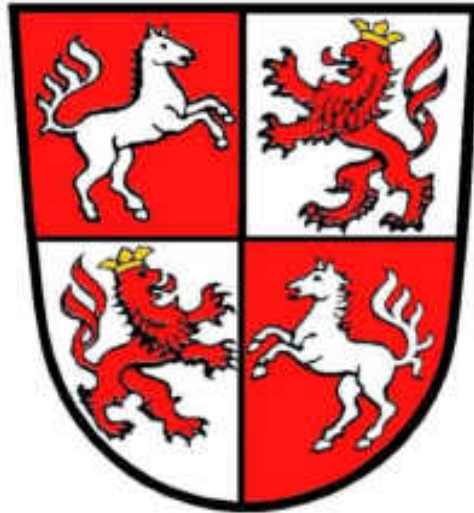


Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan “Ziemetshausen-West“ Markt Ziemetshausen

Satzung – Entwurf

Fassung vom 02.12.2024

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Markt Ziemetshausen
Bgm.-Haide-Straße 1
86473 Ziemetshausen

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbB**

blumenstraße 2
D-86463 balzhausen

T +49 8281 96070
F +49 8281 960722
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Die Gemeinde Roggenburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist den vorliegenden den Bebauungsplan "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom

Beigefügt und Bestandteil der Satzung sind:

- die Begründung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- der Umweltbericht in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom
- Geotechnischer Bericht Baugebieterschließung „Ziemetshausen West“ Flur-Nrn. 914, 914/2, 958, 959, 959/2, 960, 966/2, 967, 967/1, 968, 969, 970, 971, 972 und 977 der Gemarkung Ziemetshausen in 86473 Ziemetshausen, vom 05. Februar 2026, Bericht – Nr. 24-0297-GA001, Ersteller: Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh
- Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplans am Ortsrand von Ziemetshausen, Markt Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Bericht-Nr.: ACB-1122-226290/03 vom 18.11.2022 des IB ACCON GmbH • Gewerbe-ring 5 • 86926 Greifenberg
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet im Westen der Marktgemeinde Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Auftragsnummer: 8155.1/2022-RK, vom 11.11.2022 des IB Kottermair GmbH | Gewerbepark 4 | 85250 Altomünster.

- Relevanzprüfung Artenschutz Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 10.02.2025 des IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de
- Natur-/Artenschutz – noch notwendige Maßnahmen - Ergebnisse des Ortstermins 17.6.2025 Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 20.07.2025 des IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 & WA 4

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,50
Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 3 und WA 4	0,40

3.2 Geschößflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,60
Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 3 und WA 4	0,50

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

III drei Vollgeschoße

wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss.

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 3 und WA 4

II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig**3.5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)****3.5.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe: Hauptgebäude**Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Abweichend von der vorstehenden Festsetzung kann die maximal zulässige Fertigfußbodenhöhen überschritten werden, soweit die Straßen- bzw. Gehweghinterkante höher liegt als die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (m NHN). Dabei die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maximal 20 cm über der an der Hangoberseite gelegenen Hauskante liegen. Die Erforderlichkeit ist im Rahmen des Bauantrags (Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren) durch einen Geländeschnitt oder einen Vermessungsplan nachzuweisen und dazustellen.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

3.6 Wandhöhe (Traufhöhe)

Allgemeines Wohngebiet WA 1

max. Wandhöhe: 7,40 m

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 3 und WA 4

max. Wandhöhe: 6,40 m

3.7**Firsthöhe**

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Sattel- Walm- oder Pultdächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

Allgemeines Wohngebiet WA 1

max. Firsthöhe: 10,50 m

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 3 und WA 4

max. Firsthöhe: 9,50 m

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

§ 4**Bauweise****4.1**

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2**Festgesetzte Haustypen**

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.



Einzelhäuser

§ 5**Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in folgenden Bereichen begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 10 Wohneinheiten begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 3 und WA 4

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

§ 6**Gestaltung****6.1****Dachformen**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

6.1.1**Hauptgebäude**

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind nachfolgend angegebene Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 & WA 4

Satteldächer (SD) 20° bis 45°

Walmdächer (WD); Zeltdach (ZD) 15° bis 35°

6.1.2**Nebengebäude**

In den jeweiligen Nutzungsbereichen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit den nachfolgend angegebenen Dachneigungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 & WA 4

Satteldächer (SD) 20° bis 45°

Walm und Zeltdächer (WD + ZD) 15° bis 35°

Pultdächer (PD) 10° bis 30°

6.2**Dacheindeckungsmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.3**Dachgauben**

Dachgauben sind innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt zugelassen:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA

wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Für Dachgauben sind nachfolgende Festsetzungen zu beachten:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zur Hälfte der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m haben.

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,75 m
an der Traufe:	0,75 m

Darüberhinausgehende Dachüberstände bei Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt. Dabei sind die übrigen Festsetzungen sowie die gesetzlichen Vorgaben der BayBO zu beachten.

6.5 Regelung für untergeordnete Bauteile

wie Anbauten, Hauseingangsüberdachungen etc.

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

6.6 Farbgestaltung und Baustoffe**6.6.1 Fassadengestaltung**

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6.6.2 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt.

§ 7 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung**7.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe**

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

7.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune), max. 1,25 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten sämtlicher Einfriedungen, hin zum Außenbereich ohne Sockel und mit einem Abstand von ca. 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.

7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

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.

§ 8

Immissionsschutz

8.1 Schallschutzgutachten

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet im Westen der Marktgemeinde Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Bericht-Nr. 8155.1/2022-RK Stand 30.01.2023 des IB Kottermair GmbH | Gewerbepark 4 | 85250 Altomünster • Telefon 08254/ 99466-0.

Die schalltechnische Untersuchung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8.2

Geruchsgutachten

Die nachfolgende Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

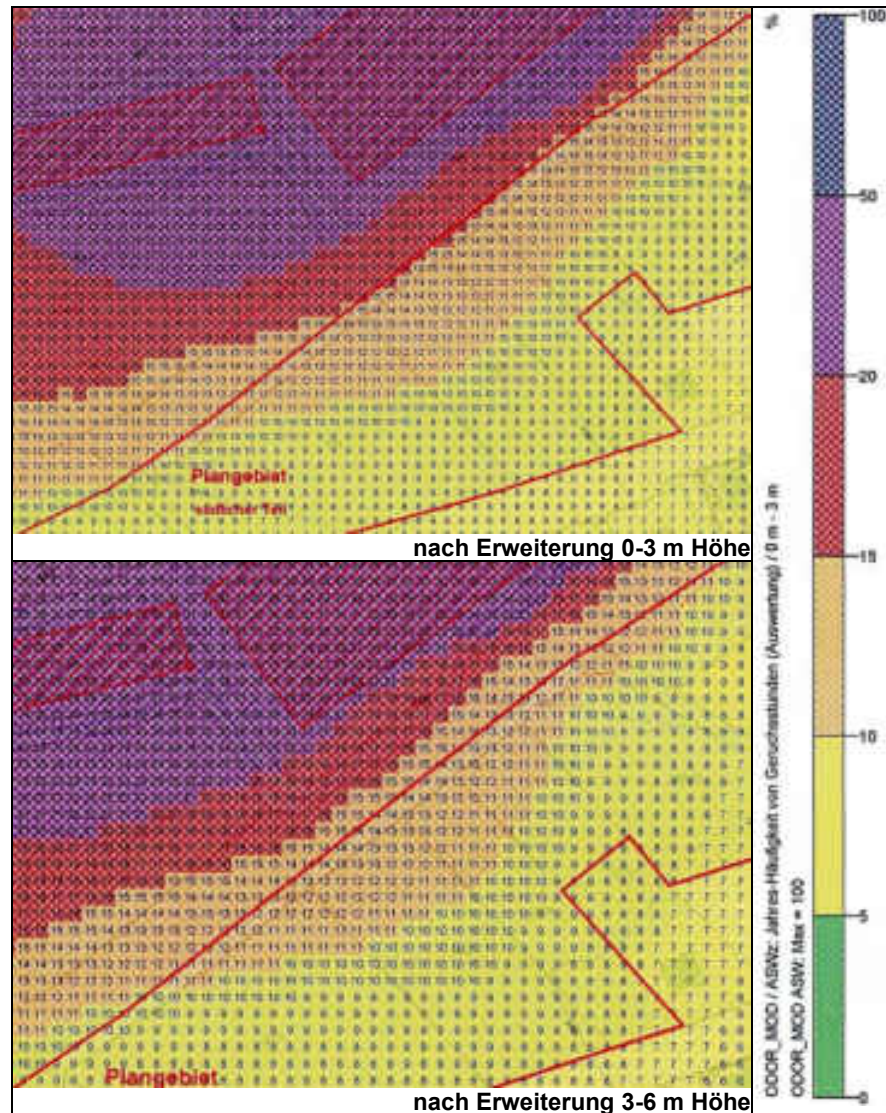
Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes am Ortsrand von Ziemetshausen, Markt Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Bericht-Nr. ACB-1122-226290/03, Stand 18.11.2022 des IB ACCON GmbH • Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0



Lageplan Plangebiet und landwirtschaftliche Betriebe

Die bei den Ausbreitungsrechnungen ermittelte Geruchsbelastung, verursacht durch die landwirtschaftlichen Betriebe auf Fl. Nr. 956 sowie auf Fl. Nr. 953, sich für die aktuelle Situation, dass in einem kleinen Bereich der nördlichen Teilflächen der Fl.-Nr. 966/2, 967/1, 968 und 969 der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten wird. Bei der Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe, dass in einem größeren Bereich der nördlichen Teilflächen der Fl.-Nr. 966/2, 967/1, 968, 969 und 970 sowie am südlichen Ende der Flurnummer 958 der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten wird.

Nachfolgende Grafiken zeigen die ermittelten Geruchshäufigkeiten unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe



Aufgrund der vorgenannten Berechnungsergebnisse ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen die zulässige Geruchshäufigkeit unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe überschritten ist, keine Wohngebäude errichtet werden können.

§ 9

Verkehrsflächen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 10

Grünordnung und Ausgleichsflächen

10.1.

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 10.2.** Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

- 10.3.** Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

10.4**Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen**

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

10.5**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.

10.6.**Naturschutzfachliches Gutachten**

Um die Auswirkungen des Plangebiets hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange bewerten zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Hinsichtlich der betroffenen naturschutzrelevanten Flächen wurde nachfolgende Relevanzprüfung Artenschutz sowie Natur-/Artenschutz – noch notwendige Maßnahmen - Ergebnisse des Ortstermins 17.6.2025 zum Bebauungsplan durchgeführt und erstellt.

Relevanzprüfung Artenschutz Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 10.02.2025 des IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

Natur-/Artenschutz – noch notwendige Maßnahmen - Ergebnisse des Ortstermins 17.6.2025 Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 20.07.2025 des IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

Das vorliegende Gutachten wird vollumfänglich zum Bestandteil der Bebauungsplansatzung erklärt.

Insbesondere Maßnahmen die zu beachten und zu berücksichtigen sind:

Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder von Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen sind zu vermeiden.

Gehölze sind im Winter und bis spätestens Ende Februar auf den Stock zu setzen oder zu roden.

Bei Entnahme von Gehölzen mit (potenziellen) Fledermausquartieren sind diese vorab von einer fledermauskundlichen Person zu kontrollieren, ggf. vorab zu verschließen und Ersatz-Quartiere (Fledermaus-Rundkästen aus Holz oder Holzbeton) aufzuhängen. Rechtzeitige Abstimmung mit der uNB erforderlich.

Dto. Bäume mit Höhlen, in denen Vögel brüten (Ersatz-Nistkästen).

Bei Häusern am Rand, insbesondere entlang der Gehölze, droht sog. Vogelschlag, d. h. Anflüge von Vögeln an Fensterscheiben u. ä. Um dies zu vermeiden, sind bei den neuen Gebäuden möglichst keine größeren Glasscheiben (ab ca. 5-6 m² Fläche), transparente Balkonbrüstungen oder Lärmschutzwände oder ähnliche Flächen einzubauen. Wenn doch, sind dort dauerhafte (z. B. eingeätzte) Linien, Streifen¹, Punktraster², Muster, Symbole oder andere Markierungen³ aufzubringen. Auch Folien-Markierungen sind möglich, müssen aber regelmäßig ersetzt werden. Alle müssen sich jeweils über die gesamte Glasfläche erstrecken. Als Anhaltspunkt für eine ausreichende „Menge“ an Markierungen kann die so genannte „Handflächen-Regel“ gelten: Die Zwischenräume zwischen den Markierungen dürfen nicht breiter als eine Hand sein (i.d.R. <10 cm).

Reptilien auf der alten Bahntrasse müssen vor deren Überbauung vergrämt oder abgefangen werden; mindestens zwei Jahre zuvor sind ausreichend geeignete (v. a. ungestörte) Ersatzhabitate im näheren Umfeld herzustellen. Während des Baus sind Schutzzäune erforderlich.

10.7.**Ausgleichsregelung**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt. Hierzu wird auf die Ausführungen des Umweltberichts unter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15 verwiesen.

Ausgleichsfläche:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:

Der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte beträgt 57.202 WP, dabei beträgt der Anteil des auszugleichende Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebiets 0 WP.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vollumfänglich außerhalb des Plangebiets durch ein Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/ Gold-haferwiese oder Mager-wiese) (extensiv genutzt) G214 auf den jeweiligen Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 789 Gemarkung Ziemetshausen, Fl. Nr. 331 Gemarkung Schellenbach und Fl. Nr. 236 Gemarkung Schellenbach erbracht.

Für den Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 57.202 WP werden nachfolgend angeführte noch anzulegende Ausgleichsfläche in Anspruch genommen:

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verwiesen.

Ausgleichsfläche:

Ausgleichsfläche: ALTERNATIVE

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt			57.202 WP
Ausgleichsflächen			
Ausgleichsfläche A1			
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	anrechenbare
Fl. Nr. 786/5	Ziemetshausen	3.496 m ²	31.464 WP
Ausgleichsfläche A2			
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	anrechenbare
Fl. Nr. 236	Lauterbach	1.973 m ²	17.757 WP
Ausgleichsfläche A3			
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	anrechenbare
Fl. Nr. 739	Ziemetshausen	911 m ²	8.199 WP
Ausgleichsfläche gesamt			57.420 WP
erforderliche Ausgleichsfläche			57.202 WP
Überkompensation			218 WP

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 57.420 WP = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des

Landkreises ein Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/ Gold-haferwiese oder Mager-wiese) (extensiv genutzt) G214 entwickelt werden.

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsflächen A1 bis A3 werden auf den jeweiligen Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 786/5 Gemarkung Ziemetshausen, Fl. Nr. 527 Gemarkung Schellenbach und Fl. Nr. 739 Gemarkung Ziemetshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über die betreffenden Grundstücks sind gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg jeweils ein Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/ Gold-haferwiese oder Mager-wiese) (extensiv genutzt) G214 entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Günzburg vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 11

Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

§ 12**Baugrundgutachten**

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung.

Geotechnischer Bericht

Baugebieterschließung „Ziemetshausen West“ Flur-Nrn. 914, 914/2, 958, 959, 959/2, 960, 966/2, 967, 967/1, 968, 969, 970, 971, 972 und 977 der Gemarkung Ziemetshausen in 86473 Ziemetshausen, vom 05. Februar 2026, Bericht – Nr. 24-0297-GA001, Ersteller: Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich.

Im Übrigen wird auf den Inhalt des Gutachtens und auf die Ausführungen in der Begründung unter 3.2 Baugrundgutachten verwiesen.

§ 13**Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Baugrundgutachten zeigt, dass auf Grund der Feststellungen und den daraus getroffenen Empfehlungen davon auszugehen ist, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer erreicht werden kann. (Hierzu wird ausdrücklich auf die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Begründung unter 10.1 Abwasserbeseitigung -Abwasserentsorgung Niederschlagswasser hingewiesen)

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat vorrangig ordnungsgemäß flächenhaft auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Kann eine flächenhafte Versickerung nicht erreicht werden, ist eine punktuelle Versickerung über Rigolen und ausnahmsweise über Sickerschächte mit einem entsprechenden Nachweis zulässig.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

§ 14

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

§ 15

Stellplätze

Stellplatzsatzung

Zur Herstellung von Stellplätzen gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Ziemetshausen (Stellplatzsatzung) vom 1. September 2025 des Marktes Ziemetshausen.

§ 16

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung g des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

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.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutzes

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme zugelassen, die kein Streulicht erzeugen.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können im Rathaus des Marktes Ziemetshausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (insbesondere Aufstellen von Wärmepumpen)

Um immer häufiger auftretenden Lärmkonflikten durch die Nutzung von Luftwärmepumpen in allgemeinen Wohngebieten bereits frühzeitig und effektiv entgegenzuwirken, wird auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“, – Dritte Aktualisierung –LANGFASSUNG UMK-Umlaufbeschluss 47/2023 (LAI-Beschluss zu TOP 9.2 148. Sitzung) Stand 28.08.2023 verwiesen. Die darin enthaltenen gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Ralf Wetzel 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Ziemetshausen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Ziemetshausen, den.....

.....
Unterschrift Ralf Wetzel, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Ziemetshausen, den.....

.....
Unterschrift Ralf Wetzel, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Ziemetshausen, den.....

.....
Unterschrift Ralf Wetzel, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Ziemetshausen, den.....

.....
Unterschrift Ralf Wetzel, 1. Bürgermeister