



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“, 1. Änderung und Erweiterung

Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Auslegungszeitraum vom 12.02.2025 – 15.03.2025

Beteiligungszeitraum vom 05.02.2025 – 15.03.2025

Nächste Termine:

Keine Stellungnahme

- Öffentlichkeit
- Regierung von Schwaben - Abfallrecht
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben
- Vermessungsamt Dillingen
- Kreishandwerkschaft Nordschwaben
- Bayerischer Bauernverband
- Bezirk Schwaben
- Landesamt für Finanzen Bayern - Bezirksfinanzdirektion
- Miecom
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisheimatpflegerin
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Bayern
- Gemeinde Binswangen
- Gemeinde Lutzingen
- Gemeinde Schwenningen
- Kreisfeuerwehrverband Dillingen a.d. Donau e.V.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 49

Keine Einwendungen bzw. Hinweise

- Gemeinde Buttenwiesen, E-Mail vom 05.02.2025
- Regierung von Schwaben - Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 06.02.2025
- Handwerkskammer für Schwaben, E-Mail vom 17.02.2025
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e. V. (BIV), E-Mail vom 19.02.2025
- schwaben netz gmbh, E-Mail vom 17.02.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Nördlingen-Wertingen, E-Mail vom 24.02.2025
- Telekom, E-Mail vom 25.02.2025
- Verwaltungsgemeinschaft Wertingen, E-Mail vom 28.02.2025
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, E-Mail vom 11.03.2025



Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
1	Bayerische Staatsforsten AöR, Forstbetrieb Kaisheim, E-Mail vom 06.02.2025	Sie haben uns gestern zwei Mails geschickt und nach Durchsicht konnten wir feststellen, dass kein Wald von uns betroffen ist. Ich denke solche Pläne gehen überwiegend an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das AELF wurde am Verfahren beteiligt. Es liegen keine Einwände vor.
2	M-net, E-Mail vom 06.02.2025	Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.	Kenntnisnahme.
3	bayernets, E-Mail vom 06.02.2025	Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung. Die bayernets GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
4	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, E-Mail vom 11.02.2025	2.1 Keine Einwendungen 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

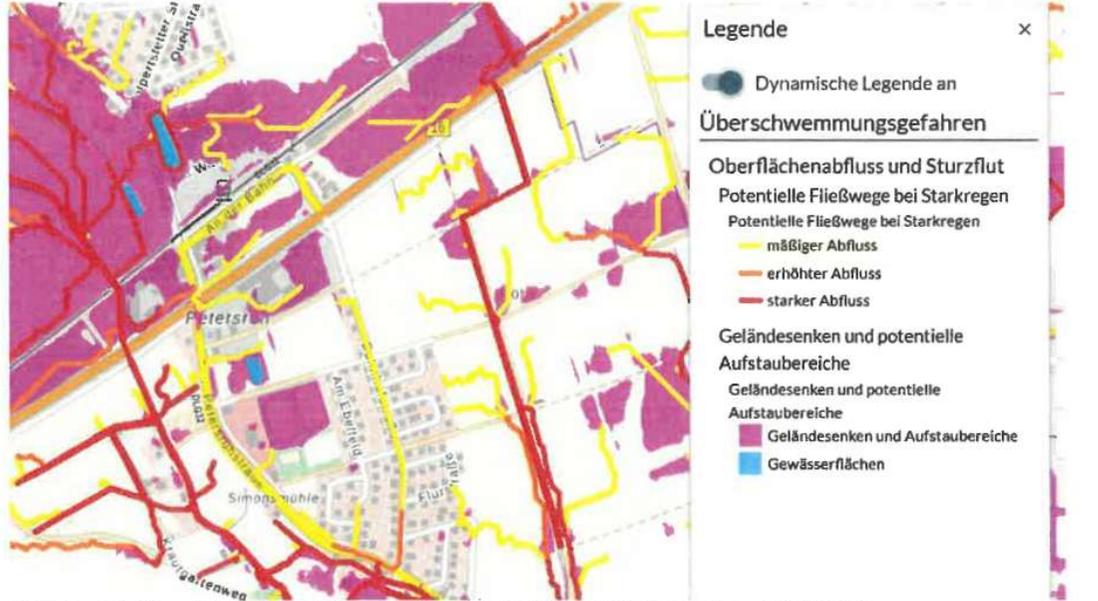


Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung. Eine zukünftige Beteiligung des ALE Schwaben in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Das Amt für ländliche Entwicklung wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.</p>
5	Bayerische Rieswasserversorgung, E-Mail vom 13.02.2025	<p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Bahn“ der Gemeinde Blindheim, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Abweichungen vom genehmigten Bebauungsplan sind der BRW im Hinblick auf kostenintensive Umbaumaßnahmen umgehend mitzuteilen.</p> <p>Wir bitten um Übermittlung einer rechtskräftigen Ausfertigung des Bebauungsplanes nach Abschluss des Verfahrens in digitaler Form.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Bayerische Rieswasserversorgung wird weiter am Verfahren sowie bei entsprechender Notwendigkeit im Rahmen der Erschließung beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
6	IHK Schwaben, E-Mail vom 13.02.2025	<p>Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen die effiziente Nutzung einer Fläche, die bereits durch das Umfeld gewerblich geprägt ist. Als Entwicklungsfläche für Gewerbe wird so eine Ausweitung der unternehmerischen Tätigkeit ermöglicht. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen.	Kenntnisnahme.
7	Wasserwirtschaft samt Donauwörth, E-Mail vom 25.02.2025	Zu o. g. Änderung und Erweiterung des Bbauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt: 1. <u>Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen</u> 1.1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten des Freistaat Bayern sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Es ist eine mögliche Betroffenheit zu erkennen (siehe Screenshot, ggf. bis zu 2 m Aufstau). Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme und Beachtung. Die Starkregen- bzw. Sturzflutgefahrenkarte wurde in den Umweltbericht unter dem Schutzgut Wasser aufgenommen. Im Textteil sind Maßnahmen zur Versickerung im Gebiet festgesetzt (wasserdurchlässige Beläge, Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Versickerung auf Grünflächen), um diese durch die Planung weitestgehend nicht zu verschlechtern.



Nr	Behörde / TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		 <p>Abbildung 1: Hinweiskarte Sturzfluten und Oberflächenabfluss (LfU Umwelatlas, 21.02.2025)</p> <p>Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p>Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Entwässerungssatzung der Gemeinde Blindheim etwa, ist bereits festgehalten, dass sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus der Entwässerungseinrichtung selbst zu schützen hat. Von weiteren Festsetzungen wird abgesehen. Im Übrigen wurden die vorgeschlagenen Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen im Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Ein entsprechender Hinweis zu § 37 WHG zum Wasserabfluss wurde unter Pkt. 20.7 der Hinweise des Textteils aufgenommen.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Vorschlag für Festsetzungen</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: <i>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“ „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine entsprechende Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände bzw. entsprechend konstruktive Ausgestaltung der Gebäude wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</i></p> <p>1.2. <u>Grundwasser</u></p> <p>Das Planungsgebiet ist durch teils geringe Grundwasserflurabstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus der Baugrunderkundung vom April 2018 wurde Grundwasser je nach GOK-Lage bei ca. 1,4 bis 4.8 unter GOK bei ca. 415,2 bis 415,3 m ü. NN erkundet. Der Bemessungswasserstand soll für eine Gewerbebebauung jeweils im Einzelfall festgelegt werden, für Kanalbauarbeiten wird ein Bemessungswasserstand von 416,5 m ü. NN vorgeschlagen.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, dass Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser einwirken (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung).</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die vorgeschlagenen Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen wurden unter Pkt. 20.8 in die Hinweise des Textteils aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließung.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Sollte im Zuge der weiteren Planungen Bauwerke in das Grundwasser einbinden, können dadurch nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn dann ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.</p> <p>Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Baugenehmigung. In den Hinweisen des Textteils wird unter Pkt. 20.4 „Grundwasser“ auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis verwiesen, sollten Gebäude in den Grundwasserbereich reichen.</p> <p>Kenntnisnahme. Zum Abstand einer neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand bei Auffüllung des Baugebiets kann zum jetzigen Planungsstand noch keine Aussage getroffen werden. Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplans sind Hinweise zum Grundwasser</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem noch festzulegenden schadensverursachenden / höchsten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“</i> (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)</p> <p><u>Vorschlag für die Änderung des Plans:</u> Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.</p>	<p>enthalten. Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden. Zudem sind Festsetzungen zur Regenwasserbeseitigung getroffen worden. Der Fachbereich 42 Wasserrecht des Landratsamts Dillingen äußert keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. An den vorhandenen Festsetzungen wird daher festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur GOK können zum aktuellen Planungsstand noch nicht dargestellt werden. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>



Nr	Behörde / TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p><i>„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“</i></p> <p><i>„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“</i></p> <p><i>„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“</i></p> <p><i>„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“</i></p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>1.3. <u>Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>1.3.1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen Hinweis: Textteil des Bebauungsplans passt nicht zur Begründung. Es werden unterschiedlichen Fl.-Nr. genannt (550/16 oder 550/51).</p> <p>Folgender Beitrag bezieht sich auf die Fl.-Nr. 550/16 der Gemarkung Unterglauheim.</p> <p>Die Firma HPC hat mit dem Gutachten vom 20.11.2019 den Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf dem Grundstück Fl.-Nr. 550/16 der Gemarkung Unterglauheim ausgeräumt.</p>	<p>Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Angaben sind korrekt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 550/51 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 550/16. Letzteres ist bereits Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“, welcher im Zuge der aktuellen Planung geändert (Flurstück 550/16) und erweitert (Flurstück 550/51) wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen sind aus unserer fachbehördlichen Sicht auf der Grundlage der derzeitigen Datenlage nicht erforderlich. Das Grundstück wurde mit Schreiben des Landratsamt Dillingen vom 21.12.2020 nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster ABuDIS entlassen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei Aushubmaßnahmen kontaminierte Materialien anfallen können, die abfallrechtliche Relevanz besitzen und daher einer ordnungsgemäßen Entsorgung bedürfen. Eine Versickerung über belastete Auffüllungen ist grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Das Landratsamt Dillingen ist im Verfahren ebenfalls zu hören.</p> <p>Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Das Landratsamt Dillingen wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, darunter auch der Fachbereich Altlasten und Bodenschutz. Hinsichtlich deren Stellungnahme wird auf Nr. 13 dieser Abwägungstabelle verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Hinweise zum Plan: „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p>1.4. <u>Abwasserentsorgung</u></p> <p>1.4.1. Allgemeines Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</p> <p>Es ist geplant das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Es wurde ein Hinweis zu Altlasten und Bodenschutz gem. der Stellungnahme des Landratsamts Dillingen unter Pkt. 20.6 der Hinweise des Textteils aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Gemeinde schreibt das Abwasserbeseitigungskonzept fort. Eine Fertigstellung ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehen.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Laut beiliegender Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich aufgrund flächiger Auffüllungen, hohen Grundwasserständen und teilweise hohen Durchlässigkeitswerten.</p> <p><i>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.</i></p> <p>Der Stand der Technik (Grundwasserabstand, Vorreinigung, etc.) ist zwingend einzuhalten. Eine Genehmigungsfreiheit ist u.E. nicht gegeben (§ 1 NWFreiV).</p> <p>1.4.2. Häusliches Schmutzwasser Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.</p> <p>1.4.3. Niederschlagswasser Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.</p> <p>Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2/BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das</p>	<p>Kenntnisnahme. Der untenstehende Passus wurde unter Pkt. 20.9 „Niederschlagswasser“ in die Hinweise des Textteils aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei Bedarf.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 49

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.</p> <p>Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (2.8. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/ vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu</p>	<p>Kenntnisnahme. Unter Pkt. 20.3 Regenwasserbeseitigung in den Hinweisen des Textteils, wird bereits darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens durch den Bauwerber in jedem Einzelfall zu überprüfen ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.</p> <p>Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Festsetzung bezüglich Metalldächern wurde in den Textteil unter Pkt. 12 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es ist nicht vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Textteil wurden Festsetzungen zur Regenwasserbeseitigung getroffen. Unbelastetes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit entsprechend den</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> <i>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder</i></p>	<p>gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften auf dem Baugrundstück versickert werden. Stell- und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich und stellen die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers sicher. Im Allgemeinen obliegt es dem Grundstückseigentümer eine Fläche für die Versickerung festzulegen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch den Bauwerber in jedem Einzelfall zu prüfen. Daher wird von der Festsetzung konkreter Flächen abgesehen.</p> <p>Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Fachbereich 42 Wasserrecht des Landratsamts Dillingen äußert keine Bedenken gegen die</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</i></p> <p><i>„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“</i></p> <p><i>„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“</i></p> <p><i>„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</i></p> <p><i>„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“</i></p>	<p>vorliegende Planung. An den vorhandenen Festsetzungen wird daher festgehalten.</p>



Nr	Behörde / TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“</i></p> <p><i>„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“</i></p> <p><i>„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“</i></p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> <i>„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“</i></p>	<p>Kennntnisnahme und Beachtung. Die Hinweise wurden unter Pkt. 20.9 „Niederschlagswasser“ in die Hinweise des Textteils aufgenommen.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p><i>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</i></p> <p><i>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</i></p> <p>2. Zusammenfassung</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	Kenntnisnahme.
8	Staatliches Bauamt Krumbach, E-Mail vom 26.02.2025	<p>2.1. <u>Grundsätzliche Stellungnahme</u></p> <p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach, Fachbereich Straßenbau, keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p>	Kenntnisnahme.



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>2.2. <u>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u> - keine -</p> <p>2.3. <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</u> - keine -</p> <p>2.4. <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p>Erschließung Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke ein. Wir gehen davon aus, dass sich an den geplanten Zufahrtsverhältnissen nichts ändert Die Zufahrt darf weiterhin nur über das untergeordnete Straßennetz (DLG 32) erfolgen.</p> <p>Anbauverbot und -beschränkung Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke ein. Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, bauliche Anlagen an Bundes- bzw. Staatstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>An den Zufahrtsverhältnissen wird im Zuge der Planung nichts geändert. Die Zufahrt erfolgt nach wie vor über die DLG 32.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.</p> <p>Unter das Anbauverbot fallen auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung darzustellen und zu bemaßen.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, bauliche Anlagen an Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nur im Einvernehmen mit dem <u>Staatlichen Bauamt</u> errichtet werden.</p> <p>Werbung: Gem. § 33 StVO ist außerhalb geschlossener Ortschaft jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Staatlichen Bauamts Krumbach und der zuständigen Verkehrsbehörde möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Anbauverbotszone von jeweils 20 m entlang der B 16 und 15 m entlang der DLG 32 sind bereits in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Formatierung wurde zur besseren Sichtbarkeit angepasst. Zudem wurde eine Bemaßung der Anbauverbotszone hinzugefügt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Eventuell geplante Werbeanlagen sind in einem gesonderten Bauantrag detailliert zu beschreiben und zu genehmigen.</p> <p>Im Textteil ist der Punkt Werbeanlagen entsprechend mit aufzunehmen. Es wird auf die Stellungnahme des LRA Dillingen verwiesen, wonach nachfolgender möglicher Textbaustein vorgeschlagen wurde:</p> <p>„Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.“</p> <p>Blendung: Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzubringen bzw. Außenversaden so zu gestalten, dass eine Blendung und Ablenkung des Verkehrs auf der Straße ausgeschlossen ist und diesen in seiner optischen Führung nicht stören. Grelle, glänzende oder reflektierende Materialien sind sowohl an Dächern, als auch in Fassaden nicht zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Festsetzung zu Werbeanlagen wurde in den Textteil unter Pkt. 9 „Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen“ aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Festsetzung zu Beleuchtungsanlagen hinsichtlich der Blendwirkung ist unter Pkt. 9 der Festsetzungen des Textteils bereits enthalten. Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Außenwänden wurden gem. den Vorschlägen der Straßenverkehrsbehörde des LRA Dillingen (vgl. Nr. 13 dieser</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>2.5. <u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Bundes- bzw. Staatsstraße vorbelastet ist</p> <p>Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BIm-SchV) Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte hat die Gemeinde Blindheim auf eigene Kosten durchzuführen.</p> <p>Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.</p>	<p>Abwägung) unter Pkt. 5.3 und 5.4 des Textteils ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wurde ein Hinweis zu Emissionen der Bundes- bzw. Kreisstraße unter Pkt. 20.5.3 in die Hinweise des Textteils aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
9	Regierung von Schwaben – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung,	<p>Aus Sicht der Regierung von Schwaben - höhere Landesplanungsbehörde - teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Landesplanerische Belange stehen o.g. Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 26 von 49

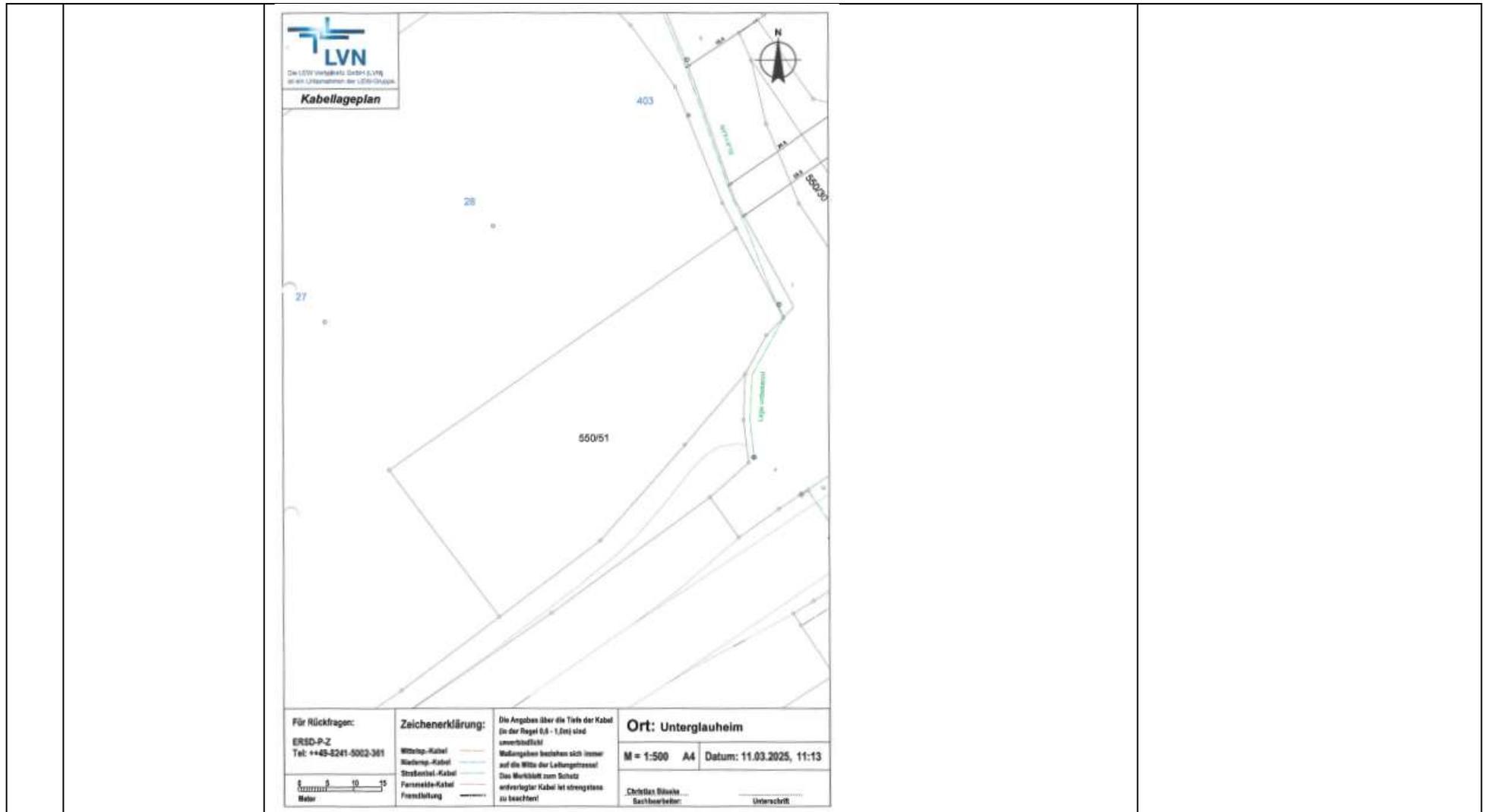
Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
	E-Mail vom 27.02.2025	Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgende Hinweise: Das Sachgebiet 34 Städtebau regt an, die Alternativenprüfung für die Gewerbegebietserweiterung detaillierter durchzuführen. Nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan stehen noch Flächen für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung, welche nicht als Biotop erfasst sind. Die Abwägung der Belange, warum gerade diese Fläche für die Erweiterung benötigt wird, sollte aus der Begründung besser ersichtlich sein.	Die Menge an Interessenten für das 2013 genehmigte Gewerbegebiet und deren benötigte Fläche, geht über die Fläche, die das Gewerbegebiet zur Verfügung stellt geringfügig hinaus. Durch die Konzentration von Gewerbefläche an einem Ort, können Agglomerationseffekte genutzt sowie Flächenverbrauch vermieden werden. Die weitere Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines zusätzlichen Bauleitplanverfahrens würde ein erhöhtes Maß an Flächenverbrauch, Planungsaufwand und Kosten nach sich ziehen. Durch die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ kann auf vorhandene Ressourcen zurückgegriffen werden.



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
			Der Verlust des Biotops wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vollständig ausgeglichen. Die Ausführungen wurden in der Begründung unter Pkt. 2 „Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung“ ergänzt.
10	Vodafone GmbH, E-Mail vom 28.02.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant	Kenntnisnahme.
11	Markt Bissingen, E-Mail vom 04.03.2025	Laut Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.02.2025 (Beschluss-Buchnr. 2025/019) werden durch das obige Vorhaben der Gemeinde Blindheim die Belange des Marktes Bissingen nicht tangiert und es bestehen keine Einwendungen. Der Markt Bissingen wünscht im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme und Beachtung. Der Markt Bissingen wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.
12	LEW Verteilnetz GmbH (LVN), E- Mail vom 11.03.2025	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet An der Bahn", 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 03.02.2025 bestehen unsererseits keine Einwände. Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft am Rand des Geltungsbereichs hin. Der Verlauf dieser Kabelleitung kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die 1-kV-Kabelleitung ist in der Planzeichnung hinweisend dargestellt.



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.</p> <p>Die Stromversorgung für den Geltungsbereich kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen.</p> <p>Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Gewerbegebiets nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorstation gewährleistet.</p> <p>Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>





Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
13	Landratsamt Dillingen a. d. Donau, E-Mail vom 14.03.2025	<p>Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Zu o.g. Bauleitverfahren teilen wir mit, dass im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Bahn“ auf den Grundstücken Fl.Nr.(n) 550/16 und 550/51 der Gemarkung Unterglauheim sowie auf den Nachbargrundstücken derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a. d. Donau erfasst sind.</p> <p>Nachdem bei Baugrunderkundungen durch das Institut IFM, Dr. Schellenberg, mit Gutachten vom 06.07.2018 in den angetroffenen Bodenauffüllungen Kontaminationen festgestellt wurden, wurde die Fläche der Fl.Nr. 550/16 durch das Ing. Büro HPC historisch erkundet und orientierend untersucht. Anhand der Untersuchungsergebnisse aus dem Gutachten vom 20.11.2019 konnte jedoch der Altlastenverdacht für die vorgesehene Nutzung als Gewerbefläche für die bodenschutzrechtlich relevanten Wirkungspfade ausgeräumt werden. Der bewaldete, schwer zugängliche Teilbereich, der das heutige Grundstück Fl.Nr. 550/51 betrifft, wurde von den Untersuchungsmaßnahmen ausgeschlossen. Somit kann für diesen Bereich keine abschließende bodenschutzrechtliche Beurteilung abgegeben werden.</p> <p>Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bitten wir folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht werden gegen die geplante Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet keine Einwände erhoben. Sollten zukünftig</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Hinweis wurde in den Hinweisen des Textteils unter Pkt. 20.6 „Altlasten und Bodenschutz“ aufgenommen.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Änderungen in der Nutzung beabsichtigt werden, ist aufgrund der festgestellten Auffüllungen im Bereich der Fl.Nr. 550/16 Gemarkung Unterglauheim eine erneute Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze notwendig. Weitere Maßnahmen oder Untersuchungen können in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf dem Grundstück Fl.Nr. 550/51 Gemarkung Unterglauheim Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.</p> <p>Denkmalschutzbehörde</p> <p>Aufgrund des Nähebereichs zu bekannten Bodendenkmälern wird um Beteiligung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt. Von diesem ist keine Stellungnahme eingegangen. Das Landesamt für Denkmalpflege wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>„Die Grundstücke sind durch die Immissionen der Bundesstraße 16 und Kreisstraße DLG 32 vorbelastet. Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat die Gemeinde Blindheim auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger.“</p> <p>2. Beleuchtungsanlagen Der Textteil enthält in Punkt 9 Festsetzungen über Beleuchtungsanlagen und Lichtreklamen. Ich bitte die Festsetzungen durch folgenden Text zu ersetzen: „Beleuchtungen für Fassaden und Außenanlagen dürfen den Verkehr auf der Bundesstraße 16, der Kreisstraße DLG 32 und der Eisenbahn weder blenden, ablenken noch sonstige Reflektionen auslösen. Die Beleuchtung darf sich nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßen- und Bahnverkehrs auswirken.“</p> <p>Hinweis: Vorgaben für Lichtreklame werden in einem gesonderten Punkt festgesetzt.</p> <p>3. Werbeanlagen Das Plangebiet grenzt außerhalb der geschlossenen Ortschaft an die Bundesstraße 16 und die Kreisstraße DLG 32 an. Grundsätzlich gilt hier nach § 33 StVO ein gesetzliches Werbeverbot. Es bedarf daher einer textlichen Festsetzung.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Der Vorschlag zur Festsetzung wurde im Textteil entsprechend unter Pkt. 9 „Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen“ aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Festsetzung zu Werbeanlagen wurde in den Textteil unter Pkt. 9</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Ich bitte im Textteil im Bereich der Festsetzungen den Punkt „Werbeanlagen“ aufzunehmen und mit nachfolgender Festsetzung zu versehen: „Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.“</p> <p>4. Dacheindeckung Der Textteil enthält in Punkt 5 Festsetzungen über die Dacheindeckung. Hierbei wird zwischen Wohn- und Bürogebäuden sowie Betriebsgebäuden unterschieden.</p> <p>4.1 Dacheindeckung von Wohn- und Bürogebäuden Unter Punkt 5.1 wird geregelt, dass Wohn- und Bürogebäude mit roten Satteldächern auszuführen sind. Hier wird zwar die Dachform und die Dachfarbe geregelt, nicht jedoch das zulässige Material für die Dacheindeckung. Hier bedarf es einer Klarstellung. Ich bitte die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig.“</p> <p>4.2 Dacheindeckung von Betriebsgebäuden Unter Punkt 5.3 werden auch Dacheindeckungen aus Metall zugelassen. Hier bedarf es einer Klarstellung. Ich bitte die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig.“</p>	<p>„Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen“ integriert, um sicherzustellen, dass diese den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung zu Pkt. 5.1 „Dachneigung und Dacheindeckung von alleinstehenden Wohn- und Bürogebäuden“ im Textteil wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung zu Pkt. 5.3 „Dacheindeckung von Betriebsgebäuden“ im Textteil wurde entsprechend ergänzt.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>5. Außenwände und Farben von Fassaden Der Textteil enthält unter Punkt 5.4 Festsetzungen über Farben von Außenflächen. Regelungen über Außenverkleidungen sind nicht enthalten. Ich bitte die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Leuchtfarben, grelle, glänzende, reflektierende oder den Gesamteindruck störende Farben und Außenverkleidungen, sind an Außenflächen von Gebäuden nicht erlaubt.“</p> <p>6. Anbauverbotszone entlang der B 16 und DLG 32 In den textlichen Hinweisen unter Punkt 18.2 sind zutreffende Ausführungen über die Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone entlang der B 16 und DLG 32 enthalten. Auch in der Zeichenerklärung der Planzeichnung im Bereich der Hinweise ist das Planzeichen „Anbauverbotszone zur B 16 bzw. DLG 32“ aufgeführt. In der Planzeichnung selbst (im Bereich der Erweiterung) wird das Planzeichen jedoch zeichnerisch nicht dargestellt.</p> <p>Die Planzeichnung ist wie folgt zu ergänzen: - Das Planzeichen „Anbauverbotszone“ ist entlang der B 16 und DLG 32 zeichnerisch darzustellen - Der Abstand zu den Fahrbahnrändern ist mit der entsprechenden Maßangabe zu versehen</p> <p>7. Zufahrten Das Plangebiet grenzt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an die DLG 32 an. Entsprechend Art. 19 BayStrWG stellen Zufahrten somit eine Sondernutzung dar und bedürfen einer Erlaubnis des Landkreises Dillingen als Straßenbaubehörde. Im</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die Festsetzung unter Pkt. 5.4 zu Außenwänden und Farben der Fassaden wurde im Textteil entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Planzeichen zur „Anbauverbotszone zur B 16 bzw. DLG 32“ ist bereits in der Planzeichnung enthalten. Die Formatierung wurde zur besseren Sichtbarkeit angepasst. Zudem wurde eine Bemaßung der Anbauverbotszone hinzugefügt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung/Abklärung im Rahmen der</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 36 von 49

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Rahmen dieser Erlaubnis wird neben der genauen Lage der Zufahrt auch der erforderliche Ausbau der privaten Zufahrt sowie ein ggf. erforderlicher Ausbau der DLG 32 geregelt. Gleiches gilt entsprechend für die Bundesstraße 16, wobei davon ausgegangen wird, dass hier eine Zufahrt nicht angestrebt wird. Die im Textteil unter Punkt 14 gewählte Festsetzung wird dieser Erfordernis nicht gerecht.</p> <p>Punkt 14 ist mit nachfolgender Festsetzung zu versehen: „Zufahrten über die DLG 32 stellen eine erlaubnispflichtige Sondernutzung nach Art. 19 BayStrWG dar. Eine Erschließung über die DLG 32 setzt eine Vereinbarung mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Dillingen a. d. Donau voraus, in welcher insbesondere die örtliche Lage, die Art und die Ausgestaltung der Zufahrt sowie die erforderlichen Unterhaltsmaßnahmen geregelt werden.“ „Zufahrten über die B 16 sind generell unzulässig.</p> <p>Städtebau</p> <p>Grundsätzlich wird der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht zugestimmt. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind keine Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich.</p> <p>Zu den Festsetzungen: - 8. Garagen und sonstige Nebengebäude (§ 12 BauNVO) Garagen sind keine Nebengebäude. Somit sind sie zusätzlich aufzuzählen.</p>	<p>Erschließungsplanung. Angrenzend an die B16 und die DLG32 sind im Plangebiet private Grünflächen festgesetzt, in deren Zuge keine Erschließung vorgesehen ist. Von einer Festsetzung wird daher abgesehen.</p> <p>Kennntnisnahme. Die Festsetzung unter Punkt 8 wird wie folgt geändert: Eine Grenzbebauung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Pfortnerhäuser etc. werden im Rahmen der BayBO zugelassen.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Kommunaler Tiefbau</p> <p>Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ der Gemarkung Unterglauheim besteht seitens der Straßenbauverwaltung des Landkreises Einvernehmen, wenn die Auflagen/Forderungen aus der Stellungnahme des Verkehrssicherheitsbeauftragten des Landkreises Dillingen, Herrn Altmann, vom 21.2.2025 beachtet werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ist mit dem Verkehrssicherheitsbeauftragten abgestimmt und gilt vollumfänglich auch seitens der Straßenbauverwaltung als Baulastträger der Kreisstraße DLG 32.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Die Gemeinde Blindheim plant Änderungen ihres Bebauungsplanes „An der Bahn“ und auch das Plangebiet zu erweitern. Das Plangebiet soll um das Flurstück Nr. 550/51 erweitert werden. Die Änderungen stehen im Zusammenhang mit der Erweiterung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Emissionskontingente für Schall festgesetzt. Mit Emissionskontingenten kann bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft werden welche Schallemissionen möglich sind, um an den Wohnhäusern im Einzugsbereich keine erhebliche Belästigung zu verursachen. Außerdem hat dies für Gewerbebetriebe den Vorteil, dass die Schallemissionen nicht nach dem Windhundverfahren vergeben werden. Das bedeutet aber natürlich auch, dass die bestehenden Emissionskontingente so festgelegt sind, dass die gesetzlich maximal möglichen Schallemissionen möglich sind. Für die neu hinzukommende Fläche</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Durch das Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (19.05.2025), in welcher Emissionskontingente für das Plangebiet berechnet wurden. Diese wurden in die Planzeichnung sowie in Textteil und Begründung eingearbeitet.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		muss deshalb das zulässige Emissionskontingent unter Berücksichtigung der bestehenden Kontingente berechnet werden, so dass es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt. Die Berechnung der möglichen Emissionskontingente ist zum derzeitigen Planungsstand nicht erfolgt. Eine weitergehende Beurteilung ist deshalb in diesem Verfahrensschritt nicht möglich.	
14	BUND Naturschutz Kreisgruppe Dillingen, E-Mail vom 14.03.2025	<p>Im Namen des BUND Naturschutz danke ich Ihnen für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen. Der BUND Naturschutz in Bayern e. V. (BN) erhebt Einwendungen gegen die Planung „Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet An der Bahn, 1. Änderung und Erweiterung“.</p> <p>Grund hierfür ist, dass die mit der o. g. Planung einhergehende Zerstörung eines geschützten Biotopes (Biotop–Nr.: 7329-0062-006) mit den europäischen und nationalen naturschutzrechtlichen Vorgaben zum Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Arten nicht vereinbar ist und somit dem ethisch verpflichtenden Erhalt der Biodiversität entgegensteht. Des Weiteren sieht der BUND Naturschutz das o. g. Vorhaben nicht begründet.</p> <p>Begründung: Als vor 14 Jahren das Planungsverfahren für das Gewerbegebiet „An der Bahn“ von der Gemeinde Blindheim eingeleitet wurde, hat die Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 26.05.2011, im Rahmen einer Voranfrage der Gemeinde Blindheim, darauf hingewiesen, dass das Grundstück Fl.-Nr.: 550/16 eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt. Die Untere Naturschutzbehörde forderte, die gesamte Fläche von ca. 1,64 ha im damaligen Zustand zu belassen. Zu dieser Zeit waren</p>	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“ ist lediglich in einem kleinen Teilbereich (Versetzen der privaten Grünfläche) Gegenstand der



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>auf der o. g. Fläche ca. 8000 m² in der Biotopkartierung erfasst (Biotop-Nr.: 7329-0062-006).</p> <p>Als Alternative hat die Untere Naturschutzbehörde auf mögliche Gewerbeflächen östlich des Bahnhofes, südlich oder nördlich der Bahnlinie hingewiesen. Dennoch hat die Gemeinde das Vorhaben „Gewerbegebiet An der Bahn“ weiterverfolgt und den massiven Eingriff in den Naturhaushalt mit einem angeblichen Investor begründet.</p> <p>Um eine zügige Bebauung zu ermöglichen, hat die Gemeinde noch vor Abschluss des Bauleitverfahrens mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde die Rodung der Planungsfläche im März 2013 durchgeführt, obwohl in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zum Schutz wildlebender Vögel Rodungen von Gehölzen nur im Ausnahmefall zulässig sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die vorgeschobene Dringlichkeit dieser nicht nachvollziehbaren Naturzerstörungen verdeutlicht die Tatsache, dass die gesamte Fläche des Gewerbegebietes „An der Bahn“ bis zum heutigen Zeitpunkt, also 12 Jahre später, nicht bebaut ist.</p>	<p>aktuellen Planung. Die Wahl des Standortes des rechtskräftigen Bebauungsplans ist nicht Gegenstand des Verfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Biotope waren beim Kauf der Grundstücke durch die Gemeinde größtenteils nicht mehr vorhanden. 2012 herrschte Druck auf die Gemeinde aufgrund von Gewerbebeanfragen, weshalb der Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“ aufgestellt wurde, um den Bedarf an Gewerbefläche zu decken. Da das Verfahren jedoch einige Zeit in Anspruch genommen hat, sind die Bauwerber nach Höchstädt ausgewichen. Danach war zwischenzeitlich die Planung eines Supermarkts auf den Flächen vorgesehen, welche</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Planungsgebietes konnte die Gemeinde Blindheim jedoch nicht in Abrede stellen. Denn der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“ in der Fassung vom 02.04.2013 kommt auf Seite 11 zu dem Ergebnis, dass „trotz der Insellage und Nutzung eine verhältnismäßig große Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht. Das Potenzial als Biotop ist als hoch einzustufen.“</p> <p>Des Weiteren wird festgestellt, dass „bei Nichtdurchführung die Fläche weiterhin in großen Teilen von hohem naturschutzfachlichem Wert bliebe“. Insbesondere sei das Potenzial als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse beachtlich (Seite 4, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“ in der Fassung vom 02.04.2013).</p>	<p>jedoch nicht weiterverfolgt wurde. Nun sind seit 2-3 Jahren erneut Bewerber für das Gewerbegebiet vorhanden deren Anzahl bzw. Flächenbedarf zudem eine Erweiterung des Gewerbegebiets erfordert.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Um der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Biotops 7329-0062-006 im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung Rechnung zu tragen, wird dieses gem. Stellungnahme bzw. Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (s. Nr. 15 der Abwägungstabelle) mit dem Faktor 1,5:1 bzw. 1:1 ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt gleichartig im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in enger Abstimmung mit der UNB.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Damit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“ trotz der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit und der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde realisiert werden konnte, wurde der strukturreichste Teil des Biotops 7329-0062 herausgenommen und dessen Schutz als Eingriffsminimierung sowie Kompensation im Umweltbericht vom 02.04.2013 dargestellt und somit auch bindend festgeschrieben.</p> <p>Diese Fläche (Flurstück Nr. 550/51) von knapp 2000 m² mit alten Silberweiden und Ulmen sowie mit einigen wechselfeuchten Vertiefungen zwischen den Gehölzen soll nun mit der vorliegenden Planung „Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet An der Bahn, 1. Änderung und Erweiterung“ zum Zweck der Erweiterung eines bisher ohnehin nicht bebauten Gewerbegebietes vollends zerstört werden.</p>	<p>Zudem wird der timelag-Effekt berücksichtigt.</p> <p>Bei dem Erhalt der Teilfläche des Biotops Nr. 7329-0062 auf Flurstück 550/51 handelt es sich nicht um eine Ausgleichsmaßnahme, sondern um eine Minimierungsmaßnahme. Eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung bzw. Rodung von Hecken und Feldgehölzen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 i.V.m Art. 23 Abs. 3 wird bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Ferner wird der Eingriff in das Biotop angemessen ausgeglichen. Dessen hohem Alter und der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit wird mit dem Faktor 1,5:1 bzw. 1:1, nach Absprache mit der UNB, bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs Rechnung getragen. Der Ausgleich erfolgt</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Aus Sicht des Bund Naturschutz ist diese „Salamitaktik“ der völligen Zerstörung eines wertvollen Lebensraumes nicht mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar, weil das Biotop 7329-0062 eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweist und zudem die negative Auswirkung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Bahn“ von 2013 für wildlebende Pflanzen und Tiere kompensiert.</p>	<p>gleichartig durch die Entwicklung eines Feldgehölzes. Der timelag-Effekt wird durch den Ausgleichsfaktor berücksichtigt.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen. Das Biotop 7329-0062-006 stellt grundsätzlich keine Kompensation des Bebauungsplans aus 2013 dar. Zur Erweiterung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Das Biotop wurde hierin ausreichend berücksichtigt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, der Ausgleichsmaßnahme sowie der Ausgleichsfläche erfolgte in enger Abstimmung mit der UNB.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Erhebliche Zweifel hat der Bund Naturschutz zudem an dem Ergebnis der saP zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Bahn“, wonach das Biotop 7329-0062 keine Bedeutung als Brutstätte für Vögel habe. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich darauf hin, dass ein Bebauungsplan, der eine mit dem Artenschutzrecht unvereinbare Bebauung vorsieht, nichtig ist, sofern zum Erlasszeitpunkt eine Realisierbarkeit der Planung nicht zu erwarten ist. Dies ist dann der Fall, wenn sich im Nachgang die saP als fehlerhaft erweist.</p>	<p>Zudem werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen festgesetzt, um den Verlust des Biotops als deren Lebensraum zu berücksichtigen.</p> <p>Die saP wurde den gesetzlichen Vorgaben entsprechend durchgeführt. An den Ergebnissen wird festgehalten.</p>
15	Landratsamt Dillingen Untere Naturschutzbehör- de, E-Mail vom 15.03.2025	<p>Naturschutzfachliche Stellungnahme</p> <p>Beschreibung</p> <p>Im damaligen Verfahren zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Bahn“ wurde bereits auf die naturschutzfachliche Hochwertigkeit dieser Flächen hingewiesen (Baumreihe aus Ulmen und biotopkartierte Flächen). Es wurde empfohlen eine Erweiterung von Gewerbeflächen östlich des Bahnhofes nördlich oder südlich der Bahnlinie auszuweisen. Sollte die Nachfrage tatsächlich hoch sein, sind auch später Erweiterungsmöglichkeiten sicherlich gefragt. Wenn das Gebiet jedoch gefüllt ist, gestalten sich Erweiterungen schwierig.</p>	Kenntnisnahme.



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Unter Umständen sind dann Betriebe mit Erweiterungswunsch gezwungen, ihren Betrieb an dieser Stelle aufzugeben und auf einem anderen Standort auszuweichen.</p> <p>Der Bedarf kann nicht nachvollzogen werden. Seit Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Bahn“ ist keine weitere Bebauung hinzugekommen. Der Bedarf ist daher nachvollziehbar zu begründen.</p>	<p>Für die Gewerbefläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ sind bereits 7 Interessenten bei der Gemeinde gelistet. Diese benötigen insgesamt eine Fläche von 1,9 ha. Diese kann durch den bestehenden Bebauungsplan nicht vollständig gedeckt werden, weshalb eine Erweiterung des Gewerbegebiets als sinnvolle Alternative angesehen wird, um gewerbliche Nutzung an einem Standort zu bündeln und weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden.</p> <p>In der Begründung wurde der Pkt. 2. Alternativenprüfung entsprechend um eine Bedarfsbegründung ergänzt.</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 45 von 49

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Bewertung</p> <p><u>Biotop und Eingriffsermittlung</u> Den ältesten öffentlich vorliegenden Luftbildern (Daten: Luftbildrecherchestation, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) ist zu entnehmen, dass der Gehölzbestand im Bereich der vorliegenden Planung im Jahr 1977 (vor 48 Jahren) schon größtenteils etabliert war. Erste Belege für Gehölze an dieser Stelle liegen in topographischen Karten bereits ab 1959 vor. Der Rest des ehemals im Umgriff größeren Biotops wird in den vorgelegten Unterlagen vollständig überplant. Das Biotop ist damit insgesamt nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund entfällt dieser hochwertige Lebensraum (s. Unterlagen Artenschutz) vollständig. Für die Beseitigung bzw. Rodung von Hecken und Feldgehölzen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 i.V.m Art. 23 Abs. 3 bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Die Eingriffsermittlung in den vorliegenden Unterlagen (Berechnungsfaktor 0,5) kann daher nicht angewendet werden.</p> <p>Die Beeinträchtigung kann nur gleichwertig im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Ein erhöhter Entwicklungszeitraum („timelag“) bis zur vollständigen Funktionserfüllung der Kompensationsmaßnahme muss entsprechend berücksichtigt werden (vgl. § 8 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 3.2 BayKompV). Das hohe Alter (s.o.) und die hohe Wertigkeit sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Überplanung des Biotops wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. Es werden Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, um den Eingriff angemessen auszugleichen.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei der Eingriffsermittlung wurde mit einem Faktor von 1,5:1 bzw. 1:1, nach Absprache mit der UNB am 16.06.25 und 17.06.25, für das entfallende Feldgehölz gerechnet.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Demnach ist bei der Berechnung der Ausgleichsfläche der Faktor 1,5:1 anzuwenden. Die Lage des Ausgleichs ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorteilhaft wäre ein Ausgleich im Bereich der Nebelbachaue in der Nähe zum Eingriff.</p> <p><u>Eingrünung</u> Die Darstellung „Privates Grün“ wird kritisch gesehen. Nur durch eine gut entwickelte Eingrünung ist auch ein ausreichender Eingrünungseffekt gegeben. Erstpflanzung und Erstpflege müssen durch die Gemeinde erfolgen. Die weitere Pflege, Entwicklung und Ersatzpflanzung durch Eigentümer ist dann regelmäßig von der Gemeinde zu kontrollieren.</p> <p>Für die Eingrünung ist eine mind. 3-reihige versetzte Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, durchsetzt mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (max. 10%) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 3 Pflanzen je 15 m sind nicht ausreichend.</p>	<p>Der Ausgleich wird gleichartig durch die Entwicklung eines Feldgehölzes unter Berücksichtigung des Timelag erbracht.</p> <p>Kenntnisnahme. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Bahn“ ist die Eingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung wird lediglich ein Teil dieser Grünfläche verlagert. An der Festsetzung wird daher festgehalten. Die Erstanpflanzung der Eingrünung erfolgt durch die Gemeinde.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eingrünung sieht pro 2 m² einen Strauch sowie zusätzlich je 15 lfm die Pflanzung eines Hochstamms und zwei Heister</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<p>Bei Pflanzungen (Eingrünung / flächiges Pflanzgebot) sind zertifizierte, gebietseigene, standortgerechte Gehölze zu verwenden (Herkunftsgebiet 5. 2 Schwäbische und Fränkische Alb). Hinweise dazu finden sich auf der Seite des Landesamts für Umwelt (LfU): (https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/artenschutz_pflanzen/gehoelze_saatgut/gehoelze/doc/gehoelzliste_indigenat.pdf). Daher keine chinesische Wildbirne.</p> <p><u>Artenschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass Haselmäuse auch in isolierten Lebensräumen durchaus vorkommen können. Die Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich Zauneidechsen besagt, dass die Tiere an 10 Terminen abgefangen werden sollen. Die Vorgabe einer Anzahl an Terminen ist hier nicht zielführend und hat nach dem tatsächlichen Bedarf zu erfolgen. Die in den Unterlagen formulierten Vermeidungsmaßnahmen und beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu ergänzen, zu beachten und umzusetzen. Demnach müssen letztere (CEF-Maßnahmen) bei Inanspruchnahme der derzeitigen vorhandenen Lebensräume bereits wirksam sein. Lage und Art der CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Fledermaus und Star sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Hinweise</u> Es wird gebeten, folgende Hinweise in die Unterlagen aufzunehmen:</p>	<p>vor. Die Eingrünung beinhaltet somit mehr als 3 Pflanzen je 15 m.</p> <p>Kenntnisnahme. Die chinesische Wildbirne wurde aus der Pflanzliste für Hochstämme entfernt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung. Die saP wurde hinsichtlich der genannten Punkte überarbeitet. Die Vermeidungsmaßnahme V-ZE2 wurde entsprechend in den Planunterlagen ergänzt. Die Lage der CEF-Maßnahmen wird vor der Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>



Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="551 571 1630 671">• Zur Förderung der Artenvielfalt wird empfohlen, freie Fassadenflächen mit rankenden, heimischen Pflanzen zu begrünen. Dies schafft Lebensräume, minimiert Einflüsse auf das Landschaftsbild und wirkt zudem isolierend.<li data-bbox="551 751 1630 995">• Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Auch hier sollte bei der Errichtung von Außenbeleuchtungsanlagen auf eine insektenfreundliche Ausgestaltung geachtet werden. Hierzu sollten nur notwendige Bereiche (bestenfalls in Kombination mit Bewegungsmeldern) beleuchtet, LED-Lampen mit möglichst geringem Blau- und UV-Anteil verwendet und die Abstrahlung nach oben sowie zu den Seiten durch geeignete Lampenschirme begrenzt werden.<li data-bbox="551 1043 1630 1246">• Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen möglichst gering zu halten, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten geachtet werden. Insbesondere bei Über-Eck-Verglasungen oder zweiseitig verglasten Räumen sind Vögel nicht mehr in der Lage, die Glasfläche als Hindernis zu erkennen. Die Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bietet hierzu hilfreiche Informationen. <p data-bbox="506 1289 573 1315">Fazit</p> <p data-bbox="506 1326 1630 1461">Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Planung in der vorgelegten Fassung nicht befürwortet werden. Das Biotop ist im Faktor 1,5 zu 1 auszugleichen. Dieser Ausgleich steht noch nicht fest und ist mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Lage, Art und Entwicklung abzustimmen. Die Maßnahmen bzgl. Artenschutz sind zu beachten</p>	<p data-bbox="1653 571 2078 703">Der Hinweis wurde in die Hinweise des Textteils unter Pkt. 20.10 Artenschutz aufgenommen.</p> <p data-bbox="1653 751 2078 884">Der Hinweis wurde in die Hinweise des Textteils unter Pkt. 20.10 Artenschutz aufgenommen.</p> <p data-bbox="1653 1043 2078 1176">Der Hinweis wurde in die Hinweise des Textteils unter Pkt. 20.10 Artenschutz aufgenommen.</p> <p data-bbox="1653 1326 2078 1461">Kenntnisnahme. Die Ausführungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden</p>



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 49 von 49

Nr	Behörde /TöB Stellungnahme vom	Art der Einwände / Bedenken und Hinweise / Empfehlungen	Beschlussvorschlag der Verwaltung bzw. Beschluss des Gemeinderates mit Beschlussergebnis
		und rechtzeitig umzusetzen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zu definieren und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	größtenteils beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.