicht an der **Beratung und Abstimmung** teilnehmen, wenn der Beschluss ihm selbst, seinem Ehegatten, seinem Lebenspartner, einem Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann.

Laut Kommentar Masson/Samper zu den Bayerischen Kommunalgesetzen verhält sich dies im Bereich der Bauleitplanung wie folgt:



*„Bei der Aufstellung von **Flächennutzungsplänen** wird eine persönliche Beteiligung mangels unmittelbarer Rechtswirkung für Grundstückseigentümer in der Regel nicht anzunehmen sein, es sei denn, dass bisheriges Grünland bereits im Flächennutzungsplan als Bauland vorgesehen und dadurch zum Bauerwartungsland wird...“*

Nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht im Landratsamt gilt diese Aussage des Kommentars jedoch nur bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes über das **Gesamtgebiet** einer Gemeinde. Im Landratsamt herrscht darüber hinausgehend die Auffassung vor – über die Kommentierung hinaus – dass bei Flächennutzungsplanänderungen noch einmal wie folgt differenziert werden muss:

Befindet sich das Grundstück eines Marktgemeinderates (oder Verwandte/Verschwägerte, usw.) jedoch im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, so ist er von der Beratung und Abstimmung auszuschließen.

Aus diesen beiden Aussagen (Kommentierung und Rechtsauffassung der Rechtsaufsichtsbehörde) liegt demnach im Bereich des FNP eine persönliche Beteiligung bei der Aufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes (i.d.R.) nicht vor. Bei der Änderung des FNP in einem Teilbereich des Gemeindegebietes hingegen ist eine persönliche Beteiligung im Einzelfall abzu prüfen (liegt das betroffene Grundstück eines MGR-Mitglieds ((oder Verwandte/Verschwägerte)) im Bereich der FNP-Änderung, so liegt persönliche Beteiligung vor; liegt das betroffene Grundstück eines MGR-Mitglieds nicht im Änderungsbereich, so liegt persönliche Beteiligung nicht vor).

Weiter heißt es im Kommentar Masson/Samper wie folgt:

*„Dem gegenüber enthält der **Bebauungsplan** eingehende rechtsverbindliche Festsetzungen über jedes einzelne Grundstück mit der Folge, dass Grund besitzende Gemeinderatsmitglieder von der Beratung und Abstimmung sowohl zum Aufstellungs- als auch zum Satzungsbeschluss ausgeschlossen sind... (Ausschluss vom Satzungsbeschluss auch, wenn das Gemeinderatsmitglied das Grundstück im Plangebiet zwischen Aufstellungs- und Satzungsbeschluss zum Baulandpreis veräußert hat). ...“*

Das Landratsamt hat dies bestätigt. Die Verwaltung geht aufgrund dieser beiden Aussagen (Kommentierung und LRA) davon aus, dass grundsätzlich alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie Verwandte und Verschwägerte bis zum dritten Grad im Rahmen der Beratung und Abstimmung zu Bebauungsplänen auszuschließen sind.

Im Kommentar ausdrücklich vermerkt sind nur der Aufstellungs- und Satzungsbeschluss. Grundlage für Aufstellung eines Bebauungsplanes: § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB („Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.“)

Grundlage für den Satzungsbeschluss: § 10 Abs. 1 BauGB („Die Gemeinde **beschließt** den Bebauungsplan als Satzung.“)

Die im Markt Zusmarshausen vorgenommenen Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse werden gesetzlich nicht vorgeschrieben und sind demnach in den Kommentarmeinungen auch nicht explizit aufgeführt. Dennoch ist davon auszugehen, dass auch für diese verfahrensleitenden Beschlüsse dasselbe gilt wie für den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss (insbesondere auch bei Fragen zur Gestaltung des überplanten Bereichs), denn die Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse müssten mindestens als Beratung definiert werden.

Jedes Marktgemeinderatsmitglied ist gesetzlich verpflichtet, auf etwaige Ausschlussgründe hinzuweisen. Es wird deshalb gebeten, dass die Marktgemeinderäte zu Beginn eines Tagesordnungspunktes auf ihre persönliche Beteiligung hinweisen; insbesondere eben bei der Bauleitplanung, wo es der Verwaltung nicht möglich ist, die Grundstückseigentümereigenschaft bis zum 3. Grad festzustellen. Aus diesem Grund haben die Gemeinderatsmitglieder mit der Sitzungsvorlage zu die-

sem Tagesordnungspunkt auch eine Skizze über die Verwandtschaftsverhältnisse erhalten, so dass die Gemeinderäte nun selbst erkennen können, bis wie weit der 3. Grad geht. Zur Verdeutlichung erläutert VAR ... die Skizze (am Beamer gut sichtbar) und verweist verallgemeinernd darauf, dass Eltern, Großeltern, Urgroßeltern, Kinder, Enkel, Urenkel, Geschwister, Neffen, Nichten, Tanten und Onkel zu den Verwandten bis zum 3. Grad gehören. Nicht mehr hinzu gehören hingegen Großtanten, Großonkel, Großneffen und Großnichten sowie alle noch weiter entfernten Verwandtschaftsgrade. Bei den Schwägerschaften verhält es sich genauso.

Nach dem Gesetz entscheidet über das Vorliegen der Voraussetzungen zum Ausschluss eines Marktgemeinderatsmitgliedes wegen persönlicher Beteiligung das Gremium ohne Mitwirkung des persönlich Beteiligten (Art. 49 Abs. 3 GO) durch Beschlussfassung. Die Verwaltung hat hierzu jedoch noch extra ihre Unterlagen aus früheren Jahren durchgesehen. Es liegt der Verwaltung ein Aktenvermerk über ein Telefonat mit der Rechtsaufsichtsbehörde am LRA Augsburg vom 13.06.2012 vor mit folgendem Inhalt: „Der Abs. 3 stellt die Ausnahme dar. Nur wenn Zweifel an einer persönlichen Beteiligung bestehen, wird ein Beschluss des Gremiums gefasst. In der Regel wird bereits bei der Sitzungsvorbereitung geprüft, wer persönlich beteiligt sein kann und im Vorfeld mit dem Betroffenen Kontakt aufgenommen. Es ist kein förmlicher Beschluss oder ein Handheben des Gremiums erforderlich. Vielmehr gilt ein konkludentes Handeln des MGR (stillschweigende Willenserklärung).“

Ob das (konkludent oder beschlussmäßig) vom MGR ausgeschlossene Mitglied dabei seinen Platz im Sitzungssaal behält, oder sich im Zuhörerraum aufhält, ist – so der Kommentar weiter – eine Stilfrage, rechtlich jedoch ohne Belang. Laut Kommentar Masson/Samper wird dem Vorsitzenden jedoch empfohlen, das ausgeschlossene Mitglied in den Zuhörerraum zu „komplimentieren“.

Auf die persönliche Beteiligung der Marktgemeinderäte wird explizit in TOP 8 eingegangen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Für Bgm. Uhl bleibt die Stilfrage zu klären, ob das vom MGR ausgeschlossene Mitglied bei der Beratung, als auch Abstimmung seinen Platz im Sitzungssaal behält, oder sich im Zuhörerraum aufhält. Bislang wurde die persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO so gehandhabt, dass das betroffene Mitglied seinen Platz behält.

MR Christian Weldishofer schlägt vor, dass sich die persönlich beteiligten Mitglieder künftig im Zuhörerraum aufhalten und nicht mehr an ihrem Platz sitzen bleiben sollten. Dies soll sowohl für die Beratung als auch für die Abstimmung gelten. Dieses Verhalten diene insbesondere auch dazu, einen besseren Überblick der Stimmberechtigten zu schaffen.

Seitens des Gremiums wird diesem Vorschlag einstimmig zugestimmt. Zukünftig verlassen persönlich beteiligte Gemeinderatsmitglieder bei Beratung und Abstimmung ihren Platz im Gremium.

## **6.        Bebauungsplan Nr. 52, Rothseeblick Zusmarshausen Erschließungsplanung (Straße, Kanal, Wasser), Aussengebietswasser Vorstellung des Entwurfes und Beschlussfassung**

---

#### **Sachvortrag:**

Der Vorentwurf zur Erschließung im Baugebiet Rothseeblick wurde erstmalig in der Sitzung am 06. Juli 2016 durch Landschaftsarchitekt ... vorgestellt.

Bei dieser Sitzung wurde beschlossen, das Vorentwurfskonzept weiter auszuarbeiten und dem Marktgemeinderat vorzulegen. Im weiteren Bauleitplanverfahren wurde die mögliche Erschließung bereits öfters dem Gemeinderat vorgestellt.

In der Zwischenzeit wurde das Ingenieurbüro Thielemann und Friderich für die Erschließungsplanung und Aussengebietsentwässerung beauftragt.

Bgm. Uhl begrüßt zu diesem TOP Herrn ... vom IB Thielemann und Friderich und übergibt das Wort.

Herr ... erläutert anhand der PowerPoint Präsentation die Erschließungsplanung, die Entwässerungsplanung, den Wasseranschluss und die Aussengebietsentwässerung. Er erläutert, dass der provisorische Verbindungsweg als wassergebundener Weg im Osten lediglich für einen Übergangszeitraum von 2-3 Jahren vorgesehen ist.

#### **Finanzierung:**

Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.6328.9500 Straßenbau, BG Rothseeblick Tiefbau 100.000,- € als Ansatz vorgesehen.

Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.7000.9584 Abwasserbeseitigung, Rothseeblick, Kanal 150.000,- € als Ansatz vorgesehen. Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.8151.9588 Wasserversorgung, Rothseeblick, Wasser 50.000,- € als Ansatz vorgesehen.

#### **Diskussionsverlauf:**

MR Richard Hegele fragt nach, ob öffentliche Nutzfahrzeuge, insbesondere Müllfahrzeuge trotz der hohen Steigung von 9% ohne Einschränkungen verkehren können.

Herr ... erläutert daraufhin, dass eine Steigung von 8 – 10 % für öffentliche Nutzfahrzeuge kein Problem darstellt.

Wie wird das Problem der Hangverschiebung bei einem solch starken Gefälle gelöst, erkundigt sich MR Juraschek.

Architekt ... berichtet dem Gremium, dass bei einer Steigung von 8 – 10 % keine Verschiebungen entstehen. Durch die Steigung läuft jedoch das Oberflächenwasser sehr schnell ab, aufgrund dessen sollen die Grünflächen als Versickerungsbereich in Form einer Mulde ausgebildet werden.

MR Sapper bemängelt, dass in der Ringstraße kein Fußweg eingeplant ist.

MR Winkler stimmt MR Sapper zu. Er kritisiert zudem die übertriebene Menge von 11 Parkbuchten bei 12 Bauplätzen. Stattdessen sollte lieber ein Gehweg angebracht werden.

Herr ... erläutert, dass die Anzahl von Stellplätzen nie genug sein kann. Durch die relativ kleinen Bauplätze von 500 – 600 m<sup>2</sup> haben die Grundstückseigentümer nur wenig Platz für Stellplätze auf ihrem Grundstück. Bezugnehmend auf den Fußweg erörtert Herr ..., dass im Baugebiet nur Anlieger-/ kein Durchgangsverkehr stattfinden wird. Die Notwendigkeit eines Fußweges ist für ihn nicht ersichtlich.

MR Christian Weldishofer weist das Gremium darauf hin, dass die Anbringung eines Fußweges nochmals überdacht werden sollte, insbesondere bei einer etwaigen Baugebietserweiterung.

MR Sapper plädiert für die Anbringung.

Bgm. Uhl schlägt vor, statt 11 Parkplätze nur 7 anzubringen, dafür aber einen Fußweg miteinzuplanen.

Hr. ... gibt zu bedenken, dass Gehwege oft von Autofahrern beparkt werden.

MR Juraschek sieht die Anbringung eines Gehweges ebenfalls als zwingend erforderlich an, er spricht aus eigener Erfahrung, dass besonders bei starkem Schneefall die Straßen einspurig werden. Dies stellt insbesondere für Kinder die zur Schule gehen oder für Kindergartenkinder (bezugnehmend auf den Kindergartenneubau am Steineberg) eine erhöhte Gefahr da.

Bgm. Uhl fasst zusammen, dass sich das Gremium mehrheitlich für die Anbringung eines Fußweges ausspricht.

MR Hubert Kraus fügt hinzu, einen niedrigen Bord für den Gehweg zu wählen.

Herr ... äußert sich kritisch demgegenüber, denn Grundstückseigentümer sprechen sich immer häufiger gegen die Anbringung eines Fußwegs aus, da die Anbringung immer mit diversen Pflichten versehen ist. (Schneeräumen, Finanzieller Unterhalt).

Bgm. Uhl unterbreitet dem Gremium den Vorschlag, 4 Parkbuchten weniger einzuplanen, dafür soll ein Fußweg mit 1,50 Meter Breite angebracht werden.

Herr ... erläutert im weiteren Verlauf, dass die Entwässerung über ein Trennsystem erfolgen wird. Die Wasserleitung wird als Stichleitung durchgeführt und noch nicht als Ringleitung. Eine Ringleitung sollte bei einer möglichen Erweiterung realisiert werden bzw. sollte eine Erweiterung nicht erfolgen, auf dem provisorischen Weg erfolgen.

MR Günther erkundigt sich, ob der Kanal des Mittleren Weges für die Mengen an Wasser überhaupt ausgelegt ist, nachdem die Entwässerung darüber erfolgen soll.

Nachdem nur das Schmutzwasser in den Kanal im Mittleren Weg eingeleitet wird, sieht Herr Friderich bezugnehmend auf das Fassungsvermögen des Kanals keine Probleme.

Herr ... berichtet nachfolgend, dass ein Angebot zur Straßenbeleuchtung bereits vorliegt.

2. Bgm. Steppich erkundigt sich in Folge dessen, ob Glasfaserkabel bereits zum Standard gehören.

Derzeit noch nicht Standard, so Herr .... Die Kosten für Glasfaser sind bislang noch zu teuer. Die Gemeinde muss hierfür mit der Telekom verhandeln.

Bgm. Uhl weist das Gremium darauf hin, dass Breitbandexperte Herr ... bereits mit der Angelegenheit vertraut ist.

MR Sapper entgegnet, dass am Schotterweg zwei Straßenlampen angebracht werden sollten.

Bgm. Uhl bringt vor, dass die Straßenbeleuchtung am Schotterweg nachträglich noch aufgerüstet werden kann. Jedoch erst dann, wenn feststeht, ob der Schotterweg zurückgebaut wird oder nicht.

Folglich erläutert Herr ..., dass bereits Bodenproben entnommen wurden, welche einen erhöhten Arsen- und Nickelwert aufweisen. Die Werte stellen noch Grenzwerte dar.

Daraufhin hakt MR Juraschek nach, ob die Grenzwerte noch zulässig seien.

Herr ... gibt bekannt, dass das überschüssige Material der Aushubarbeiten beprobt wird. Die Erprobung der Aushube von Privaten ist von diesen eigenständig durchzuführen. Die Grenzwerte beziehen sich auf die Entsorgung der Aushube, umso höher der Wert, umso teurer die Entsorgung. Bezugnehmend auf eine Gesundheitschädigung bestehen keine Bedenken.

MBM Völk teilt mit, dass beim Verkauf der Grundstücke die Bodengrundgutachten an die Grundstückseigentümer mit ausgegeben werden sollen.

Abschließend kommt Herr Friderich noch auf die Regenrückhaltebecken zu sprechen. Er empfiehlt dem Gremium 2 Regenrückhaltebecken einzubauen, zu je 20.000 €.

Bgm. Uhl erkundigt sich nach der Vermessung der Grundstücke.

Die Vermessung erfolgt nach Baufertigstellung, so Herr Friderich.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt, den Gehweg in Ost-West-Richtung auszuführen in einer Breite von 1,50m. Die Restfläche ist den angrenzenden Grundstücken zuzuschlagen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 1**

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat stimmt dem vorgestellten Entwurf zur Erschließungsplanung zu. Im Anschluss sind die Ausführungsplanung und die entsprechenden Ausschreibungen zur Erschließung und Aussengebietsentwässerung durchzuführen und entsprechende Vergabevorschläge vorzubereiten.**

**Die Verlängerung des Gehweges in Ost-West-Richtung ist in einer Breite von 1,50m auszuführen.**

**Hierzu entfallen 4 Parkplätze und Baumstandorte.**

**Die Restfläche von 2,25m – 1,50m = 0,75m ist den südlich gelegenen Grundstücken zuzuschlagen. Diese Änderungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.**

**Die Haushaltsansätze sind für das Jahr 2017 für die Baumaßnahme entsprechend anzugleichen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

## **7. Bebauungsplan Nr. 52, Rothseeblick, Zusmarshausen**

---

### **7.1 Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Privater**

---

**Sachvortrag:**

Bgm. Uhl erläutert, dass der Aufstellungsbeschluss zur Überplanung einer Teilfläche von Fl. Nr. 602 der Gemarkung Zusmarshausen mit dem Baugebiet „Rothseeblick“ in der Marktgemeinderats-sitzung am 28.04.2016 beschlossen wurde.

Die Billigung des durch das Büro ... erstellten Vorentwurfes sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung vom 28.07.2016 gefasst. Anschließend erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 die Auslegung und Beteiligung. Ausgelegt waren die zeichnerische Darstellung des neuen Bebauungsplanes, die zugehörige Satzung und Begründung sowie der entsprechende Umweltbericht mit Eingriffsregelung, jeweils in der Fassung vom 28.07.2016. Gleichzeitig wurden die TöB und Behörden usw. schriftlich aufgefordert, bis zum 16.09.2016 ihre Stellungnahmen abzugeben.

In der Folgezeit sind die eingegangenen Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden durch das Planungsbüro ... aus Aichach zusammengestellt, geprüft, gewürdigt und ggf. mit einer Abwägung versehen worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden den Gemeinderatsmitgliedern mit der Sitzungsladung übermittelt. Die Inhalte dieser Prüfung (Abwägung) wurden den Marktgemeinderatsmitgliedern mit E-Mail vom 11.11.2016 mitgeteilt und werden dem Gremium nun durch den Architekten, Herrn ..., ausführlich vorgestellt; zusammenfassend weist er daraufhin, dass die eingegangenen Stellung-

nahmen weitgehend unproblematisch sind und von Bürgern gar keine Einwendungen eingegangen sind. Herr ... erläutert außerdem anhand einer Präsentation die Geländeschnitte.

Ferner wird über die, laut dieser Zusammenstellung vorgefertigten abgestimmt.

**Diskussionsverlauf:**

Herr ... schlägt vor, durch einen schwarzen Pfeil die Zufahrten zu den Grundstücken einzuzeichnen und vorzugeben.

MR Winkler äußert sich kritisch gegenüber diesem Vorschlag. Jedem Grundstückseigentümer soll die Möglichkeit der Zufahrtsgestaltung frei überlassen werden.

Es schließt sich eine ausführliche Diskussion hierüber an.

Seitens des Gremiums wird zudem beanstandet, dass sich der Bebauungsplan und die Regelungen der noch zu erlassenden, neuen Stellplatzsatzung widersprechen.

Bgm. Uhl geht darauf ein, dass bezüglich der neuen Stellplatzsatzung beschlossen wurde, zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen einen offenen Stauraum in der erforderlichen Länge bei PKW mindestens 5,50 Meter einzuhalten.

Insbesondere bei neuen Bebauungsplänen sollte die beabsichtigte neu zu fassende Regelung von 5,50 Meter Stauraum beachtet werden, weist GL ... hin.

**Beschluss:**

**Landratsamt Augsburg vom 16.09.2016 - Bauleitplanung**

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Definition eines Pultdaches zu konkretisieren, die Festsetzung bzgl. des Stauraumes vor Garagen anzupassen. Bzgl. der Höhendefinitionen wird auf das weitere Verfahren verwiesen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0**

Zweiter Bgm. Steppich ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

**Beschluss:**

**Untere Naturschutzbehörde**

**Der Marktgemeinderat beschließt, bzgl. der (geringen) Eingriffe in den Heckenkomplex eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die in der Planzeichnung bisher vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen im Süden werden auf 10 m aufgeweitet und künftig als öffentliche Flächen definiert. Die Teilfläche von FI-Nr. 603 ergänzt die Flächen zum Anpflanzen im Norden.**

**Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

**Beschluss:**

**Brand- und Katastrophenschutz**

**Kenntnisnahme**

**Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0**

**Beschluss:**

Kommunalaufsicht

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Immissionsschutz vom 08.09.2016

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgetragenen Aspekte unter Punkt 3.5 zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0

**Beschluss:**

Landratsamt Augsburg, Gesundheitsamt vom 02.09.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 13.09.2016

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf die weitere konkrete Erschließungsplanung zum Baugebiet.

Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0

**Beschluss:**

Staatliches Bauamt Augsburg vom 08.09.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Bezirk Schwaben, Heimatpfleger vom 25.08.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 09.09.2016

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist bzgl. der Baumstandorte auf die gesetzlichen Grundlagen des AGBGB sowie hinsichtlich der Gefahr von wildabfließendem Oberflächenwasser auf die Inhalte des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0

**Beschluss:**

**Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 19.09.2016**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Im Hinblick auf die vorherigen Ausführungen werden Änderungen der Planung aber nicht für erforderlich erachtet.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

MR Juraschek ist bei der Abstimmung nicht anwesend.

**Beschluss:**

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 19.08.2016**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die weitere konkrete Erschließungsplanung des Gebietes. Diese erfolgt in Abstimmung mit weiteren Sparten. Die Telekom wird ggf. wie andere Versorgungsträger auch frühzeitig informiert.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

**Beschluss:**

**Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.09.2016**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die weitere konkrete Erschließungsplanung des Gebietes. Diese erfolgt in Abstimmung mit weiteren Sparten. Vodafone Kabel Deutschland wird ggf. wie andere Versorgungsträger auch frühzeitig informiert.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

**Beschluss:**

**Schwaben Netz GmbH vom 09.09.2016**

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die weitere konkrete Erschließungsplanung des Gebietes. Diese erfolgt in Abstimmung mit weiteren Sparten. Schwaben Netz GmbH wird ggf. wie andere Versorgungsträger auch frühzeitig informiert.

Abstimmungsergebnis: Ja 17 / Nein 0

**Beschluss:**

**Vorschlag der Verwaltung zu Einfriedungen**



Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war bzgl. Einfriedungen vorgesehen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind hier nicht gestattet.

In der Sitzung am **28.07.2016** hat der Marktgemeinderat beschlossen, auf den Satz: „Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind hier nicht gestattet“ zu verzichten.

In Bezug auf die Entwicklung im Baugebiet "An der Wiege" in Wörleschwang (vgl. Bilder in **Anlage 5**) sollte die Thematik im Bereich des öffentlichen Straßenraumes nochmals diskutiert werden.

Nach der ausführlichen Diskussion im Gemeinderat wird folgender Beschluss gefasst:

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Festsetzung um Folgendes zu ändern:**

**Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin nicht gestattet.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

**Beschluss:**

**Den 3 Grundstücken im Süden soll die Zufahrtsgestaltung frei überlassen werden, bei den 9 restlichen Grundstücken werden die Zufahrten über einen schwarzen Pfeil fixiert.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 16 / Nein 2**

**Beschluss:**

Die folgenden Beschlüsse werden über die Größe des Stauraums gefasst:

**Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt im Bereich der Zufahrt mindestens 5,00 m. Dies schließt eine Bebauung der Garage parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht aus.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 / Nein 9**

Somit ist der Beschluss abgelehnt.

**Beschluss:**

**Der Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt im Bereich der Zufahrt mindestens 5,50 m. Dies schließt eine Bebauung der Garage parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht aus.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 / Nein 7**

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt die Änderungen und Ergänzungen entsprechend der beiliegenden Zusammenstellung (die Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses).**

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 / Nein 0**

## **7.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

### **Sachvortrag:**

Die im vorherigen Tagesordnungspunkt beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden vom Büro ...-Landschaftsarchitekten, Aichach in den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 28.07.2016 eingearbeitet. Dieser überarbeitete Entwurf erhält damit den Stand der Marktgemeinderatssitzung vom 17.11.2016 und muss dann öffentlich ausgelegt werden bzw. müssen die Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben werden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Es ist vorgesehen, dass die erneute Auslegung und Beteiligung im Laufe der Monate Dezember 2016 und Januar 2017 erfolgt. Nach der Prüfung der dann eingehenden Stellungnahmen erfolgen der Satzungsbeschluss und sodann die Ausfertigung durch den Ersten Bürgermeister.

### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat billigt den Bebauungsplan Nr. 52, Rothseeblick, Zusmarshausen in der Fassung vom 17.11.2016 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

## **8. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, Steineberg, Zusmarshausen**

---

### **Sachvortrag:**

Durch allgemeine Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 25, Steineberg, Zusmarshausen (z. B. Zaun und Dachformen) könnten nach Ansicht der Verwaltung zahlreiche Marktgemeinderatsmitglieder persönlich beteiligt sein. An dieser Stelle wird um Äußerung bei Aufruf des Tagesordnungspunktes gebeten (auf die Darstellungen zu TOP 5 wird verwiesen).

### **8.1 Abwägung der während der öffentlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Private**

---

#### **Sachvortrag:**

Der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, Steineberg in Zusmarshausen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 28.04.2016 beschlossen.

Die Billigung des durch das Büro ... erstellten Entwurfes sowie der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung vom 28.07.2016 gefasst. Anschließend erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 die Auslegung und Beteiligung. Ausgelegt waren die zeichnerische Darstellung der 4 Änderungsbereiche im Planungsgebiet, die zugehörige Satzung sowie die erforderliche Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.07.2016. Gleichzeitig wurden die TöB und Behörden usw. schriftlich aufgefordert bis zum 16.09.2016 ihre Stellungnahmen abzugeben.

In der Folgezeit sind die eingegangenen Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden durch das Planungsbüro ... aus Aichach zusammengestellt, geprüft, gewürdigt und ggf. mit einer Abwägung versehen worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden den Marktgemeinderäten mit der Sitzungseinladung zugestellt. Die Inhalte dieser Prüfung (Abwägung) wurden den Marktgemeinderatsmitgliedern am 11.11.2016 zugesandt und werden dem Gremium nun durch den Architekten, Herrn ..., ausführlich vorgestellt. Herr ... stellt außerdem anhand einer Präsentation die 4 Änderungsbereiche der Satzung ausführlich vor (**Anlage 6**).

**Aufgrund persönlicher Beteiligung (wie bereits in TOP 5 erwähnt), werden die Marktgemeinderäte Christian Weldishofer, Joachim Weldishofer, Günther, Aumann und Alfred Hegele nach Art. 49 GO von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.**

Über die laut dieser Zusammenstellung vorgefertigten Beschlüsse wird wie folgt abgestimmt:

**Beschluss:**

**..., Gartenstraße 11, 86441 Zusmarshausen**

**Der Marktgemeinderat beschließt, im Bebauungsplan ein Leitungsrecht für den dortigen Kanalverlauf nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**Beschluss:**

**Fa. Veit, Planer im Auftrag Bauherrnschaft: ..., Mittenbühlstr. 3, 86441 Zusmarshausen**

*Aus dem Protokoll des Bau,- Umwelt,- und Energieausschusses:*

*Dem Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, FI.Nr. 600/189 und 600/226, Gmkg Zusmarshausen wird das gemeindliche Einvernehmen mit nachfolgenden Befreiungen in Aussicht gestellt.*

1. *Die max. Wandhöhe darf 6,35m bzw. 7,90 m betragen (B-Plan 3.4 4,50 m).*
  2. *Das Dach des Wohnhauses darf als Pultdach mit 7° errichtet werden (B-Plan 4.4:Satteldächer mit Dachneigung 42 – 48°).*
  3. *Ein digitales 3D-Modell ist dem Bauantrag beizufügen.*
  4. *Es wird empfohlen, ein versetztes Pultdach einzuplanen, um die Wandhöhe zu reduzieren.*
  5. *Die Nachbarunterschriften sind bei der Einreichung des Bauantrages wünschenswert.*
- Ja 10 Nein 0

*Dem Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, FI.Nr. 600/189 und 600/226, Gmkg Zusmarshausen wird das gemeindliche Einvernehmen mit nachfolgenden Befreiungen in Aussicht gestellt.*

*Die Baugrenze im Süden darf überschritten werden. Einem Bau auf der FI.Nr. 600/226 wird zugestimmt.*

Ja 9 Nein 1

**Der Marktgemeinderat beschließt (für den Änderungsbereich 2):**

**Bei der Errichtung von Pultdächern und versetzten Pultdächern / versetzte Satteldächern gelten für die niedrige Wand 6,25 m und für die hohe Wand / First 8,50 m als Obergrenze analog der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 52 "Rothseeblick".**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**Beschluss:**

**..., Bruno-Kusterer-Ring 8, 86441 Zusmarshausen vom 16.11.2016**

**Der Marktgemeinderat beschließt die Änderungen und Ergänzungen entsprechend der beiliegenden Zusammenstellung (die Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses).**

Auch wenn die Auslegungsfrist seit 16.09.2016 verstrichen ist, rege ich an, für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für Geräteschuppen – also untergeordnete Nebenanlagen – neben Satteldächer künftig auch Pultdächer, versetzte Pultdächer bzw. Tonnendächer zuzulassen.

Seit der Erstellung des Bebauungsplanes haben sich die Wünsche und Anforderungen der Bauherren auch hier geändert. Außerdem wurden bereits mehrere Geräteschuppen mit den o.g. Dachformen errichtet.

Über eine Behandlung meiner zwar verspäteten Anregung in der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.11.2016 würde ich mich sehr freuen.

**Abwägung:**

Die 8. Änderung sieht für Garagen und Nebengebäude neben Satteldächer auch Flachdächer vor. Angeschleppte Pultdächer sind bereits zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sollte allerdings für Garagen weder ein versetztes Pultdach noch ein Tonnendach errichtet werden können.

Für untergeordnete Nebenanlagen kann dagegen die Palette der Dachformen um einfache Pultdächer und Tonnendächer ergänzt werden.

**Der Marktgemeinderat beschließt, für untergeordnete Nebenanlagen auch einfach Pultdächer und Tonnendächer zuzulassen. Für Garagendächer bleiben die jetzigen Regelungen bestehen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**Beschluss:**

Landratsamt Augsburg, BAULEITPLANUNG vom 16.09.2016

**Der Marktgemeinderat beschließt, die redaktionellen Anregungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sowie die textlichen Festsetzungen für die einzelnen Änderungsbereiche zu konkretisieren.**

**Ergänzend wird beschlossen, in den Allgemeinen Änderungen die Zulässigkeit von höheren Wänden bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächer zu streichen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**Beschluss:**

Untere Naturschutzbehörde

**Kenntnisnahme**

**Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0**

**Beschluss:**

Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz vom 07.09.2016

**Der Marktgemeinderat beschließt, für die Flächen des Kindergartens eine Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festzusetzen und dem Vorschlag des Landratsamtes Augsburg zu folgen. Die bisherigen und im Verfahren angepassten Festsetzungen der (bisherigen) gemischten Baufläche werden auf die Gemeinbedarfsfläche übertragen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**Beschluss:**

Landratsamt Augsburg, Gesundheitsamt vom 02.09.2016

Kenntnisnahme.

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 25.08.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 22.08.2016

Der Marktgemeinderat beschließt die genannten Artikel des DSchG als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0

**Beschluss:**

Staatl. Bauamt Augsburg vom 08.09.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.09.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Schwaben Netz GmbH vom 09.09.2016

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja 0 / Nein 0

**Beschluss:**

Vorschlag der Verwaltung zu Einfriedungen

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war bzgl. Einfriedungen vorgesehen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind hier nicht gestattet.

In der Sitzung am **28.07.2016** hat der Marktgemeinderat beschlossen, auf den Satz: „Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind hier nicht gestattet“ zu verzichten.

In Bezug auf die Entwicklung im Baugebiet "An der Wiege" in Wörleschwang (vgl. Bilder in **Anlage 7**) sollte die Thematik im Bereich des öffentlichen Straßenraumes nochmals diskutiert werden.

Nach der ausführlichen Diskussion im Gemeinderat wird folgender Beschluss gefasst:

**Der Marktgemeinderat beschließt, die Festsetzung um folgendes zu ergänzen:**

**Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind hier nicht gestattet.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat beschließt die Änderungen und Ergänzungen entsprechend der beiliegenden Zusammenstellung**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

**8.2 erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

**Sachvortrag:**

Die im vorherigen Tagesordnungspunkt beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden vom Ing. Büro in den Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 28.07.2016 eingearbeitet. Dieser überarbeitete Entwurf erhält damit den Stand der Marktgemeinderatssitzung vom 17.11.2016 und muss dann erneut ausgelegt werden bzw. müssen die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut angeschrieben werden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Es ist vorgesehen, dass die erneute Auslegung und Beteiligung im Laufe der Monate Dezember 2016 und Januar 2017 erfolgt. Nach der erneuten Prüfung der dann ggf. noch eingehenden Stellungnahmen erfolgen der Satzungsbeschluss und sodann die Ausfertigung durch den Ersten Bürgermeister.

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat billigt die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25, Steineberg, Zusmarshausen in der Fassung vom 17.11.2016 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.**

**Die Verwaltung wird mit der erneuten Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 / Nein 0**

## 9. Ensemble Ortskern Zusmarshausen - Stellungnahme zum Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

---

### Sachvortrag:

GL ... informiert das Gremium über das Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welches feststellte, dass für die Denkmäler im Bereich des Ensembles Ortskern die Denkmaleigenschaft nach Art. 1 Abs. 3 DSchG nicht mehr bestehe.

Mit Schreiben vom 29.08.2016 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den Markt Zusmarshausen gebeten, zur geplanten Streichung des Ensembles Ortskern Zusmarshausen Stellung zu beziehen. Das Schreiben wurde den Marktgemeinderäten bereits mit der Sitzungsladung übermittelt.

Das Landesamt hat festgestellt, dass die Denkmaleigenschaft im Sinne des Art. 1 Abs. 3 DSchG nicht mehr besteht.

Auszug aus Art. 1 Abs. 3:

*„Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.“*

Als wesentliche Begründung wird dargelegt:

Neben den eingetragenen Baudenkmalern ist es vor allem der substantielle Austausch der nicht als Einzelbaudenkmal geschützten Gebäude, welcher in den zurückliegenden Jahren dazu geführt hat, dass sich das Kriterium „aus vergangener Zeit“ für das Ensemble als Ganzes nicht mehr anschaulich vermitteln lässt.... Oftmals sind gerade die in jüngerer Zeit errichteten Ersatzbauten derart groß dimensioniert, dass sie die jeweilige Parzelle vollständig überbauen, wodurch nicht nur der charakteristische Hofraum, sondern auch die für das Erscheinungsbild der Straßenanlage wichtigen Scheunen und Nebengebäude verschwunden sind. Der städtebauliche Wert ist nicht mehr erkennbar. Abgesehen von der in ihrer Häufigkeit problematischen Vielzahl von Neubauten im Ensemble ist aber auch die gestalterische Qualität der einzelnen Gebäude durch Überformungen in ihrem Erscheinungsbild so stark reduziert, dass sie weder als Baudenkmale noch als bauliche Anlagen mit besonderem Aussagewert eingestuft werden können. Auch die eingetragenen Baudenkmäler sind teilweise überformt und werden oftmals durch unpassende neue Anbauten in ihrer Wirkung geschmälert, so dass sich letztendlich die Frage nach der Begründung der Ensembleeigenschaften stellt.... Durch die beschriebenen Veränderungen hat das Platz- und Straßenbild seine besondere geschichtliche Bedeutung verloren, so dass seine denkmalpflegerisch relevanten Qualitäten nur noch in Ansätzen vorzufinden sind...

Dessen ungeachtet bleiben die als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste verzeichneten Gebäude in ihrem Status unberührt.

Zur Information sind folgende Denkmäler im Bereich des Ensembles Ortskern gelistet:

- Kath. Pfarrkirche, Marktplatz 1
- Kath. Kapelle, Marktplatz 2
- Ehem. Pfarrhof, Marktplatz 7
- Ehem. Schloss, Schloßplatz 8
- Ehem. Rathaus, Augsburgsburger Straße 1
- Gasthof zur Post, Augsburgsburger Straße 2
- Anwesen Marktplatz 1 (Hafner-Bank)
- Anwesen Marktplatz 4 (Gasthof Schwarzbräu)
- Anwesen Marktplatz 12 (Meixner)
- Anwesen Schloßplatz 1 (Gryselka)
- Anwesen Schloßplatz 2 –Wappenstein im Giebel-(Spring)

Die Verwaltung hat das Landratsamt Augsburg-Kreisheimatpflege- und den Bezirk Schwaben – Heimatpfleger- um eine schriftliche Stellungnahme zur geplanten Streichung des Ensembles gebeten.

Diese fachlich fundierten Einschätzungen bilden die Argumentationsgrundlage für den Vorschlag der Verwaltung, die Streichung des Ensembles Ortskern Zusmarshausen abzulehnen.

### **Der Markt Zusmarshausen würde die Ablehnung der Streichung des Ensembles Ortskern Zusmarshausen wie folgt begründen:**

Das Ensemble Ortskern Zusmarshausen, dessen höchsten Punkt das ehemalige Schloss bildet, erstreckt sich entlang des abfallenden Straßenzuges um den Schloss- und Marktplatz und umfasst damit den historischen Kernbereich des Marktes. Im Abgleich mit historischen Fotos kann festgestellt werden, dass dieser zentrale Bereich in den vergangenen Jahrzehnten beinahe unverändert erhalten geblieben ist und dadurch noch heute den äußerst positiven städtebaulichen Charakter der Ortsmitte prägt.

Deshalb kann besonders der vom Landesamt genannte „**substantielle Austausch** der nicht als Einzeldenkmal geschützten Gebäude“ sowie die „in ihrer Häufung problematische Vielzahl an Neubauten im Ensemble“ angesichts der Konzentration von Einzelbaudenkmalen im Ensemblebereich sowie des Umstands, dass seit der Ausweisung des Ensembles keine wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb des Ensembles vorgenommen wurden, als Begründung für die Aufhebung des Ensembleschutzes nicht überzeugen. Stattdessen fügen sich die beiden (Kreissparkasse, Wohnhaus der Fam. Martin) wohl nach dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes entstandenen Bauten sowohl in ihrer städtebaulichen Situierung als auch in ihrer Kubatur stimmig in den überkommenden Straßenraum ein. Die Situierung der straßenseitigen Hauptgebäude der Anwesen ist innerhalb der Parzellen zudem unverändert überliefert.

Außerdem belegt ein Vergleich des aktuellen Katasterplans mit dem Urkataster des frühen 19. Jahrhunderts eindeutig, dass sich der weitaus größte Teil der Gebäude im Ensemble auch heute noch exakt an den historisch belegten Orten befinden. Die stärkste Veränderung stellt lediglich die an Stelle eines Schlossnebengebäudes erbaute heutige Polizeiwache dar. Dabei handelt es sich aber um das dreigeschossige, 1904/05 errichtete ehemalige Amtsgericht mit Mansarddach, das durchaus als Bereicherung des Straßenbildes zu betrachten ist.

Der Markt Zusmarshausen verfügt über das einzige Marktensemble im Landkreis Augsburg und ein Vergleich mit ähnlich großen Kommunen im Augsburger Land belegt, dass sich gerade der Ensembleschutz in der Vergangenheit äußerst positiv auf die städtebauliche Entwicklung des Marktkerns und dessen Erscheinungsbild ausgewirkt hat. So wurden zum Teil die Fassaden der nicht denkmalgepflegten Altbauten in den letzten Jahren in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege in Stand gesetzt (z.B. das heutige Polizeigebäude) und bereichern dadurch in idealer Weise den Charakter des Ortes.

Der Straßenraum zeichnet sich innerhalb des Ensembles sehr wohl durch eine besondere städtebauliche architektonische Qualität aus, wobei diese eben nicht durch einen für das Landesamt beliebig erscheinenden „Wechsel von giebel- und traufständigen Bauten“ zustande kommt, sondern schwerpunktmäßig auf giebelständigen Gebäuden und vor allem auf den Straßenraum merklich prägenden Walmdachbauten fußt (z.B. Schloßplatz 1, 8; Augsburger Str. 2; Marktplatz 1, 7 (Halbwalmdach), 12). Diese anspruchsvolle Dachform wurde in der Regel mit Sondernutzungen der Gebäude verbunden (z.B. Schloss, Gaststätte (Augsburger Str. 2) oder Pfarrhaus (Marktplatz 7)), um deren Prominenz herauszustellen. Daher wirken diese in besonderem Maße noch heute in den gesamten Straßenraum des Marktes.

Nicht zuletzt aufgrund des besonderen Ortskerns, der im Augsburger Land zweifellos ein Alleinstellungsmerkmal darstellt, herrscht innerhalb der Bevölkerung ein ausgesprochen großes historisches Interesse, das auch durch die erst kürzlich von Bürgern konzipierte Marktführung zum Ausdruck kommt. Das bürgerschaftliche Engagement sowie die bisherigen Teilnehmerzahlen an dem historischen Rundgang verdeutlichen dabei nicht nur die identitätsstiftende Wirkung des Ensembles, sondern eröffnen durch eine Verstärkung touristische Vermarktung mittelfristig auch ein ge-



wisses ökonomisches Potential für die ortsansässige Gastronomie und Hotellerie sowie den Einzelhandel.

Die Beibehaltung des Ensembleschutzes wäre auch für alle Hausbesitzer in dem Bereich weiterhin eine Beratung durch die Gebietsreferenten des Landesamtes und die Heimatpflege gewährleistet. Zudem bestünde für die Eigentümer, die im Ensemblebereich nicht über ein Einzeldenkmal verfügen, wie bisher die Möglichkeit, bei Renovierungsarbeiten an der Außenhülle ihrer Gebäude steuerliche Begünstigungen geltend zu machen und in begründeten Einzelfällen auch Zuschüsse zu erhalten.

Ferner wird auf die seit der Ausweisung des Ensembles geschehenen „deutlichen Eingriffe in die überlieferte historische Bebauung“ verwiesen. Nach Rücksprache mit den Bauämtern, Verantwortlichen des Museums Zusmarshausen, älteren Bürgerinnen und Bürgern und der Kreisheimatpflegerin hat sich das Ensemble seit seiner Ausweisung Ende der 1970er Jahre nicht verändert, lediglich bei Straßen- und Platzgestaltung fanden im Rahmen der Städtebauförderung Verbesserungen statt. Das Ensemble ist weiterhin von Einzeldenkmälern geprägt.

Der Kommentar zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz von Wolfgang Eberl, Dieter Martin und Egon Johannes Greipl (Kohlhammer, 6. Auflage, 2007) erläutert in den Randnoten 53 bis 56 zu Artikel 1 den Ensemblebegriff und führt dazu aus:

„Zu einem Ensemble können also auch bauliche Anlagen gehören, die nicht aus vergangener Zeit stammen oder die für sich genommen nicht so bedeutend sind, dass ihre Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegen würde....

Sogenannte gestörte Ensembles, bei denen ein Teil der alten baulichen Anlagen durch neue ersetzt wurden, die derzeit noch nicht der Vergangenheit angehören, und erst recht solche Ensembles, bei denen einzelne oder viele der dazugehörenden baulichen Anlagen in neuerer Zeit verändert wurden, sind heute fast schon die Regel. Folgerichtig hat der BayVGH bei einem i veränderten und damit nicht dem Denkmalschutzgesetz unterfallenden Erdgeschossbereich und in einen ursprünglich erhaltenen und damit geschützten Obergeschossbereich abgelehnt und jeweils das ganze Gebäude als Teil des geschützten Ensembles behandelt. Es gibt keine „Löcher“ in Ensembles.“

In der fotografischen Darstellung des Kernortes Zusmarshausen begegnet dieses Ensemble oder Teile davon von Anfang an als herausragender Bestandteil des Ortsbildes. Diese Wertschätzung zeigt sich bis heute und ist Bestandteil der Identität des Ortes.

GL ... erläutert, dass auf die fundierten Einschätzungen des Landratsamtes Augsburg-Kreisheimatpflege Frau Ried- und des Bezirksheimatpflegers Dr. Fassel hingewiesen wird. Der Markt lehnt eine Streichung des Ensembles Ortskern Zusmarshausen ab. Dies ist dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

#### **Beschluss:**

**Der Markt Zusmarshausen lehnt die Streichung des Ensembles Ortskern Zusmarshausen mit der dargelegten Begründung ab. Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist fristgerecht eine entsprechende Stellungnahme zuzuleiten.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

#### **10. Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe in Zusmarshausen - Beschlussfassung nach Bedarfsermittlung**

---

##### **Sachvortrag:**

GL ... erläutert einleitend den bisherigen Verlauf:

Der MGR hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

*„Der Markt Zusmarshausen baut auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 600/51, Gemarkung Zusmarshausen, im Baugebiet „Steineberg“, einen mehrgruppigen, erweiterungsfähigen Kindergarten mit Kinderkrippe. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landratsamt Augsburg und der Regierung von Schwaben die Ausschreibungsmodalitäten und Fördermöglichkeiten zu besprechen und abzustimmen. Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Investitionsprogrammen, im Haushalt 2016 und in den Folgejahren einzustellen. An den Kindergärten in den Ortsteilen Gabelbach, Streitheim und Wörleschwang wird festgehalten.“*

Beim Landratsamt Augsburg wurde die Bedarfsanerkennung für fünf Kindergartengruppen und zwei Krippengruppen beantragt. Das Landratsamt Augsburg hat mit Schreiben vom 24.06.2016 den Ausbau der Plätze von 100 auf 125 Kindergartenplätze (Aufnahmealter 3 Jahre bis zur Einschulung) und den Ausbau der Plätze von 12 auf 30 Krippenplätze für Kinder unter 3 Jahren in Zusmarshausen befürwortet.

Für die Planungsleistungen wurde ein VOF-Verfahren durchgeführt. In der MGR-Sitzung am 28.07.2016 wurde der Auftrag für die Planungsleistungen für den Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe in Zusmarshausen an das Büro 3+Architekten, Augsburg, vergeben.

In der MGR-Sitzung am 06.10.2016 stimmte das Gremium dem vorgestellten Vorentwurf zu. Die in der Sitzung vorgebrachten Anregungen sind noch in der weiteren Entwurfsplanung zu berücksichtigen. Der überarbeitete Vorentwurf ist mit der Regierung von Schwaben abzustimmen.

Die Abstimmung fand am 19.10.2016 bei der Regierung von Schwaben statt, wobei noch verschiedene Änderungen vorgeschlagen wurden. Außerdem fand ein Abstimmungsgespräch am 26.10.2016 mit dem Landratsamt Augsburg statt, in dem weitere Vorschläge für Planänderungen vorgebracht wurden. Die Ergänzungen wurden an das Architekturbüro weitergeleitet.

Für den Förderantrag bei der Regierung von Schwaben ist ferner ein Grundsatzbeschluss des Gremiums über die Errichtung einer Kindertagesstätte mit der Anzahl der Gruppen (Kindergarten und Krippe) nach erfolgter Bedarfsermittlung beizufügen.

Aus diesem Grund wird das Thema heute nochmals auf die Tagesordnung gesetzt.

### **Bedarfsermittlung:**

Der bisherige Kindergarten „Purzelbaum“ Zusmarshausen hat eine Betriebserlaubnis für 100 Kinder ab Vollendung des dritten Lebensjahres (4 Gruppen) und für 12 Kinder unter drei Jahren (1 Gruppe).

Die bisherigen Kindergartengruppen sind in diesem Kindergartenjahr 2016/2017 nahezu voll belegt. Ebenfalls die Krippengruppe mit 12 Plätzen. In der Krippengruppe besteht bereits eine Warteliste. Für das kommende Kindergartenjahr 2017/2018 besteht aufgrund der Geburtenzahlen jetzt schon ein dringender Platzbedarf. Es wechseln ab September 2017 vermutlich nur wenige Kinder aus der Krippengruppe in eine Kindergartengruppe und es liegen derzeit schon 10 Anfragen für einen Krippenplatz vor.

Im Kindergarten „Die kleinen Strolche“ Gabelbach besteht derzeit noch eine zusätzlich eingerichtete Gruppe mit 12 Kindern, die vermutlich zum Kindergartenjahr 2018/2019 aufgelöst wird und vom Platzangebot der neuen Einrichtung in Zusmarshausen profitieren soll. Neben der Übergangsguppe bestehen im Kindergarten Gabelbach noch eine Kindergartengruppe mit 25 Kindern und eine Krippengruppe mit einer Aufnahmekapazität von 15 Kindern.

Auch der Naturkindergarten „Pustebume“ Wörleschwang ist voll belegt.

Anhand der Geburtenentwicklung ist ersichtlich, dass die Geburten im Jahr 2015 und 2016 (Stand: Oktober) wieder angestiegen sind.

Der Markt Zusmarshausen ist ein aufstrebender Ort mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die zwischenzeitlich sechsspurig ausgebauten Bundesautobahn A 8. Zusmarshausen hat in den letzten Jahrzehnten eine dynamische Entwicklung erfahren; die Bevölkerungszahl stieg von 4.621 (Jahr 1950) auf 6.255 Einwohnern (Stand: 31.12.2015) an.

In Zusmarshausen wird derzeit ein neues Baugebiet (Rothseeblick) ausgewiesen, sodass mit einem Zuzug von jungen Familien zu rechnen ist. Zudem verfügt der Markt über ca. 250 Baulücken, also Grundstücke, die sofort bebaubar sind. Auch in den Ortsteilen sollen in naher Zukunft weitere Baugebiete ausgewiesen werden.

Zudem müssen bei der Bedarfsplanung Familien von Asylbewerbern berücksichtigt werden. Der Zuzug weiterer Familienangehörigen mit Kindern im Krippen- bzw. Kindergartenalter ist daher nicht ausgeschlossen.

Es gilt darum, die notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten und gerade im Bereich der Kindertagesbetreuung die entsprechenden Plätze anzubieten. Die Nachfrage nach Krippenplätzen nimmt stetig zu. Die Kleinkinder sollen nicht nur für zwei Tage sondern fünf Tage in der Woche beaufsichtigt werden. Der Trend geht in Richtung 5-Tages-Buchungen. Eine zukunftsweisende und bedarfsgerechte Kindertagesbetreuung bedeutet einen erheblichen Standortvorteil. Kinder sind die Basis der künftigen Gesellschaft. Mit dem Neubau eines Kindergartens setzt der Markt Zusmarshausen ein sichtbares Zeichen für Familien und Kinder und investiert in die Zukunft.

GL ... weist auch darauf hin, dass mit dem Neubau der Kindertagesstätte der Bedarf an Betreuungsplätzen nicht abgedeckt ist. So muss z.B. überlegt werden, ob im Kindergarten in Wörleschwang zusätzliche Plätze angeboten werden können.

#### **Diskussionsverlauf:**

MR Richard Hegele ergänzt hierzu, dass im Kindergarten „Pustebume“ in Wörleschwang für wenig Geld ein weiterer Gruppenraum bzw. eine weitere Kindergartengruppe eingerichtet werden könnte.

GL ... führt dazu aus, dass insbesondere das neue Konzept des Kindergartens Wörleschwang von den Eltern gut angenommen wird, sodass bereits Wartelisten bezüglich der zu vergebenen Kindergartenplätze für das nächste Kindergartenjahr vorliegen. Aufgrund dessen wäre es durchaus denkbar, nächstes Jahr einen neuen Gruppenraum (z.B. als Fertigbau) bzw. eine neue Kindergartengruppe einzurichten.

Die genaue Anzahl der Kindergartenanmeldungen wird erst im Januar 2017 bekannt. Die Anmeldetermine wurden schon festgelegt.

#### **Beschluss:**

**Der Markt Zusmarshausen baut aufgrund einer durchgeführten Bedarfsermittlung eine neue Kindertagesstätte mit fünf Kindergartengruppen (125 Plätze) und zwei Krippengruppen (30 Plätze). Das Landratsamt Augsburg befürwortet den Ausbau der Plätze von 100 auf 125 Kindergartenplätze und den Ausbau von 12 auf 30 Krippenplätze. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Regierung von Schwaben in diesem Jahr noch den Förderantrag zu stellen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 18 / Nein 0**

## **11. Verschiedenes**

---

### **11.1 Ratsinformationssystem**

---

#### **Sachvortrag:**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass Kämmerer ... dem Gremium eine kurze Einführung in das Ratsinformationssystem in der MGR-Sitzung am 15.12.2016 geben wird. Die Einladungen zu den

Marktgemeinderatssitzungen ab Dezember 2016 werden voraussichtlich probeweise mit dem neuen Ratsinformationssystem versandt.

## **12. Bekanntgaben**

---

### **12.1 Stellungnahme Ortssprecher Elze Brückenbau Gabelbachergreut**

---

#### **Sachvortrag:**

Ortssprecher Elze bezieht im folgenden Vortrag Stellung über Äußerungen ihm gegenüber von Seiten des Gremiums:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, werte Marktgemeinderäte,

ich habe diese Stellungnahme schriftlich verfasst und mir dabei Zeit gelassen, damit ich soweit wie möglich die Emotionen heraus lassen kann, die das Thema bei mir auslöst.

Im September 2016 wurde hier im Saal beschlossen, dass die kleine Brücke in Gabelbachergreut ersatzlos abgerissen wird. Ich hatte noch zu Bgm. Lettingers Zeiten eine Unterschriftenaktion durchgeführt und immer wieder versucht zu erklären, dass die Brücke keine Neuanschaffung, sondern eine Ersatzleistung darstellt, dass diese Brücke nicht nur von Bürgern aus Gabelbachergreut, sondern auch von anderen Ortsteilen genutzt wird und für unser Naherholungsgebiet Augsburg Westliche Wälder als Infrastruktur dient.

Ok, die Entscheidung ist gefallen.

Nach der Sitzung wurden Markträte von einer Bürgerin aus Gabelbachergreut angesprochen und nach ihren Beweggründen für Ihre Entscheidung, für den ersatzlosen Abriss zu stimmen, gefragt.

Da kamen dann Antworten wie z.B.

- Nach 500m kommt die nächste Brücke
- Finanziell im Haushalt nicht tragbar
- Kein Bedarf

Es kamen aber auch Antworten wie diese

- Ihr seid doch selber schuld, wenn ihr keinen Vertreter von euch in den Marktrat wählt
- Oder
- Hr. Elze ist nie da wenn abgestimmt wird und wenn, dann sagt er nichts

Es kamen aber auch schon vorher Aussagen wie diese

- Für die 4 Stimmen, die ich aus Gabelbachergreut bekommen habe, setze ich mich nicht ein
- Oder
- Warum sollen wir so viel Geld da „nauf schaufeln“

Wer rechnen kann braucht nicht viel dazu, um heraus zu finden, dass Gabelbachergreut mit seinen ca. 150 Wählern niemals einen Vertreter in den Marktgemeinderat bekommt, wenn dieser nicht seit Jahrzehnten in Zusmarshausen und seinen Ortsteilen bekannt ist und geschätzt wird.

Da tut sich so mancher aus Zusmarshausen doch sehr viel leichter.

Sollte jemand von den Markträten nicht wissen was Schichtarbeit bedeutet und noch nicht mitbekommen haben, dass ich des Öfteren während und nach der Sitzung noch in die Arbeit gehe, so kann er sich bei mir melden und ich erkläre gerne was es zu bedeuten hat.

Die Wähler die mich gewählt haben wussten, dass ich Schicht arbeite.

Ich höre mir gerne erst einmal alles an was so gesprochen wird. Sehr oft werden Ideen, Informationen, Beiträge und Kritik bereits im Verlauf einer Diskussion zu Gehör gebracht, so dass mein Beitrag nur ein zusätzlicher Zeitfresser wäre.

Bei so manchem Beitrag würde ich mir wünschen, derjenige würde im Vorfeld auch darüber nachdenken, was er in dieser Runde zum Besten gibt.

Wir beschwerten uns darüber, dass die Sitzungen extrem lange dauern, verursachen dies aber zum Teil selbst durch zum Teil Kindergartenartiges Verhalten in Beiträge, die ein anderer von sich gibt, mit gewissen Grunzlauten zu untermalen, sofort als persönlichen Angriff zu sehen und entsprechend nieder zu schmettern.

Ich war bei allen Sitzungen dabei, bei denen wichtige Themen für Gabelbachergreut behandelt wurden und ich denke doch, dass ich einige Beiträge und Anträge gebracht habe.

Falls diese verschlafen wurden oder ich zu leise war, bitte ich dies zu entschuldigen, ich werde in Zukunft lauter reden.

Übrigens wusste ich nicht, dass ich eine bestimmte Redezeit erfüllen muss. Aber ich hätte es mir denken können, bei dem Redeschwall der teilweise hier herrscht.

Als ich zum Ortssprecher gewählt wurde, dachte ich, ich bin hier, um für unsere Bürger etwas zu bewegen.

Unsere Bürger wohnen in und außerhalb von Zusmarshausen.

Wir sind hier nicht in Berlin, wo der Kampf der Parteien so laut wie möglich geführt werden muss, damit die Wähler zur nächsten Wahl sich noch an einen Namen erinnern können.

Mit etwas Verständnis für die Anderen, damit meine ich die Bürger vom Markt Zusmarshausen, aber auch UNS, hier im Saal, kommen wir sehr viel weiter, als mit dem Kampf, der teilweise hier und hinter unseren Rücken ausgetragen wird.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Der Vorsitzende beendet die öffentliche Sitzung um 23:30 Uhr.