

Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg

Bebauungsplan „Ziemetshausen-West“

Vorentwurf
Fassung vom 29.07.2024

Abhandlung der Einwände, Hinweise und Anregungen

der

**Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**

sowie der

**öffentlichen Auslegung
nach § 3 Abs. 1 BauGB**

bei der

Marktratssitzung

am 02.12.2024

Die in der Abhandlung formulierten Beschlussvorschläge entsprechen den in der Marktratssitzung vom 02.12.2024 gefassten Beschlüsse
--

Die Aufforderung zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erging am 08.08.2023.

Als Rückäußerungstermin wurde angegeben, Frist: 1 Monat (entsprechendes Aufforderungsschreiben ist beigelegt).

Eine Liste der zur Stellungnahme aufgeforderten Träger öffentlicher Belange ist beigelegt.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung vom 08.08.2024 bis 13.09.2024 nach § 3 Abs. 1 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
(Scoping)**

Bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

**1. Stellungnahme des Landratsamt Günzburg vom 16.10.2024
(Anlage 1)**

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
	<u>Stellungnahme:</u> Der Markt Ziemetshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziemetshausen-West“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 50 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den Teilgebieten WA 2, WA 3, WA 4 geschaffen werden. Weiterhin soll im WA 1 der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von 4,7 ha, für die Bebauung sollen ca. 33.800 qm der Grundstücksfläche genutzt werden. Das Landratsamt Günzburg nimmt zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.	

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf ist derzeit nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ziemetshausen, der im fraglichen Bereich neben Wohnbauflächen auch landwirtschaftliche Flächen, teilweise mit allgemeiner ökologischer Bedeutung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung Natur und Landschaft, vorsieht, entwickelt. Enthalten ist die gesamte Wohnbaufläche jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan ist nach Abschluss des Änderungsverfahrens als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

1.2 Ortsplanung/ Städtebau/Gestaltung

Stellungnahme:

Aus ortsplanerischer Sicht besteht im Wesentlichen grundsätzlich Einverständnis mit der arrondierenden Anordnung von Wohnbauflächen an der fraglichen Stelle.

Die Intension des Bebauungsplanes, ortsansässigen Bürgern Bauplätze zur Verfügung zu stellen, erscheint nachvollziehbar. Das Baugebiet in einer Größenordnung von mehr als 50 Bauplätzen erscheint jedoch angesichts der Größe des Ortes mit ca. 3200 Einwohnern (Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2021) und angesichts der Ausweisung großer Baulandflächen in jüngster Vergangenheit zu groß. Es wird eine Unterteilung des Baugebietes in zwei Bauabschnitte angeregt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Von Seiten des Landratsamtes wird das Baugebiet in einer Größenordnung von mehr als 50 Bauplätzen angesichts der Größe des Ortes mit ca. 3200 Einwohnern (Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2021) und angesichts der Ausweisung großer Baulandflächen in jüngster Vergangenheit als zu groß angesehen. Dbzgl. wird eine Unterteilung des Baugebietes in zwei Bauabschnitte angeregt.

Der Markt Ziemetshausen ist sich der Größe des Baugebiets bewusst und hat in den vorausgehenden Überlegungen bereits eine abschnittsweise Erschließung des Baugebiet in Erwägung gezogen. Dabei ist angedacht, das Baugebiet in zwei Erschließungsabschnitte zu unterteilen und den Bauwilligen lediglich die Grundstücke des jeweils beabsichtigten Erschließungsabschnittes anzubieten.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 2.2.1 Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke) wie folgt zu ergänzen:

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit die Umsetzung in Teilabschnitten vorzunehmen. Je nach Bedarf wird der Markt Ziemetshausen das vorliegende Baugebiet in Abschnitten erschließen.

Dabei ist angedacht, das Baugebiet in zwei Erschließungsabschnitte zu unterteilen und den Bauwilligen lediglich die Grundstücke des jeweils beabsichtigten Erschließungsabschnittes anzubieten. Die beabsichtigten Bauabschnitte sind in nachfolgendem Planausschnitt mit Bauabschnitt I und Bauabschnitt II bezeichnet.

Stellungnahme:

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, weshalb vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen vorrangig innerörtliche Potentiale durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu prüfen sind. Auch wenn für die städtebauliche Entwicklung ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen sind, gilt es die Neuausweisung zur Vermeidung von Flächenversiegelung auf ein erforderliches Maß zu reduzieren. Für die Ermittlung des erforderlichen Maßes ist die Untersuchung innerörtlicher Potentiale einer nachvollziehbaren Bedarfsermittlung gegenüber zu stellen und entsprechend zu bilanzieren. Das Ziel des Flächensparens kann nicht durch das Abbilden einer Momentaufnahme geschehen, sondern muss über längere Zeit mit Hilfe eines Leerstandskatasters begleitet werden.

In die Untersuchungen sind die Auswirkungen auf die Baukonjunktur aufgrund gestiegener Finanzierungskosten, enorm gestiegener Baupreise, gestiegener Energiepreise, die sich in den nächsten Jahren auf die Baukonjunktur und damit auf die bauliche Ausnutzung des Baugebietes auswirken werden, einzubeziehen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis**Abwägung:**

Obwohl sich der Markt Ziemetshausen seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale wird auch auf das derzeit in Angriff genommene INSEK, INTEGRIERTES NACHHALTIGES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, verwiesen.

Bezüglich der in der Stellungnahme angesprochenen Untersuchung innerörtlicher Potentiale wird auf die im Parallelverfahren der in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich enthaltenen Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023 verwiesen.

Das in der Stellungnahme angesprochene Leerstandskataster sollte vom Markt Ziemetshausen angelegt werden.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen baukonjunkturellen Gegebenheiten hinsichtlich gestiegener Finanzierungskosten, enorm gestiegener Baupreise sowie gestiegener Energiepreise ist anzunehmen, dass sich die Bauabsichten zur Errichtung von Einfamilienhäusern eher rückläufig sein werden. Diesem Sachverhalt wird dahingehend Rechnung getragen, dass das Baugebiet in zwei Bauabschnitte erschlossen werden soll. Dennoch wird erwartet, dass das Interesse, in Ziemetshausen ein Wohnhaus zu errichten, aufgrund der örtlichen Nähe zu Augsburg in Verbindung mit der günstigen Verkehrsanbindung und den sehr guten Kinderbetreuungseinrichtungen vor Ort, vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Ziemetshausen hat für den gesamten Gemeindebereich entsprechende Untersuchungen unbebauter Baugrundstücke durchgeführt. Zudem ist der Markt Ziemetshausen immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, was derzeit erfolglos ist. Somit sind im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen nicht gegeben.

Hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale wird auch auf das derzeit in Angriff genommene INSEK, INTEGRIERTES NACHHALTIGES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, verwiesen.

Bezüglich der in der Stellungnahme angesprochenen Untersuchung innerörtlicher Potentiale wird auf die im Parallelverfahren der in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich enthaltenen Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ verwiesen.

Stellungnahme:

Aus den Ausführungen in der Begründung ist davon auszugehen, dass die Gemeinde derzeit noch nicht Eigentümerin aller überplanten Flächen ist. Daher wird darauf hingewiesen, dass aus ortsplanerischer Sicht eine Planung abzulehnen ist, sofern sich die betreffenden Grundstücke vor Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht im Besitz der Gemeinde befinden. Eine entsprechende Umsetzung der Bebauung kann nur sichergestellt werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist und die Grundstücke nur mit Bauzwang und ggf. Rückgabeverpflichtung an Bauinteressenten veräußert werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Zwischenzeitlich hat der Markt Ziemetshausen sämtliche im Planbereich befindlichen Grundstücke erworben. Somit sind die in der Stellungnahme enthaltenen Vorbehalte vollständig ausgeräumt.

Beschlussvorschlag:

Der entsprechende Passus der Begründung unter 2.2.1 Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke) – Allgemein ist wie folgt neu zu fassen:

Der Markt Ziemetshausen hat die Grundstücke im Geltungsbe-

reich des Plangebiets sämtliche Grundstücke, die bisher noch nicht im Eigentum waren, erworben, sodass diese vor Erschließung des Plangebiets vollumfänglich im Besitz des Marktes Ziemetshausen sind. Die Baugrundstücke werden dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung (Bauzwang mit Rückgabeverpflichtung) an Bauwillige verkauft, um eine gewisse Bevorratung zu verhindern.

Stellungnahme:

Es wird begrüßt, dass im WA 1 die Möglichkeit einer flächensparenden Bauweise vorgesehen ist. Bei der Veräußerung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Im Hinblick auf die Ausführungen zu den Baukosten wird zur Bewerkstelligung flächensparender Bauweise angeregt, Flächen für Doppelhäuser auszuweisen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Das Angebot des flächensparenden Bauens im WA 1 wird begrüßt. An der Realisierung eines Geschosßwohnungsbaues in dem besagten Quartier hat die Gemeinde größtes Interesse, worauf sie bei der Veräußerung der Grundstücke einen besonderen Augenmerk legen wird.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angeregten Zulässigkeit für Doppelhäusern sollten überlegt werden, ob in verschiedenen Bereichen auch Doppelhäuser zugelassen bzw. festgesetzt werden sollten.

Beschlussvorschlag:

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktgemeinderat Kenntnis. Innerhalb des Plangebiets sind in verschiedenen Bereichen Doppelhäuser nicht zuzulassen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan regelt, dass die üblicherweise nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies ist in der Begründung zu thematisieren.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Der Markt Ziemetshausen setzte sich mit den unter §4 Abs 3 Allgemeines Wohngebiet BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auseinander. Die darin enthaltenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sein. In Anbetracht des im Bereich

WA 1 zulässigen Geschößwoh-
nungsbaus sollten Betriebe des
Beherbergungsgewerbes lt. §4
Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

**Die bisher ausgeschlossene
Nutzung lt. §4 Abs. 3 Nr. 1 Be-
triebe des Beherbergungsge-
werbes, soll nicht mehr ausge-
schlossen, sondern ausnahms-
weise zulässig sein. Dbzgl. ist
die Art der baulichen Nutzung
anzupassen.**

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 2.2.4 Art
der geplanten Nutzung wie folgt zu
ergänzen:

**Der Marktrat setzte sich mit den
unter §4 Abs 3 Allgemeines
Wohngebiet BauNVO aus-
nahmsweise zulässigen Nut-
zungsarten auseinander. Die da-
rin enthaltenen ausnahmsweise
zulässigem Nutzungen des § 4
Abs3 Nr. 2-5 sollen innerhalb
des Plangebiets nicht zulässig
sein.**

Dies betrifft im Einzelnen:

- 2. sonstige nicht störende Ge-
werbebetriebe**
- 3. Anlagen für Verwaltungen**
- 4. Gartenbaubetriebe**
- 5. Tankstellen**

Stellungnahme:

Die künftige Bebauung wird durch
das steil abfallende Gelände, das im
Norden an das geplante Baugebiet
anschließt, eine exponierte Stellung
einnehmen. Im Hinblick auf die har-
monische Einbindung der Bebauung
in die umgebende Natur sollen da-
her die am künftigen Ortsrand ge-
legenen Gebäude mit der Traufe zum
Ortsrand hin angeordnet werden.
Dies entspricht auch dem Verlauf
der Höhenlinien und ermöglicht ein
an die Topografie angepasstes
Bauen. Gerade im Bereich des künf-
tigen nördlichen Ortsrandes sollte
zudem eine Firstrichtung festgesetzt
werden. Zusätzlich wäre eine Ab-
nahme der Geschossigkeit am Orts-
rand auf eine Ila-Bebauung (2. Voll-
geschoss im Dachgeschoss bei ent-
sprechender Reduzierung der
Wandhöhe) aus ortsplanerischer

**Vom Inhalt der Stellungnahme
nimmt der Marktrat Kenntnis**

Abwägung:

Auf dem in der Stellungnahme an-
gesprochenen steil abfallendem
Gelände befindet sich eine dichte
Heckenbepflanzung mit einer Höhe
von ca. 6,0 -12,0 m, die bis zur
Hangoberkante reicht. Somit stellt
die massive Heckenbepflanzung
einen Sichtschutz nach Norden
dar, sodass die entstehende Be-
bauung auf der Nordseite des
Baugebiets so gut wie gar nicht in
Erscheinung tritt. Hinsichtlich die-
ser Gegebenheit wird es nicht als
erforderlich angesehen, die in der
Stellungnahme angeführten An-
passungen überhaupt ins Auge zu
fassen. Zudem ist hinsichtlich der
festgesetzten Bauhöhenbeschrän-

Sicht wünschenswert.

kung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m ist auch am Ortsrand hin zur freien Landschaft eine maßvolle Höhenentwicklung gegeben. So wird auch bei einem "Ila – Gebäude" mit einer Hausbreite von 11,0 m bei einer bereits bei einer Dachneigung von 45° die maximal zugelassene Firsthöhe von 9,50 m erreicht. In Anbetracht des vorgenannten Sachverhalts wird vorgeschlagen, an der festgesetzten Geschossigkeit sowie an den Wand- und Firsthöhen festzuhalten.

Siehe auch nachfolgendes Foto:



Beschlussvorschlag:

In Anbetracht des in der Abwägung dargelegten Sachverhalts wird an der festgesetzten Geschossigkeit sowie an den Wand- und Firsthöhen festgehalten.

Stellungnahme:

Die Ausführungen zur Topografie in Ziffer 3.1.2 der Begründung sind zu korrigieren. Die höchste Stelle des Geländes befindet sich in der südwestlichsten Ecke des Plangebietes.

Wird richtiggestellt

Stellungnahme:

Für den Bereich, in dem das Gelände steiler abfällt, sprich dort, wo die Höhenlinien enger beieinanderliegen, kann das Kellergeschoss zum Vollgeschoss werden. Im Bebauungsplan sind für diesen Fall Festsetzungen zu treffen. Es sollte in Erwägung gezogen werden, eine maximale talseitige Wandhöhe zu definieren.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Aufgrund der teilweise vorzufindenden starken Hanglage kann es in Ausnahmesituationen dazu führen, dass für das Kellergeschoß ein weiteres Vollgeschoß entsteht. Für diesen Fall sollte in der Satzung eine entsprechende Ergänzung mit aufgenommen werden. Zudem sollte eine maximal zulässigen talseitige Wandhöhe definiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter § 3 Maß der baulichen Nutzung wie folgt zu ergänzen:

3.8 weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss

Über die in der Regel festgesetzten Vollgeschosse ist für Kellergeschosse, bei steilen Hanglagen, zusätzlich ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss zulässig, wenn auf Grund der Hanglage und der damit verbundenen zulässigen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ein Vollgeschoss entsteht.

Dabei darf die Wandhöhe, gemessen von der Naturgeländehöhe bis an den Schnittpunkt Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite nachfolgend angegebene Maße nicht übersteigen:

Allgemeines Wohngebiet WA 1
9,40 m

Allgemeines Wohngebiet WA 2;
WA 3 und WA 4 8,40 m

Stellungnahme:

Ebenfalls in der Begründung zu thematisieren ist der Verzicht eines Wendehammers im Bereich der Stichstraße in der Mitte des Baugebietes.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

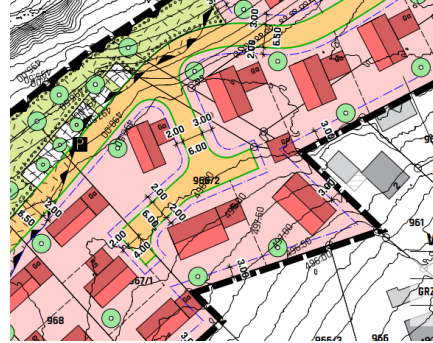
In der Begründung sind hinsichtlich der gewählten Form der Erschließung, bei der auf einen Wendhammer verzichtet wurde, entsprechende Ausführungen mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 5 Erschließung wie folgt zu ergänzen:

Bei der Erschließung des betreffenden Planbereichs (Plandarstellung nachfolgend) wird auf die Anlegung eines Wendhammers zu Gunsten einer entsprechenden Straßenführung, bei der hinsichtlich einer T-förmigen Ausbildung der Erschließungsstraßen verzichtet. Bei der vorgesehenen Straßenführung ist das Wenden von Müllfahrzeugen und dergleichen Lastkraftwagen

durch das rückwärtige Einfahren
in die Stichstraße gewährleistet.



Stellungnahme:

Am westlichen Ende der Bebauung wurde ein Wendehammer geplant, der eine Freihaltezone für Müllfahrzeuge, etc. fordert. Diese Freihaltezone kann durch das Anordnen der öffentlichen Stellplätze nicht eingehalten werden. Eine Korrektur wird für erforderlich erachtet.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die PKW-Stellplätze schließen sich an den Wendehammer an. Die erforderliche Freihaltezone von 1,0, anschließend an die Fläche des Wendhammers wurde bisher nicht berücksichtigt. Die Freihaltezone ist in der Planzeichnung mit darzustellen.

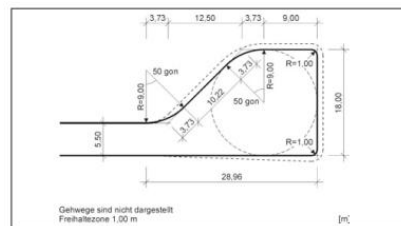


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

Beschlussvorschlag:

Die erforderliche Freihaltezone von 1,0, anschließend an die Fläche des Wendhammers ist zu berücksichtigen und in der Planzeichnung darzustellen.

Stellungnahme:

Derzeit ist die Festsetzung der Höhe nicht gegeben, da die in Ziffer 3.5.1 der Satzung vorgegebene Höhenfestsetzung für die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses in m NHN fehlt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Der Forderung in der Stellungnahme hinsichtlich der Höhenangaben ist nachzukommen,

Beschlussvorschlag:

In der Planzeichnung sind sämtliche Höhenlinien mit NHN-Angaben zu versehen, zudem ist für jedes Grundstück eine NHN-

**Höhe in der Bebauungsplan-
zeichnung zu definieren.**

Stellungnahme:

In der Satzung wird in Ziffer 3.7 eine andere Firsthöhe angegeben (WA 1 9,5 m, WA 2 – 4 10,50 m), als dies in der Zeichenerklärung (WA 1 10,50 m, WA 2 – 4 9,50 m), angegeben ist. Der Widerspruch ist auszuräumen.

**Vom Inhalt der Stellungnahme
nimmt der Marktrat Kenntnis**

Abwägung:

Der Widerspruch ist zu beseitigen.
Die Höhenangabe in der Plan-
zeichnung ist richtig

Beschlussvorschlag:

**Die Höhenangaben in der Sat-
zung sind anzupassen.**

Stellungnahme:

In den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind alle lt. Satzung zulässigen Dachformen zu ergänzen.

Wird erledigt

Stellungnahme:

Um das Freistellungsverfahren nicht zu verhindern, wird empfohlen, in Ziffer 6.4 der Satzung eine Regelung für untergeordnete Bauteile und Anbauten, wie z.B. Hauseingangsüberdachung, etc. aufzunehmen, die für derartige Bauteile weder Festsetzungen für Dachneigung noch Dachform vorsieht.

**Vom Inhalt der Stellungnahme
nimmt der Marktrat Kenntnis**

Abwägung:

Hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Regelung für untergeordnete Bauteile und Anbauten, wie z.B. Hauseingangsüberdachung, etc. sollte nachgekommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter § 6 Gestaltung wie folgt zu ergänzen:

**Regelung für untergeordnete
Bauteile**

**wie Anbauten, Hauseingangs-
überdachungen etc.**

**Für diese Bauteile gelten die
Regelungen zur Dachform und
zur Dachneigung nicht. Dabei
die gesetzlichen Vorgaben der
BayBO zu beachten.**

Stellungnahme:

Es bestehen Widersprüche zwischen der Satzung und Begründung bezüglich der Dachgestaltung. Das in der Satzung für Quergiebel zugelassene Walmdach (Ziffer 6.1) fehlt in der Begründung (Ziffer 4.1). In der Begründung wird darüber hinaus eine Ablehnung für Dacheinschnitte

**Vom Inhalt der Stellungnahme
nimmt der Marktrat Kenntnis**

Beschlussvorschlag:

**Die in der Stellungnahme ange-
führten Unstimmigkeiten sind zu
berichtigen**

thematisiert, die in der Satzung fehlt. Des Weiteren sind die Angaben zu den zulässigen Dachfarben in Satzung (Ziffer 6.2) und Begründung (Ziffer 4.1) zu vereinheitlichen.

Stellungnahme:

Aus gestalterischen Gründen sollte für die Zulässigkeit von Dachgauben eine Minstdachneigung von 35° angegeben werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Diese Auffassung wird nicht geteilt. Bei Dachgauben können auch mit wesentlich geringeren Dachneigungen (Blecheindeckungen mit 5-7°) gute gestalterische Ergebnisse erzielt werden. Deshalb sollte die geforderte Minstdachneigung von 35° nicht berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Eine Festsetzung einer Minstdachneigung von 35° für Dachgauben wird nicht vorgenommen.

Stellungnahme:

In der Begründung ist aufzuführen, warum die Vorgaben für die Fassadengestaltung in Ziffer 6.5.1 der Satzung getroffen wurden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Hierbei ist an eine zurückhaltende Gebäudegestaltung gedacht. Um hier keine Zwänge vorzugeben, sollte der erste Absatz unter 6.6.1 Fassadengestaltung gestrichen werden. Somit sind auch keine umschweifenden Ausführungen in der Begründung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter 6.6.1 Fassadengestaltung wie folgt zu ändern:
Der erste Absatz unter 6.6.1 Fassadengestaltung ist zu streichen.

Stellungnahme:

Die in Ziffer 7.3.1 der Satzung „Geländeänderung“ und 7.3.2 der Satzung „Stützmauern und Böschungen“ gewählte Formulierung „... zulässig, wenn es die topografischen Gegebenheiten erfordern“ ist angesichts der vorhandenen Topografie zu unbestimmt und zu konkret.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die Hinweise und Anmerkungen zu der Ziffer 7.3.1 der Satzung Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) sowie

tisieren.

zu den Stützwänden unter Ziffer 7.3.2 der Satzung sind zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

7.3.1 Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden.

Innerhalb der Bauflächen dürfen Geländeauffüllungen bis max. 10 cm unter die in der Planzeichnung festgesetzten NHN-Höhen beziehungsweise der gewählten Höhen Oberkante der Fertigfußböden vorgenommen werden.

Stützmauern und Böschungen

An Grundstücksgrenzen darf die Oberkante von Stützwänden maximal 50 cm über der angrenzenden Naturgeländehöhe betragen.

Innerhalb der Baugrundstücke dürfen Stützmauern eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen darf das Gelände an die Fahrbahnhinterkante bzw. Fußweghinterkante angeglichen werden. Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen sind größere Geländeänderungen sowie höhere Stützwände zulässig, soweit sie aufgrund der natürlichen Hanglage oder nachweislich vorhandener Höhenunterschiede des natürlichen Geländes zur ordnungsgemäßen Bebauung oder Erschließung des Grundstücks erforderlich sind. Die Erforderlichkeit ist im Rahmen des Bauantrags (Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren) durch einen Geländeschnitt oder einen Vermessungsplan nachzuweisen und dazustellen.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die angekündigte Änderung des Baurechts 2025 kann

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

es zur Sicherung der notwendigen Stellplätze sinnvoll sein, im Bebauungsplan nicht auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu verweisen, sondern vielmehr die Anzahl der Stellplätze im Bebauungsplan zu regeln.

Abwägung:

Nachdem die in der Stellungnahme angesprochene angekündigte Änderung des Baurechts hinsichtlich der Sicherung der notwendigen Stellplätze noch ungeklärt ist, soll die in der Satzung enthaltene Regelung über die Stellplatzsatzung beibehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der notwendigen Stellplätze wird die in der Satzung enthaltene Regelung über die Stellplatzsatzung beibehalten.

Stellungnahme:

In der Zeichenerklärung der Planzeichnung wird auf eine unterirdische Leitung (LVN) sowie auf ein Sichtdreieck hingewiesen, welche in der Planzeichnung fehlen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Der Sachverhalt sollte geklärt und entsprechend berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt ist zu klären und entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Im Umweltbericht unter Ziffer 2.6 wird die Standortwahl thematisiert. Aufgabe der Alternativenprüfung auf Bebauungsplanebene ist es jedoch die Planungsalternativen innerhalb des Baugebietes zu untersuchen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die Anmerkung auf den Verweis auf die Alternativenprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren sollte berücksichtigt werden der erste Absatz unter Ziffer 2.6 des Umweltberichts sollte gestrichen werden.

Beschlussvorschlag:

Der erste Absatz unter Ziffer 2.6 des Umweltberichts ist zu streichen.

Stellungnahme:

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass neue Wohngebiete Geld kosten - Straßen müssen gebaut, Grünflächen angelegt, Abwasserkanäle und Stromleitungen verlegt

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Der Markt Ziemetshausen verfügt

werden. Aber auch auf lange Sicht belasten neu erschlossene Baugebiete die Haushalte der Gemeinde. Bei der Ausweisung neuer Wohnflächen ist nicht zu vergessen, dass durch die Steigerung der Bevölkerungszahl ein zusätzlicher Bedarf an zentralen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Möglichkeiten der Nahversorgung, Angebot an Ärzten etc. die Folge sein kann. Dies muss bei der Entscheidung über die Größe der ausweisenden Wohnbauflächen berücksichtigt werden. Es lohnt sich innerörtliche Potentiale zu nutzen!

über ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen wie, Kindertagesstätten Grundschule, Möglichkeiten der Nahversorgung, Angebot an Ärzten etc. Der Marktrat hat sich umfassende Gedanken darüber gemacht, dass das plangeordnete Baugebiet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der vorgenannten infrastrukturellen Einrichtungen leistet. Der Markt Ziemetshausen hat mit der Errichtung der KiTa an der Vesperbilderstraße Kinderkrippen- und Kindergartenplätze ausreichend Vorsorge getroffen. Für die Betreuung der Grundschulkinder ist die Gemeinde mit der Entwicklung und Realisierung einer OGTS auf dem besten Weg auch in diesem Bereich zukunftsorientiert zu handeln. Hinsichtlich der mit der Entwicklung eines neuen Baugebiets verbundenen Erschließungseinrichtungen ist sich der Markt Ziemetshausen bewusst. Ausreichende Kapazitäten der Abwasserentsorgungs- und Wasserversorgungsanlage sind gegeben. Hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale wird auch auf das derzeit in Angriff genommene INSEK, INTEGRIERTES NACHHALTIGES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Ziemetshausen verfügt, wie in der Abwägung dargelegt über die in der Stellungnahme angesprochenen infrastrukturellen Potentiale.

Stellungnahme:

In der Begründung unter Ziffer 2.2.1 wird der Ort Wattenweiler (Innenentwicklung, Seite 7, Abs. 2) genannt. Dies ist zu korrigieren. Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 wurden doppelt aufgeführt, bitte bereinigen.

Wird korrigiert

Stellungnahme:

Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung sind um die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu ergänzen.

Wird erledigt

1.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme:

Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Ziemetshausen und werden größtenteils landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt. Im Südwesten schließen die Flächen an die Krumbacher Straße bzw. im östlichen Bereich an die bestehende Bebauung und im nordöstlichen Bereich an die ehemalige Bahnlinie Dinkelscherben-Thannhausen an.

In Richtung Nord-Westen befindet sich ein ausgeprägter, nach Norden abfallender Hang mit einem in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Gehölzbestand (Bezeichnung „AUSGEDEHNTE HECKE MIT FELDGEHÖLZ AUF TERRASSENKANTE WESTLICH VON ZIEMETSHAUSEN“). An den Hang schließt eine naturnahe Bachaue mit Graben an. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“. Es handelt sich insgesamt betrachtet bei diesem Grünzug um eine wichtige Biotopverbundachse und einen ökologisch wertvollen Lebensraum mit besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Stellungnahme:

Wie bereits im Rahmen der parallel anhängigen Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, ist es aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein zentrales Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine neue Versiegelung/Überbauung soweit möglich zu vermeiden. Vorhandene Potentiale in den Ortschaften sind deshalb vorrangig zu entwickeln, bevor neue, bisher unverbaute Flächen im Außenbereich entwickelt und erschlossen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist im geplanten Bereich eine bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen bei tatsächlichem Bedarf grundsätzlich denkbar und möglich. Der Umfang ist jedoch besonders im Norden und Westen zu reduzieren, um die Funktion als öko-

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Obwohl sich der Markt Ziemetshausen seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Bezüglich der in der Stellungnahme angesprochenen Untersuchung innerörtlicher Potentiale wird auf die im Parallelverfahren der in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich enthaltenen Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs

logisch wertvollen Grünzug zu erhalten und einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Eine fingerförmige Erweiterung der Bebauung über den bisher bestehenden Ortsrand südlich der Krumbacher Straße hinaus ist aus landschaftsplanerischer Sicht auszuschließen.

Aufgrund der Nähe zu den im Nordwesten angrenzenden Biotopflächen und um die Funktion des Bebauungsplangebiets als ökologisch wertvollen Grünzug zu erhalten, kommt einer qualifizierten Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Zusätzlich zur bereits bestehenden Eingrünung wird entlang des gesamten biotopkartierten Hanges von Seiten der unteren Naturschutzbehörde eine mindestens 3 Meter breite Eingrünung auf den privaten Bauflächen gefordert, um negative Auswirkungen der Bebauung auf die angrenzenden Biotopflächen zu vermeiden. Hier sind konkrete Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Generell sollte für die weitere Entwicklung dieses Gebietes die Ausarbeitung eines Freiflächengealtungsplanes im Zuge nachfolgender Freistellungs-/Genehmigungsverfahren verbindlich festgesetzt werden, in dem u.a. die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen darzustellen und zu detaillieren sind.

neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023 verwiesen.

Hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale wird auch auf das derzeit in Angriff genommene INSEK, INTEGRIERTES NACHHALTIGES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, verwiesen.

Von Seiten der UNB ist im geplanten Bereich eine bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen bei tatsächlichem Bedarf grundsätzlich denkbar und möglich.

Der Umfang sollte jedoch besonders im Norden und Westen zu reduziert werden, um die Funktion als ökologisch wertvollen Grünzug zu erhalten und einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Zudem wird von der UNB eine fingerförmige Erweiterung der Bebauung über den bisher bestehenden Ortsrand südlich der Krumbacher Straße hinaus, aus landschaftsplanerischer Sicht abgelehnt.

Eine in der Stellungnahme angesprochene Reduzierung der Bauflächen ist problematisch und würde eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im östlichen Bereich gefährden. Nachdem der biotopkartierte Grünzug entlang der Nordseite des Plangebiets ab der Baugebietsgrenze stark nach Norden (zwischen 8 – 10 m) abfällt, ist dieser dem Baugebiet abgewandt. Eine Reduzierung sollte deshalb nicht vorgenommen werden.

Wie in der Stellungnahme gefordert, sollte der 3,0 m breite private Grünstreifen südlich, der Biotopfläche angelegt werden.

Eine fingerförmigen Erweiterung der Bebauung über den bisher bestehenden Ortsrand südlich der Krumbacher Straße hinaus ist, wie aus dem nachfolgenden Luftbild zu ersehen ist, lediglich in einem geringen Umfang gegeben. Diese kann als verträglich angesehen werden und sollte zu keiner Reduzierung des Baugebiets führen.



Der Forderung, in den nachfolgenden Freistellungs-/ Genehmigungsverfahren sollte die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes verbindlich festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Südlich, der Biotopfläche ist auf die gesamte Länge, bis auf die bereits festgesetzte Grünfläche, ein 3,0 m breiter privater Grünstreifen anzulegen.

Beschlussvorschlag:

Eine Reduzierung der Wohnbauflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets wird nicht vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter § 10 Grünordnung und Ausgleichsflächen wie folgt zu ergänzen:

Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist bei Freistellungs-/ Genehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen in dem u.a. die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen darzustellen und zu detaillieren sind.

Stellungnahme:

Mit der Ausarbeitung der Eingriffsregelung im Umweltbericht besteht Einverständnis. Die detaillierte Ausarbeitung und Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzflächen ist jedoch noch nicht abgeschlossen und kann daher erst nach planerischer und textlicher Ergänzung der Unterlagen fachlich beurteilt werden. Die Aus-

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen des Entwurfs eingearbeitet.

Die in der Stellungnahme ange-

gleichs-/Ersatzflächen und deren Pflege sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern und durch den Markt Ziemetshausen an das Landesamt für Umwelt – Ökoflächenkataster zu melden.

fürten grundrechtlichen Sicherungsmaßnahmen und die Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt sind in der Satzung bereits berücksichtigt und enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen sind im weiteren Verfahren in die Planunterlagen des Entwurfs einzuarbeiten.

Stellungnahme:

Es wird im Hinblick auf die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darauf hingewiesen, dass auf der nördlich angrenzenden Flur-Nr. 914 der Gemarkung Ziemetshausen (ehemalige Bahnstrecke Dinkelscherben-Thannhausen) die saP-Art Zauneidechse nachgewiesen wurde. Diese Fläche soll gemäß vorliegendem Bebauungsplan mit einer Straße überplant werden. Eine saP Relevanzprüfung zum Vorkommen der Zauneidechse ist durchzuführen und textlich in den Umweltbericht mit aufzunehmen, sollte die Gemeinde im Zuge ihrer Planungshoheit die aktuelle Planung beibehalten.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise sollten in der weiteren Planung zu berücksichtigen werden.

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten (Fachbeitrag Artenschutz) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenso wie die Grünordnung zu konkretisieren und zu regeln und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Zur Überprüfung evtl. gegebener artenschutzrechtlicher Betroffenheiten ist durch einen geeigneten Fachplaner (Landschaftsplaner) ein Fachbeitrag Artenschutz zu erstellen und in den Umweltbericht zu integrieren.

1.4 Immissionsschutz

Stellungnahme:

Das geplante Wohnbaugebiet liegt zur südwestlich gelegenen Ortsumfahrung der Bundesstraße B300 ca. 300 m entfernt. In Richtung Südosten zum Plangebiet schließen sich Wohngebietsflächen an. Südöstlich des Plangebiets verlaufen die Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße. Im Norden und Westen des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Grünland-

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

und Ackerflächen an. Nordwestlich gelegen befinden sich auf den Fl. Nrn. 953 und 956 je Gemarkung Ziemetshausen zwei landwirtschaftliche Aussiedlerbetriebe mit Viehhaltung.

Die Grundstücke sind im derzeitigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Stellungnahme:

Geruchseinwirkungen durch die beiden Aussiedlerhöfe

Um die die Auswirkungen der Emissionen aus den nördlich gelegenen Aussiedlerhöfen mit Tierhaltung auf den Fl. Nr. 953 und 956 auf das geplante Wohngebiet bewerten zu können, wurde die Geruchsimmissionsprognose „Geruchsimmissionsgutachten: Aufstellung eines Bebauungsplans am Ortsrand von Ziemetshausen, Markt Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Bericht-Nr.: ACB-1122-226290/03, vom 18.11.2022 der IB ACCON GmbH“ erstellt.

Darin wurde die Geruchsimmissionsbelastung durch die benachbarten Tierhaltungsbetriebe sowohl mit dem aktuellen Tierbestand als auch unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne auf das Plangebiet mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Ergebnisse mit in immissionsschutzrechtlichen Vorschriften festgelegten Immissionswerten verglichen.

Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe, in einem größeren Bereich ca. in der Mitte des westlichen Planrandgebietes der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten wird. Im restlichen Plangebiet wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Von Seiten der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg wird das vorgelegte Geruchsgutachten als plausibel und bis auf kleinere Ungenauigkeiten als korrekt betrachtet.

Mit dem Vorgehen, wie das Ergebnis der Prognose in die Planung eingearbeitet wurde, besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Deswegen wurde durch die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ und gleichzeitig durch Markierung dieser Fläche mit dem Planzeichen „Immissionsbeschränkungen durch Überschreitung der zulässigen Geruchshäufigkeit“ die Baugrenzen so angelegt, dass innerhalb der Flächen, in denen die prognostizierte zulässige Jahreshäufigkeit von 10% der bewerteten Geruchsstunden in 0 – 3 m (Höhe des EG) als auch in 3 m bis 6 m Höhe (Höhe des 1. OG), nicht mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen.

Das vorgelegte Geruchsgutachten ist plausibel und bis auf kleinere Ungenauigkeiten korrekt.

Mit dem Vorgehen, wie das Ergebnis der Prognose in die Planung eingearbeitet wurde, besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Stellungnahme:

Schalleinwirkungen durch die B300

Um die die Auswirkungen der Emissionen der Ortsumfahrung der Bundesstraße B300 auf das geplante Wohngebiet bewerten zu können, wurde die Schallimmissionsprognose „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet im Westen der Marktgemeinde Ziemetshausen“, Auftragsnummer: 8155.1/2022-RK, vom 11.11.2022 der IB Kottermair GmbH“ erstellt.

Nach der schalltechnischen Berechnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. noch unterschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 55 dB(A) für die Tageszeit wird noch um mindestens 6 dB(A) und der Orientierungswert von 45 dB(A) für die Nachtzeit noch bis zu maximal 2 dB(A) unterschritten.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans also ohne die Festsetzung von Schallschutzmaß-

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Nach der schalltechnischen Berechnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. noch unterschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 55 dB(A) für die Tageszeit wird noch um mindestens 6 dB(A) und der Orientierungswert von 45 dB(A) für die Nachtzeit noch bis zu maximal 2 dB(A) unterschritten.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans also ohne die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zulässig, da keine Lärm-Konflikte verursacht werden.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

nahmen zulässig, da keine Lärm-Konflikte verursacht werden.

Anmerkung:

Die Berechnung des Verkehrslärm - Straße wurde hier nach der RLS-90 durchgeführt und u.a. anhand anderer zutreffender Regelungen, z.B. der DIN 18005, beurteilt.

Die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – bisher RLS-90, wurden aktualisiert als Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 - RLS-19. Die Berechnungswege sind unterschiedlich. Insofern unterscheiden sich die Rechenergebnisse. Nachdem die Orientierungswerte der DIN 18005-1 vorliegend gut eingehalten sind und es bereits das vorliegende Schallgutachten mit Datum 11.11.2022 gibt, wird kein neues Gutachten nach der RLS-19 gefordert. Es ist nicht zu erwarten, dass die RLS-19 ein relevant anderes Ergebnis für das vorliegende Baugebiet ergibt.

Stellungnahme:

Redaktioneller Hinweis:

Unter § 8.1 der Satzung wird im Absatz 1 auf ein Bauleitplanverfahren einer anderen Gemeinde Bezug genommen, dies ist zu berichtigen.

Wird richtiggestellt

Stellungnahme:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

1.5 Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme:

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme:

Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelungen

Nach dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption, insbesondere auch für das Niederschlagswasser, für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständig aufzuklären.

Es ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen soll.

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Diese Forderungen stützen sich auf § 1a Abs. 2 BauGB (sog. Bodenschutzklausel), Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 5 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung gefördert, sondern ein aktiver Beitrag zum überragend wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet.

Nach Artikel 44 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) gilt:

„Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben hinwirken auf

1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung“.

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soll-Vorschrift in der Regel ein „Muss“ dar. Deshalb ist das Gebot

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Baugrundgutachten ist in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nach Vorliegen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Dabei sind die in der Stellungnahme vorgetragenen Anmerkungen zu den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des BauGB (Bodenschutzklausel) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG und des

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zu berücksichtigen.

Der Hinweis, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind, ist in der Satzung unter Hinweis bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Nach Vorliegen des bereits beauftragten Baugrundgutachtens sind die Ergebnisse des Gutachtens in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten. Dabei ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung erfolgen soll. Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anmerkungen zu den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des BauGB (Bodenschutzklausel) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG und des Bayerisches Wassergesetz (BayWG) sind dabei zu berücksichtigen.

einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich bzw. im Gewerbegebiet nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes unmöglich ist.

Hierzu müssen allerdings im Vorfeld noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen oder es ist eine wasserwirtschaftlich zulässige Alternative aufzuzeigen. Die Erstellung des Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Sickerfähigkeit wird begrüßt.

Als Hinweis sollte in die Bebauungsplansatzung aufgenommen werden, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind.

Ergänzende Hinweise hierzu:

- Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, wenn es im Einzelfall (nach erfolgter positiver Prüfung der Sickerfähigkeit) möglich ist. (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222). Auch können gemeindliche Regenrückhalte- und Versicker-Bereiche planlich festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. freizuhalten Sickerflächen auf Privatgrundstücken dargestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).
- Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Hierauf soll hingewiesen werden.
- Einleitungen von Nieder-

schlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.

- Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) kommt i. d. R. der Bau neuer Mischwasserkanalisationen nicht in Betracht.

Stellungnahme:

Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei werden unter anderem auch bodenmechanische und umweltanalytische Laboruntersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sollten für die Bereiche Grundwasser und Bodenschichten mit in die Begründung aufgenommen werden. Zudem wird das Baugrundgutachten zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Zum Bodenmanagement sind in der Satzung unter Hinweise/ Empfehlungen bereits entsprechende Ausführungen enthalten, die nach Vorliegen des Baugrundgutachtens noch zu ergänzen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind nach Vorliegen für die Bereiche Grundwasser und Bodenschichten mit in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen. Zudem ist das Baugrundgutachten zum Bestandteil des Bebauungsplans zu erklären.

Zum Bodenmanagement sind in der Satzung unter Hinweise/ Empfehlungen bereits entsprechende Ausführungen enthalten, die nach Vorliegen des Baugrundgutachtens noch zu ergänzen sind.

Stellungnahme:

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)
Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

1.6 Verkehrswesen

Stellungnahme:

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist von dem Planungsvorhaben der Marktgemeinde Ziemetshausen nicht betroffen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

1.7 Abwehrender Brandschutz

Stellungnahme:

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind ausreichend in der Begründung gewürdigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziemetshausen-West“ besteht seitens der Brandschutzdienststelle Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

2. Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach vom 12.08.2024 (Anlage 2)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
---------	----------------------------------	--------------------------------	-----------------

2.1 Stellungnahme:

Der Geltungsbereich des oben angegebenen Bebauungsplanes liegt außerhalb des Verfahrensgebietes eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungs-gesetz. 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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.

3. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) vom 18.09.2024 (Anlage 3)

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
---------	----------------------------------	--------------------------------	-----------------

3.1 Zu o.g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

1. Bereich Forsten

Stellungnahme:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt keine waldrechtlichen und forstwirtschaftlichen Belange.

Wir weisen darauf hin, dass der nördlich des im FNP geänderten Bereichs gelegene – überwiegend in der Biotopkartierung als Hecken erfasste – Gehölzstreifen nicht als Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG beurteilt wird. In der Vergangenheit wurde der Waldbegriff hier zu eng ausgelegt. Der in weiten Teilen nur eine Baumkrone breite Gehölzstreifen erfüllt nicht die Voraussetzung, ein flächiges Waldökosystem oder einen Verbindungskorridor von Waldökosystemen zu sein. Die untere Forstbehörde beabsichtigt auch, dies im Zuge der Erstellung des neuen Forstbetriebsgutachtens für den unbelasteten Gemeindewald Ziemetshausen zu korrigieren.

Somit bestehen hinsichtlich eines möglichen Abstandes zum Wald und einer Einschränkung der forstlichen Bewirtschaftung keine Bedenken.

2. Bereich Landwirtschaft

Stellungnahme:

In den Planungsunterlagen wird pauschal von einer Ausgleichsfläche von 18.550 m² ausgegangen.

Aus unserer Sicht wird hier die Bestandserfassung (Wertpunkte), die Schwere des Eingriffs (GRZ), Ab-

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die Eingriffsbewertung wurde nach dem Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der

schläge für Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet sowie die Aufwertung einer Ausgleichsfläche durch konkrete Maßnahmen nicht ausreichend berücksichtigt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft). Je nach Eingriffsschwere, Ausgangszustand und maßnahmenbedingter Aufwertung der Ausgleichsfläche kann der Umfang auch deutlich weniger als 18.550 m² betragen.

Wir bitten in diesem Zusammenhang um erneute Beteiligung im Verfahren, wenn die konkrete Ausgleichsfläche und -maßnahme bekannt ist.

Stellungnahme:

Landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl. Nr. 953:

Im Geruchsgutachten wird nicht auf die Zielvariante mit 80 Milchkühen eingegangen, sondern nur auf die Variante mit 800 Schafen, die aufgrund der Weidehaltung bzgl. der Emissionen nur mit 50% angesetzt werden. Die zusätzlich nötigen Nachzuchttiere werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Variante Milchviehstall:

Neben dem Milchvieh muss der Landwirt auch die entsprechende Nachzucht auf der Fl. Nr. 953 u. 950 halten. Auch die Nachzucht ist im Gutachten zu berücksichtigen. Der Besatz an Großvieheinheiten ist beim Bau des Milchviehstalles höher als beim geplanten Schafstall. Das Milchvieh wird üblicherweise v.a. im Stall gehalten. Das Minderungspotential der Weidehaltung, wie es bei den Schafen angesetzt wird, greift unseres Erachtens hier nicht.

Aus unserer Sicht sind die Immissionen auch hinsichtlich des geplanten Milchviehstalles darzustellen.

Der Landwirt hat bei uns bereits vor Monaten eine Beratung hinsichtlich betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten angefragt. Die Voraussetzungen für eine Erweiterung am

Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) vorgenommen. Die Bewertung der Eingriffsflächen erfolgte nach den darin enthaltenen Maßgaben.

Die Ausgleichsflächen sind noch nicht festgelegt und in ihrer Ausprägung definiert. Die konkreten Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren festgelegt und in den Entwurfsunterlagen dargestellt und festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen sind noch festzulegen und in ihrer Ausprägung definieren und in den Entwurfsunterlagen darzustellen und festzusetzen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Zu den in der Stellungnahme dargestellten Sachverhalten wurde die Erstellerin des Geruchsgutachtens aufgefordert hierzu Stellung zu nehmen.

Nach Rücksprache mit dem IB wird die Stellungnahme bzw. das angepasste Gutachten bis spätestens Ende der KW 48 erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die sich aus der Stellungnahme bzw. des angepassten Geruchsgutachtens sind in die Bebauungsunterlagen einzuarbeiten.

Standort sind mit der vorhandenen Erschließung und der Bestandsgebäude gegeben. Qualifizierte und interessierte Hofnachfolger sind vorhanden. Von einer tatsächlichen Erweiterung der außerörtlichen Hofstelle ist aus unserer Sicht auszugehen. Die betriebliche Entwicklung an diesem Standort darf durch die Planung nicht gefährdet werden.

Aus unserer Sicht besteht auch unter Berücksichtigung von Belüftungsanlagen in den Wohngebäuden weiterhin ein Konfliktpotential durch Geruchsbelastungen im Freien und bei der Öffnung von Fenster und Türen. Es stellt sich die Frage, ob der Einbau von entsprechenden Belüftungsanlagen praktisch auch umgesetzt wird, wenn die geplante Stallung noch gar nicht besteht.

Stellungnahme:

Landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl. Nr. 956:

Die Weidefläche erstreckt sich gemäß unseren Informationen auch über die Fl. Nrn. 944/2 und 943. Lärm durch Kuhglocken sind aus unserer Sicht zu dulden. Die Fl. Nr. 956 ist bereits mit Strom und Zuzug erschlossen. Die Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung sind gegeben. Für den Landwirt handelt es sich um einen potenziellen Standort für ein Stallbauvorhaben.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Zu den in der Stellungnahme dargestellten Sachverhalten wurde die Erstellerin des Geruchsgutachtens aufgefordert hierzu Stellung zu nehmen.

Nach Rücksprache mit dem IB wird die Stellungnahme bzw. das angepasste Gutachten bis spätestens Ende der KW 48 erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die sich aus der Stellungnahme bzw. des angepassten Geruchsgutachtens sind in die Bebauungsunterlagen einzuarbeiten.

4. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 26.08.2024 (Anlage 4)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
4.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser		

Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen schwach geneigten Hangbereich oberhalb eines steileren Abfalls zum nordwestlich gelegenen Bachlauf. Die gewässernahe, aber hochwassergeschützte Position sowie die randliche Lage zur Wiesennutzung entlang des Baches einerseits und einer landwirtschaftlichen Nutzung des südöstlich anschließenden Geländes andererseits stellen siedlungstopographische Gunstfaktoren dar. Wegen der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher bislang unerkannter Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise hinsichtlich evtl. zu vermutenden vorgeschichtlicher Siedlungsareale wegen der für vorgeschichtliche Siedlungen äußerst siedlungsgünstigen Lage des überplanten Gebietes besteht die Möglichkeit, dass sich daher im Bereich des Vorhabens bislang unerkannte Bodendenkmäler befinden könnten.

Derartige Vorkommen konnten bei den bisherigen, sich südlich des vorliegenden Plangebiets erfolgten Baulandentwicklungen nicht festgestellt werden.

Zudem sind innerhalb des Planbereichs keine Bodendenkmäler bekannt noch im Denkmalatlas enthalten und entsprechend kartiert bzw. von der Denkmalschutzbehörde BLfD in der Stellungnahme benannt.

Aus Sicht des Marktes Ziemetshausen wird den Anforderungen des BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 5 mit der Beteiligung des BLfD im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in einem ausreichenden Maß Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang sind wir auf die sachliche und fachliche Unterstützung ihrer Fachbehörde angewiesen.

Nachdem innerhalb des vorliegenden Planbereichs akut keine Bodendenkmäler zu erwarten sind, stellen die in der Stellungnahme vorgetragenen fachlichen Hinweise keine grundsätzlichen Beschränkungen zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung dar.

Eine archäologisch qualifizierte Untersuchung der gesamten Baufläche wird als nicht erforderlich angesehen.

Dennoch sollten aufgrund der in der Stellungnahme gegebenen

der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. ei-

Hinweise entsprechende Anmerkungen in der Begründung unter 3.6 Bodendenkmalpflege ergänzt werden.

Ebenfalls wird die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei Bauvorhaben in dem vorliegenden Plangebiet für nicht erforderlich gehalten, da ein Vorhandensein von Bodendenkmälern mit großer Sicherheit nicht gegeben und auch nicht zu vermuten ist.

Eine Festsetzung, dass für Bauvorhaben innerhalb des Planbereichs eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen, würde zu unbilligen und willkürlichen nicht gerechtfertigten Verwaltungsakten führen, die einer Entbürokratisierung mit Sicherheit nicht dienlich sind.

Deshalb sollte eine dementsprechende Festsetzung nicht Folge geleistet und darauf verzichtet werden.

Die bereits in der Begründung enthaltenen Hinweise zur Bodendenkmalpflege werden grundsätzlich als ausreichend betrachtet.

Zusätzlich sollten noch auf ein Vorhandensein von vorgeschichtliche Siedlungsarealen an hochwassersicheren Übergängen von Terrasse zu Talaue hervortreten können.

Beschlussvorschlag:

Nachdem innerhalb des vorliegenden Planbereichs akut keine Bodendenkmäler zu erwarten sind, stellen die in der Stellungnahme vorgetragenen fachlichen Hinweise keine grundsätzlichen Beschränkungen zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung dar.

Eine archäologisch qualifizierte Untersuchung der gesamten Baufläche wird als nicht erforderlich angesehen.

Eine Festsetzung, dass für Bauvorhaben innerhalb des Planbereichs eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen ist, wird nicht vorgenommen.

ne qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:

200526_blfed_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

In der Begründung sind die Ausführungen unter 3.5 Bodendenkmalpflege wie folgt neu zu fassen:

Das überplante Gebiet umfasst einen schwach geneigten Hangbereich oberhalb eines steileren Abfalls zum nordwestlich gelegenen Bachlauf. Die gewässernahe, aber hochwassergeschützte Position sowie die randliche Lage zur Wiesennutzung entlang des Baches einerseits und einer landwirtschaftlichen Nutzung des südöstlich anschließenden Geländes andererseits stellen siedlungstopographische Gunstfaktoren dar. Wegen der siedlungsgünstigen Topografie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher bislang unerkannter Bodendenkmäler zu vermuten. Derartige Hinweise, dass innerhalb des Planbereichs Bodendenkmäler bekannt, noch im Denkmalatlas enthalten und entsprechend kartiert sind bzw. von der Denkmalschutzbehörde BLfD benannt werden, sind nicht gegeben. Sollten widererwarten derartige Bodendenkmäler vorgeschichtlicher Siedlungen hervortreten sind hierzu entsprechende Maßnahmen gem. Art. 1 BayDSchG zu ergreifen.

Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Es wird angeregt, für umfangreiche Bodeneingriffe durch Erschließungsmaßnahmen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V., Günzburg vom 18.08.2024 (Anlage 5)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
5.1	Wir danken für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nehmen zum Vorhaben wie folgt Stellung: <u>Stellungnahme:</u> Die allmähliche Beendigung jeglichen Freiflächenverbrauchs, d.h. der Flächenschutz, ist dem Bund Naturschutz ein zentrales Anliegen. Insbesondere die Ausweisung von Baugebieten mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit ihrer extremen Flächeninanspruchnahme je Einwohner sehen wir kritisch besonders in diesem Fall wegen des erheblichen Umfangs. Im Hinblick auf die Lage bestehen jedoch keine besonderen Einwände aus naturschutzfachlicher Sicht. Eine solarthermische und/oder pho-	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Abwägung:</u> Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Markt Ziemetshausen hat sich nach eingehenden Überlegungen für den Standort der Bauleitplanung entschieden. Zudem befinden sich die Planflächen Großteils innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale wird auch auf das derzeit in Angriff genommene INSEK, INTEGRIERTES NACHHALTIGES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, verwie-	

tovoltaische Nutzung der Dachflächen sollte nicht nur zugelassen sondern vorgeschrieben werden.

Zur Ausweisung und Gestaltung der Ausgleichsflächen bitten wir gehört zu werden.

sen.

Auch wird die Untersuchung innerörtlicher Potentiale bei der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich enthaltenen Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ angemerkt. Hinsichtlich der kritisch gesehenen Ausweisung von Baugebieten mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit ihrer extremen Flächeninanspruchnahme je Einwohner hat der Markt Ziemetshausen dahingehend reagiert, dass die Grundstücksgrößen Großteils sehr reduziert sind und zudem ein Quartier für einen Geschosßwohnungsbau eingeplant hat. Im Hinblick auf die Lage bestehen jedoch keine besonderen Einwände aus naturschutzfachlicher Sicht. Der Empfehlung, elektrische und/oder thermische Solarnutzung auf den Dächern vorzuschreiben sollte nicht nachgekommen werden.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Ausführungen der Abwägung enthält die Stellungnahme keine weiterhin zu berücksichtigenden Inhalte. Elektrische und/oder thermische Solarnutzung auf den Dächern vorzuschreiben werden nicht vorgeschrieben.

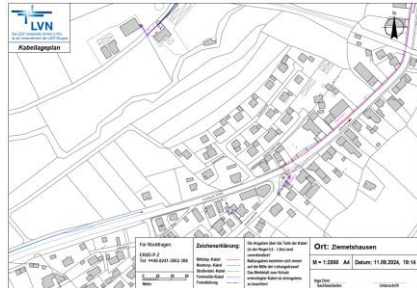
6. Stellungnahme LEW Verteilernetz GmbH, Buchloe vom 11.09.2024 (Anlage 6)

lfd.Nr.	Einwände – Bedenken – Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
6.1	Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben. <u>Stellungnahme:</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Strom-	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Stadtrat Kenntnis. <u>Abwägung:</u> Die Stellungnahme enthält Hinwei-	

versorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Der Verlauf dieser Kabelleitung kann dem beiliegenden Kabellegeplan entnommen werden.



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“.

Merkblatt anbei

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 1000 sind die Leitungstrassen dargestellt.



Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elekt-

se über bestehende Frei- und Kabelleitungen innerhalb des Planbereichs. Davon sind jedoch lediglich die Anschlussbereiche der Erschließungsstraßen in die Wäckerlestraße und an die Krumbacher Straße betroffen.

In die Begründung sollten entsprechende Hinweise zu den best. Frei- und Kabelleitungen mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 9 Ver- und Entsorgung, um Hinweise zu den best. Frei- und Kabelleitungen zu ergänzen.

In den Anschlussbereichen an die Wäckerlestraße und an die Krumbacher Straße sind in der Bebauungsplanzeichnung die bestehenden Leitungstrassen einzuzeichnen und in der Legende unter Hinweise zu erklären.

ro Medienerzeugnisse einzuhalten.

- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Allgemeiner Hinweis

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

Betriebsstelle Krumbach
Bahnhofstraße 4
Tel. 08282/901-216

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Jürgen Strohmeyr
E-Mail: Krumbach@lew-verteilnetz.de

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.

7. Stellungnahme Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg vom 21.08.2024 (Anlage 7)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
7.1	Aus Sicht der Regierung von Schwaben, als höhere Landesplanungsbehörde, teilen wir Ihnen Folgendes mit:		

Stellungnahme:

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme:

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Ein geeignetes Instrument, sich auf kommunaler Ebene mit diesen Vorgaben auseinander zu setzen, ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK). Dieses sollte auch eine Strategie enthalten, wie durch eine geeignete Baulandpolitik, künftig eine private Flächenbevorratung vermieden werden soll.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Hinsichtlich der Nutzung innerörtlicher Potentiale wird auf das derzeit in Angriff genommene INSEK, INTEGRIERTES NACHHALTIGES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT, verwiesen.

Auch wird die Untersuchung innerörtlicher Potentiale bei der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich enthaltenen Bedarfsprüfung gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ angemerkt.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Ausführungen der Abwägung enthält die Stellungnahme keine weiterhin zu berücksichtigenden Inhalte.

8. Stellungnahme Regionalverband Donau Iller, vom 03.09.2023 (Anlage 8)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zugestimmt
8.1	<u>Stellungnahme:</u> Der südwestlichste Bereich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich teilweise innerhalb des Vorranggebiets für die Landwirtschaft der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller gemäß Plansatz B I 2.1 G (3). In diesen Vorbehaltsgebieten ist zukünftig den Belangen der Landwirtschaft bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Abwägung:</u> Im Regionalplan ist unter B I 2.1 G (3). Ist für die Landwirtschaft wie folgt ausgeführt: <i>G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbe-</i>	

haltsgebiete für Landwirtschaft festgelegt.

Wie die nachfolgend abgedruckte Raumnutzungskarte zeigt, ist die darin dargestellte Fläche - Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3) lediglich in einem sehr geringen Umfang betroffen.



Die Überschneidungsfläche beträgt ca. 800 – 900 m².

Der Markt Ziemetshausen gibt der Baulandentwicklung hinsichtlich der geringen Fläche den Vorrang. Dabei ist auch die Sachlage, dass die Vorrangfläche für die Landwirtschaft in Form eines spitzen Dreiecks in die Planfläche hineinragt und der überwiegende Teil des Grundstücks der Fl. Nr. 972 mit einer Gesamtfläche von ca. 6.750 m² nicht in diesem Bereich liegt.

Beschlussvorschlag:

Der Markt Ziemetshausen gibt der geplanten Baulandentwicklung hinsichtlich der geringen Fläche den Vorrang und lässt die Interessen der Landwirtschaft damit zurücktreten.

Beschlussvorschlag:

In die Begründung und in den Umweltbericht sind entsprechende Ausführungen mit aufzunehmen.

Stellungnahme:

Einwände oder Anregungen darüber hinaus bestehen keine.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

**9. Stellungnahme Staatliches Bauamt Krumbach vom 12.08.2024
(Anlage 9)**

Ifd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
9.1	<u>Stellungnahme:</u> Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden. <u>Stellungnahme:</u> Auf die von der ca. 400 m entfernten Bundesstraße B 300 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) <u>Stellungnahme:</u> Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte. Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Abwägung:</u> Bei dem vorliegenden Schallschutzgutachten wurde die Verkehrslärmbelastung aus der B 300 Umfahrung mitberücksichtigt. Das Schallschutzgutachten weist nach, dass die Emissionsbelastungen aus der B 300 Umfahrung zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten führen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Das vorliegende Schallschutzgutachten weist nach, dass die Emissionsbelastungen aus der B 300 Umfahrung zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte an den nächstgelegenen Immissionsorten führen. Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.	

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.

10. Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 05.09.2024 (Anlage 10)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
10.1	<u>Stellungnahme:</u> Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis. <u>Beschlussvorschlag:</u> Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.	

11. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 05.09.2024 (Anlage 11)

lfd.Nr.	Einwände - Bedenken - Anregungen	Abwägung Beschlussvorschlag	zuge- stimmt
11.1	Zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt: <u>1. Stellungnahme</u> <u>Grundwasser:</u> Eine Bewertung der Grundwasser-Situation ist erst nach Erkundung der Grundwasserstände möglich. Eine fachkundige Begutachtung der Grundwasserstände und Angaben zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind zu ergänzen. <u>2. Stellungnahme</u> <u>Vorsorgender Bodenschutz:</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen / Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a	Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis. <u>Abwägung:</u> Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Die sich daraus ergebenden Ergebnisse sind zu berücksichtigen <u>Beschlussvorschlag:</u> Nach Vorliegen des Baugrundgutachtens sind die Ergebnisse zu den Grundwasserständen zu ergänzen. Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis <u>Abwägung:</u>	

Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken.

Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Innenentwicklung bevorzugt werden und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Hierbei werden unter anderem auch bodenmechanische und umweltanalytische Laboruntersuchungen vorgenommen.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sollten für die Bereiche Grundwasser und Bodenschichten mit in die Begründung aufgenommen werden. Zudem wird das Baugrundgutachten zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

Zum Bodenmanagement sind in der Satzung unter Hinweise/ Empfehlungen bereits entsprechende Ausführungen enthalten, die nach Vorliegen des Baugrundgutachtens noch zu ergänzen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind nach Vorliegen für die Bereiche Grundwasser und Bodenschichten mit in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen. Zudem ist das Baugrundgutachten zum Bestandteil des Bebauungsplans zu erklären.

Zum Bodenmanagement sind in der Satzung unter Hinweise/ Empfehlungen bereits entsprechende Ausführungen enthalten, die nach Vorliegen des Baugrundgutachtens noch zu ergänzen sind.

„Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.“

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

3. Stellungnahme

Wasserversorgung:

Für eine abschließende Stellungnahme bezüglich der Wasserversorgung bitten wir um Angaben über die vorgesehene dauerhafte zukunftsichere Erschließung mit Trinkwasser.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Dbzgl. sollte von einem durch den Markt Ziemetshausen zu beauftragenden Fachplanungsbüro eine entsprechende Konzeptplanung erstellt werden.

Beschlussvorschlag:

Durch den Markt Ziemetshausen wird ein Fachplanungsbüro zur

Erstellung einer entsprechende Konzeptplanung über die vorgesehene dauerhafte zukunfts-sichere Erschließung mit Trinkwasser beauftragt.

4.1 Stellungnahme

Abwasserentsorgung - Häusliches Schmutzwasser:

Für eine abschließende Stellungnahme bezüglich der Abwasserentsorgung bitten wir um Angaben über das vorgesehene gemeindliche zukunfts-sichere Abwasserbeseitigungskonzept.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Dbzgl. sollte von einem durch den Markt Ziemetshausen zu beauftragenden Fachplanungsbüro eine entsprechende Konzeptplanung erstellt werden.

Beschlussvorschlag:

Durch den Markt Ziemetshausen wird ein Fachplanungsbüro zur Erstellung einer entsprechende Konzeptplanung über die vorgesehene gemeindliche zukunfts-sichere Abwasserbeseitigung beauftragt.

4.2 Stellungnahme

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser:

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

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 Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine abschließende Stellungnahme bezüglich der Nieder-

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Ein Baugrundgutachten ist in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nach Vorliegen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Dabei sind die in der Stellungnahme vorgetragenen Anmerkungen zu den gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des BauGB (Bodenschutz-klausel) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG und des Bayerischen Wassergesetz (BayWG) zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Nach Vorliegen des bereits beauftragten Baugrundgutachtens sind die Ergebnisse des Gutachtens in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten. Dabei ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung erfolgen soll. Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anmerkungen zu den

schlagswasserbeseitigung bitten wir um Ergänzung von Unterlagen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes und zum geplanten Niederschlagswasserbeseitigungskonzept.

gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des BauGB (Bodenschutz-klausel) sowie des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG und des Bayerisches Wassergesetz (BayWG) sind dabei zu berücksichtigen.

5. Stellungnahme

Zusammenfassung:

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeptio mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung
- Bodengutachten, d.h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit, sowie Grundwasserstände und Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme geforderten noch vorzulegenden Unterlagen werden nach Erstellung umgehend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet und soweit erforderlich dem WWA vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme geforderten noch vorzulegenden Unterlagen sind nach Erstellung umgehend in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten und soweit erforderlich dem WWA vorzulegen.

Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan "Ziemetshausen - West" Markt Ziemetshausen

in der Entwurfsfassung vom 29.07.2024 gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024

	Anschrift	E-Mail-Adresse	Antwort Am	Keine Einwendungen	Einwendungen
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de	12.08.2024		
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach	poststelle@aelf-km.bayern.de	18.09.2024		
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernverband.de			
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	poststelle@lfu.bayern.de	26.08.2024		

5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Thierhaupten, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten	beteiligung@blfd.bayern.de			
6.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg/ Neu-Ulm, Landstraße 35, 89284 Pfaffenhofen	guenzburg@bund-naturschutz.de	19.08.2024		
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd/ PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gerstshofen	C.Weis@telekom.de			
8.	Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen	aichen@vg.ziemetshausen.de			
9.	Gemeinde Langenneufnach, Rathausstr. 58, 86863 Langenneufnach	langenneufnach@vgstauden.de			
10.	Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen	jungwirth-karl@t-online.de			
11.	Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de	10.09.2024		
12.	Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de	06.09.2024		
13.	Immobilien Freistaat Bay. Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	poststelle.a@immobilien.bayern.de			
14.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	info@khw-guenzburg.de			
15.	Herr Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern			
16.	Landesbund f. Vogelschutz Kreisgruppe Günzburg, Bäckergrasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwaben@lbv.de			
17.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de	16.10.2024		
18.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de	11.09.2024		
19.	Markt Dinkelscherben, Augsburger Str. 4, 86424 Dinkelscherben	info@dinkelscherben.de	04.09.2024		
20.	Markt Fischach, Hauptstr. 16, 86850 Fischach	rathaus@fischach.de			
21.	Markt Münsterhausen, Inselweg 8, 86505 Münsterhausen	markt@muensterhausen.de	25.09.2024		
22.	Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Feyerabendstraße 2, 86830 Schwabmünchen	info@naturpark-augsburg.de			
23.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de			
24.	Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	gaa@reg-schw.bayern.de	09.08.2024		
25.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de	21.08.2024		
26.	Regionalverband Donau-Ilser Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de	03.09.2024		
27.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de	20.08.2024		

28.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de	12.08.2024		
29.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de	25.09.2024		
30.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de			
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	05.09.2024		
32.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de	05.09.2024		

Behörden ohne Markierung in den Spalten "Keine Einwendungen" bzw. "Einwendungen" haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Balzhausen, 22.11.2024

gerhard glogger, architekt