

**Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des  
Marktgemeinderates vom 09.01.2018**

- 3. Bauleitplanung Ebersbach, "Ebersbach südlich Rottachstraße"**  
- **Beratung des Entwurfes und Billigungsbeschluss zum Verfahre nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ebersbach südlich Rottachstraße"**  
- **Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, Beratung des Entwurfes und Billigungsbeschluss zum Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan "Ebersbach südlich Rottachstraße"**

3.1 Beratung des Entwurfes und Billigungsbeschluss zum Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ebersbach südlich Rottachsraße“

Bürgermeister Leveringhaus trägt die Stellungnahmen und Abwägungen vor:

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.06.2017 und Termin 24.07.2017 beteiligt.

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut. Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.01.2017

**I. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Zum Verfahren äußerten folgende Stellen keine Einwände:

**Bayerischer Bauernverband Kaufbeuren**, mit Schreiben Email vom 28.06.2017  
**Kreishandwerkerschaft Füssen**, mit Schreiben vom 28.06.2017  
**Handwerkskammer für Schwaben Augsburg**, mit Schreiben vom 19.06.2017  
**Regierung von Schwaben Augsburg**, mit Email vom 06.07.2017  
**Regionaler Planungsverband Kaufbeuren**, mit Email vom 10.07.2017  
**IHK Schwaben Augsburg**, mit Email vom 24.07.2017  
**Staatliches Bauamt Kempten**, mit Email vom 24.07.2017

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

**1. Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang 2017440**, mit Schreiben vom 20.06.2017

**Stellungnahme:**

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf

Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

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

**Abwägung:**

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen

**2. LEW Verteilnetz GmbH Buchloe, mit Schreiben vom 21.06.2017**

**Stellungnahme:**

(zu Ziffer 2.5)

**Elektrifizierungskonzept**

„Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen.

**Bestehende 1-kV Freileitung**

Der Geltungsbereich wird von einer 1-kV-Freileitung überspannt. Wir bitten um Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV 3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- Alle zum Einsatz kommenden Arbeitsgeräte, Maschinen und Fahrzeuge müssen so betrieben werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die Leiterseile der 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

**Allgemeiner Hinweis**

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Obergünzburg

Günzacher Straße 11  
87634 Obergünzburg  
Tel. 08372/9214 -44

hierzu Kontakt aufzunehmen.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

**Abwägung:**

Die Hinweise werden in die Planung übernommen und sind insbesondere bei der Erschließung zu beachten.

**3. Amprion GmbH, Dortmund, mit Email vom 29.06.2017**

**Stellungnahme:**

„im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

**Abwägung:**

Keine Veranlassung.

#### **4. Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Email vom 03.07.2017**

##### **Stellungnahme:**

„Niederschlagswasser soll flächig versickert werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist möglichst einem Oberflächengewässer, nicht dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuleiten. Aufgrund der westlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.“

##### **Abwägung:**

Auf Grund des relativ flachen Gefälles wird hier nicht mit großen Wassermengen gerechnet. Es wird jedoch der Hinweis auf wild abfließendes Wasser in die Satzung unter Hinweise übernommen.

#### **5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Kaufbeuren, -F2-7716.2-BBPL2.2-4612-204-,**

mit Schreiben vom 06.07.2017

##### **Stellungnahme:**

(Zu Ziffer 2.5)

##### **Bereich Forsten:**

„Von der Aufstellung des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern betroffen (Art. 2 BayWaldG). Wir empfehlen, in der Pflanzliste (§ 7 Nr. 3 der Satzung) die Bergulme (*Ulmus glabra*) durch die Flatterulme (*Ulmus laevis*) zu ersetzen. Die Flatterulme wird nur sehr selten von der Pilzerkrankung "Ulmensterben" befallen, die Berg- und Feldulmen ab einem Alter von 20 - 30 Jahren regelmäßig zum Absterben bringt.“

##### **Bereich Landwirtschaft:**

„Die Bauleitplanung kann aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nicht befürwortet werden, da in direkter Nachbarschaft landwirtschaftliche Viehhaltung betrieben wird. Im Winter ist der Stall laut Betriebsleiter mit 50 Stück Jungvieh voll belegt. Im Sommer wird den Tieren ein Auslauf um den Stall gewährt, Besonders zu beachten ist der Misthaufen, der sich an der Maschinenhalle befindet.

Die Abstände dieser WA-Gebiete zu dem landwirtschaftlichen Betrieb sind u.E. zu überprüfen, um privatrechtliche Abwehransprüche ausschließen zu können. Es ist sicherzustellen, dass die Bewirtschaftung des Betriebs nicht behindert wird. Weitere Einwendungen werden nicht vorgetragen.“

##### **Abwägung:**

Forsten: Die Bergulme wird durch die Flatterulme ersetzt.

Landwirtschaft:

Der Markt Obergünzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und entscheidet sich zur Neukonzeption der Ausweisung unter Einbezug der Hofstelle zu einem Dorfgebiet. Zudem sollen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung getroffen werden.

Der Markt Obergünzburg wird sich verpflichten im Zuge der Erschließung die Mistlege nach Vorgabe Untere Immissionsschutzbehörde einzuhausen.

#### **6. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Bodenschutzbehörde-, mit Schreiben vom**

06.07.2017

##### **Stellungnahme:**

(Zu Ziffer 2.5)

##### **Altlasten:**

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

##### **Schutzgut Boden:**

„Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen

Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

**Abwägung:**

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

**7. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Immissionsschutzbehörde-, mit Schreiben**

vom 17.07.2017

**Stellungnahme:**

(Zu Ziffer 2.4)

„§50 BImSchG“

(Zu Ziffer 2.5)

„Zu dem Satzungsentwurf i.d.F.v. 06.06.2.017 wird folgendes mitgeteilt:

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 27. Ob es sich um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt, ist dem U. nicht bekannt. Ggf. wäre das AELF zu befragen. Sofern es sich um einen noch aktiven Betrieb handelt, bestehen gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes Bedenken. In diesem Fall müsste ein Dorfgebiet ausgewiesen werden, in das der Betrieb mit einbezogen wird. Sofern dem U. konkrete Angaben zum Viehbestand mitgeteilt werden, könnten die aus Sicht des Geruchsimmisionsschutzes erforderlichen Abstände ermittelt werden. Handelt es sich um einen bereits aufgegebenen Betrieb, bestehen gegen die Planung fachlich keine Bedenken.“

**Abwägung:**

Der Betrieb ist nach Auskunft des AELF aktiv, mit ca. 50 Nutztvieheinheiten.

Der Markt Obergünzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und entscheidet sich zur Neukonzeption der Ausweisung unter Einbezug der Hofstelle zu einem Dorfgebiet. Zudem sollen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung getroffen werden. Der Markt Obergünzburg wird sich verpflichten im Zuge der Erschließung die Mistlege nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde einzuhausen.

Der Abstand der Bebauung wird aufgrund der Einhausung der Mistlege auf 10 m reduziert.

**8. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Naturschutzbehörde-, mit Schreiben**

vom 17.07.2017

**Stellungnahme:**

(Zu Ziffer 2.5)

„Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 ist im Westen von Ebersbach, im Randbereich der bestehenden Bebauung, die Grenze der baulichen Entwicklung dargestellt, in dem keine weitere Siedlungserweiterung mehr stattfinden soll. Auf diese Grenze der baulichen Entwicklung wird in der Textfassung des vorliegenden Bebauungsplans nicht eingegangen, die Fläche wird lediglich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Auf Grund der geplanten Bebauung in diesem Bereich mit insgesamt nur drei Baugrundstücken, die entlang dieser Grenzlinie verlaufen sollen, ist diese Entwicklung gerade noch tolerierbar, allerdings wird darauf hingewiesen, dass eine eventuell später angedachte Ausweitung der Bebauung nicht akzeptiert werden kann, um den historisch gewachsenen Ortsrand zu erhalten.

Die Ortsrandeingrünung entlang der südwestlichen Grenze der beiden Baugrundstücke auf der Flur Nr. 10//1 ist umfangreicher zu gestalten, in Form einer durchgehenden Hecke mit heimischen Gehölzen. Die ursprünglich angedachte Eingrünung in diesem Bereich bindet das Baugebiet nicht ausreichend in die Landschaft ein.

§ 7 Grünordnung:

Ziff. 3

Bei den folgenden Bäumen handelt es sich um Bäume 1. Wuchsordnung, nicht wie irrtümlich angegeben um Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Ulmus glabra Bergulme  
Betula pendula Birke

Diese Bäume erreichen eine durchschnittliche Wuchshöhe von ca. 20 - 40 m bei entsprechendem Kronendurchmesser.“

**Abwägung:**

Die Einordnung der Wuchsklassen wird korrigiert. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Naturschutzbehörde diese Zeile als letzte Erweiterungszeile des Ortes akzeptiert. Es wird in die Begründung eingefügt, dass dies der künftige Ortsrand bleiben soll und weitere Entwicklungen unerwünscht sind.

Der Markt Obergünzburg erachtet die bisherige geplante Eingrünung als kohärent mit den bestehenden Eingrünungsformen der Ortslage Ebersbach und möchte bewusst eine grün durchsetzte Einbindung in die Landschaft und keinen „grünen Wall“, der Bebauung und Landschaft voneinander trennt.

**9. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Bauplanungsrecht/Städtebau-, mit Schreiben vom 21.07.2017**

**Stellungnahme:**

(Zu Ziffer 2.5)

**Bauplanungsrecht:**

“Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB. Deshalb sind die Planvorlagen insgesamt nochmals zu überprüfen und ggf. von § 13 a BauGB entsprechend zu ändern.“

**Abwägung:**

Der § 13b BauGB verweist konkret auf die Regelungen des § 13a, die hier korrekt und zur Vermeidung von Mehrfachreferenzierung klarstellend angegeben sind. Auf Grund der Umstellung der Aufstellung zum Regelverfahren ergibt sich keine Veranlassung.

**10. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Kommunale Abfallwirtschaft-, mit Schreiben vom 19.06.2017**

**Stellungnahme:**

„Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.“

**Abwägung:**

Mülltonnensammelpunkte sind bereits in der Planzeichnung eingetragen und Hinweise hierzu finden sich in der Begründung. Keine Veranlassung.

**Zusammenfassend werden die obigen Abwägungen so beschlossen:**

Zu 2.2: Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, Beratung des Entwurfes und Billigungsbeschluss zum Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB für den Bebauungsplan „Ebersbach südlich Rottachstraße“:

**Beschluss**

Der Marktrat des Marktes Obergünzburg nimmt die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Ebersbach südlich Rottachstraße“. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nun durchgeführt werden. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen in Planzeichnung, Satzung und Begründung einzuarbeiten.

Abstimmung: 17 : 2 Stimmen

## **II. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit sind Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen:

**A: Waibel Hubert, Schwabbruck**, mit Schreiben vom 22.06.2017

### **Stellungnahme:**

„da mein landwirtschaftlich genutztes Anwesen direkt an das geplante Baugebiet, Ebersbach südlich Rottachstraße angrenzt, möchte ich hiermit auf einige Punkte aufmerksam machen, damit später durch die neuen Anwohner keine Nutzungseinschränkungen oder sonstige Probleme entstehen.

Die Landwirtschaft auf den Flurnummern 27, 27/1; 31/2; Anschrift Willofser Straße 11, ist eine aktive Landwirtschaft mit Tierhaltung und den damit einhergehenden Emissionen. Es werde bis zu 60 Stück Großvieh (Jungrinder, Kühe, Stiere) im Stall gehalten, im Schnitt ca. 45 bis 50 Stück.

An der südwestlichen Ecke von Fl. Nr. 31/2 befindet sich ein Dunglager (Misthaufen), der aktiv genutzt wird. Dieser grenzt mit 1m Abstand, also unmittelbar, an das Baugrundstück Fl. Nr. 30/3 an.

In dem neu entstehenden Wohngebiet ist mit erheblichen Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen.

Wie heute durchaus üblich, werden Futterbergung, aber z. B. auch Gülleausbringung (rühren und einsaugen der Gülle an der Hofstelle) bis in die späten Abend- und durchaus auch Nachtstunden durchgeführt. Tiere werden evtl. schon in den Morgenstunden verladen, die Fütterung mit Traktor und Futtermischwagen erfolgt ebenfalls früh morgens oder spät abends, was alles Lärm verursacht.

Diese Arbeiten fallen natürlich auch an den Wochenenden an. Die Tiere sind 24 Stunden im Stall und machen sich u.U. auch 24 Stunden bemerkbar. Es ergeben sich sehr geringe Abstände vom landwirtschaftlichen Betrieb zu den Neubauten.

Wie schon erwähnt, vom Dunglager 4 m und vom Stall 25 m. (Die neue Straße ist in den Abständen bereits mitberücksichtigt). Der Stall wurde 2016 mit erheblichem Aufwand renoviert und die Inneneinrichtung erneuert.

Es ist nicht absehbar, dass die Tierhaltung hier beendet wird. Evtl. ist hier ein Lärm- und Emissionsgutachten erforderlich.

Bitte bestätigen Sie mir schriftlich den Eingang dieses Schreibens.

Ich erwarte eine schriftliche Stellungnahme zu den oben angeführten Punkten und wie Einschränkungen der landwirtschaftlichen Unternehmung wirkungsvoll vermieden werden können. Dies auch unter Berücksichtigung, dass ein Haus später den Besitzer wechseln kann. Ich hoffe, dass alle Beteiligten hierfür eine gute Lösung finden und bin jederzeit zu einem Gespräch oder Termin vor Ort mit Ihnen bereit.“

### **Beschluss Abwägung**

Der Markt bedankt sich für die Hinweise. Die Planung wurde im Landratsamt besprochen und als Lösung ein neuer Entwurf erarbeitet, der die Hofstelle mitsamt Stall und Mistlege einbezieht. Der angesprochene Konflikt soll mit einer Maßnahme zur Einhausung der Mistlege und Mindestabstände der Bebauung gelöst werden. Dies wurde mit den Nachbarn auch bereits mündlich vereinbart.

Abstimmung: 19 : 0 Stimmen

## **III. Billigungsbeschluss**

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

Abstimmung: 18 : 1 Stimme