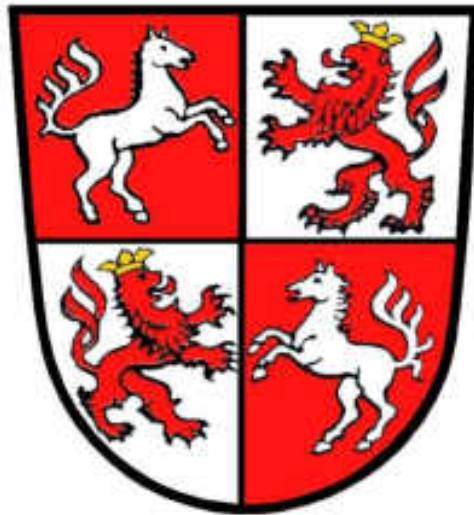


Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan “Ziemetshausen-West“ Markt Ziemetshausen

Begründung – 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 mbh**

Blumenstraße 2
D-86403 Balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de

INHALT

1	Aufstellungsverfahren
1.1	Aufstellungsbeschluss
1.2	Bebauungsplanvorentwurf
1.3	Bebauungsplanentwurf
1.4	2. Entwurf
1.5	Satzungsbeschluss
2	Einführung in die Bauleitplanung
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2.2	Bebauungsplan
2.2.1	Planungsrechtliche Situation
2.2.2	Regionalplan
2.2.3	Erforderlichkeit der Planaufstellung
2.2.4	Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)
2.2.5	Lage und Größe des Gebiets
2.2.6	Art der geplanten Nutzung
2.2.7	Beschaffenheit des Gebiets
2.2.8	Planungsalternativen
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3.1	Bestand innerhalb
3.2	Baugrundgutachten
3.3	Altlasten
3.4	Bestand außerhalb
3.5	Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
3.6	Bodendenkmalpflege
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte
4.1	Ortsplanung
4.2	Planerisches Konzept
5	Erschließung
6	Immissionsschutz
6.1	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
6.2	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes - Geruch, Ammoniak, Stickstoffdeposition, Feinstaub und Staubbiederschlag
6.3	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes - Schallschutz
6.4	Landwirtschaftliche Immissionen
7	Landesplanerische Überlegungen
8	Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
9	Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

10	Ver- und Entsorgung
10.1	Abwasserentsorgung
10.2	Wasserversorgung
10.3	Stromversorgung
11	Brandschutz
12	Planungsstatistik
13	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes
14	Grundstücke im Geltungsbereich
15	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
16	Bestandteile des Bebauungsplanes
17	Unterschriften

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

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

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 29.07.2024 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 im Rathaus des Marktes Ziemetshausen statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 02.12.2024 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Ziemetshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktrat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Ziemetshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Ziemetshausen beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Markt Ziemetshausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Markt Ziemetshausen



Auszug aus Flächennutzungsplan Planung Markt Ziemetshausen

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan Großteiles bereits als Wohnbaufläche sowie Teilbereichen des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan "Ziemetshausen-West", Markt Ziemetshausen ist als nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "Ziemetshausen-West", Markt Ziemetshausen das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches

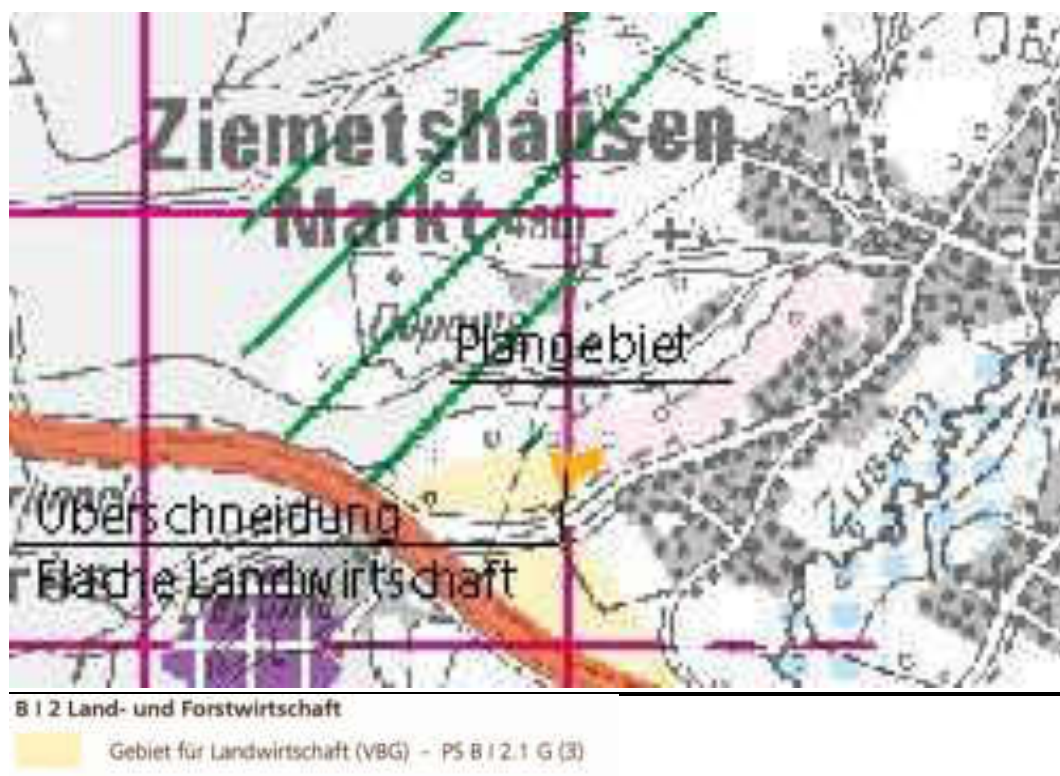
Der Bebauungsplan "Ziemetshausen-West", Markt Ziemetshausen wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist durchgeführt.

2.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan ist unter B I 2.1 G (3). Ist für die Landwirtschaft wie folgt ausgeführt:

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete 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.

2.2.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Ziemetshausen möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf den Markt Ziemetshausen zugekommen sind, die Möglichkeit bieten in Ziemetshausen zu bauen. Der Markt Ziemetshausen kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten.

Deshalb beschloss der Marktrat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziemetshausen-West", Markt Ziemetshausen.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht, sinnvoll entwickeln.

2.2.4 Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)

Allgemein

Auf den Markt Ziemetshausen kommen immer wieder Ortsansässige, vor allem junge Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung, mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu.

Wird der Markt Ziemetshausen nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen der Gemeinde den Rücken kehren und den Markt Ziemetshausen verlassen und solche, die sich gerne in Ziemetshausen niederlassen möchten, nicht hierherkommen können. Natürlich ist auch der Markt Ziemetshausen bestrebt, junge Menschen am Ort zu halten oder nach Ziemetshausen zu holen, um die so wichtige Sozial- und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der in den sich südöstlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Siedlungsflächen bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird. Nordwestlich des Plangebiets sorgen die bestehenden Rankenstrukturen bereits für eine massive Ortsrandeingrünung.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Der Markt Ziemetshausen hat die Grundstücke im Geltungsbereich 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.

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 4,70 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 33.800 m².

Im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA 2, WA 3 & WA 4 sind ca. 50 Familienwohnhäuser sowie ein Bereich WA 1 mit Mehrfamilienhäusern geplant.

Abschnittsweise Erschließung

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.

Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Obwohl sich der Markt Ziemetshausen seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird der Markt Ziemetshausen weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Ziemetshausen bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

Zudem führte der Markt Ziemetshausen eine Erhebung über noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke im Gemeindebereich durch und erkundete mit einer schriftlichen Abfrage an die Grundstückseigentümer die Verkaufsbereitschaft. Dabei konnte bei keinem der Grundstücke eine Verkaufsbereitschaft erreicht werden.

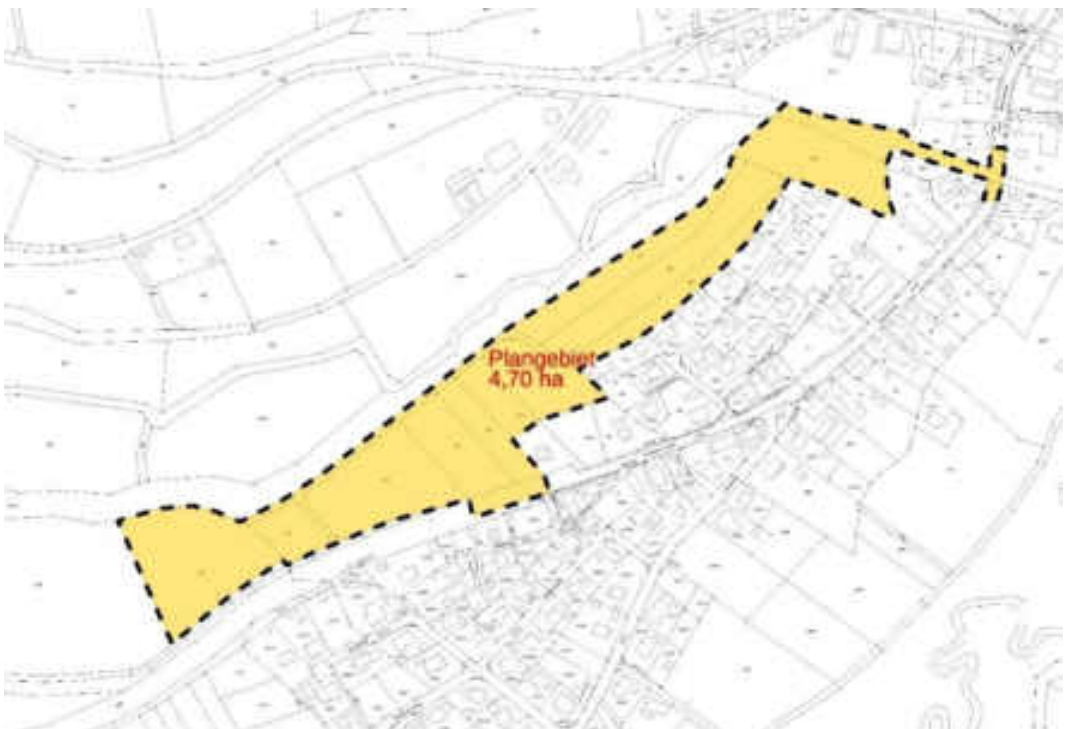
2.2.5 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Marktes Ziemetshausen und wird über die Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße Straße erschlossen. Südlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe. Die Entfernung des südwestlichen Rand des Plangebiets zur B 300 Umfahrung beträgt ca. 300 m.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 4,70 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte – unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte– unmaßstäblich

2.2.6 Art der geplanten Nutzung

Innerhalb des Planbereich sind nachfolgend angegebene Nutzungsbereiche vorgesehen:

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.

Der Marktrat setzte sich mit den unter §4 Abs 3 Allgemeines Wohngebiet BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auseinander. Die darin enthaltenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs3 Nr. 2-5 sollen innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sein.

Dies betrifft im Einzelnen:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

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

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

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

2.2.7 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständliche Fläche weist ein leichtes bis mittleres Gefälle in verschiedene Richtungen auf. Die Geländehöhe liegt auf der südwestlichen Ecke des Plangebiets bei 508,50 m NHN (höchster Punkt) und auf der Nordostseite bei 489,0 m NHN. Dies bedeutet einen Höhenunterschied von 19,50 m, was bei einer Ausdehnung des Plangebiets von Südosten nach Nordwesten von ca. 600 m ein mittleres Gefälle von ca. 3,25 % ausmacht. Innerhalb der unterschiedlichen Bereiche kann das Gefälle auch bis zu 10 - 12 % betragen.

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

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

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen sowie einer orientierenden Altlastenuntersuchung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Geotechnischen Bericht zur Baugebieterschließung „Ziemetshausen West“ Gemarkung Ziemetshausen in 86473 Ziemetshausen entnommen werden.

Die nachfolgenden Ausführungen sind der vorgenannten Geotechnischen Untersuchung des IB Tellus entnommen.

3.4 Homogenbereiche

Gemäß VOB – Teil C sind Böden und Fels entsprechend ihrem Zustand vor dem Lösen in Homogenbereiche einzuteilen. Jeder Homogenbereich ist ein begrenzter Bereich, bestehend aus einzelnen oder mehreren Boden- oder Felsschichten, der für das jeweilige Baugewerk bzw. Bauverfahren vergleichbare Eigenschaften aufweist.

Für das Gewerk Erdarbeiten erfolgt in Tabelle 4 die Einteilung der Homogenbereiche. Eigenschaften und Kennwerte der entsprechenden Homogenbereiche sind dem Kapitel 4.2 sowie der Anlage 5 zu entnehmen. Je nach geplanten Tiefbaugewerken (Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten sowie Bohrarbeiten) können später weitere Angaben erforderlich werden.

Tabelle 4: Übersicht Bodenaufbau / Homogenbereiche

Schicht-Nr.	Klassifikation nach DIN 18196 / DIN 14689	angetr. Konsistenz/ Lagerungsdichte	Feuchtigkeit	angetr. von ... bis ... [m u. GOK]	
	Gewerk Erdarbeiten	Bodenbeschreibung		Mächtigkeit [m]	
OBERBODEN / MUTTERBODEN					
0.1	OU	weich bis steif	erdfeucht	0,0	0,6
	humoser Oberboden	U, s*, (t); Wurzeln, Grasnarbe; dunkelbraun		0,4 bis 0,6	
SPÄTPLEISTOZÄNE BIS HOLOZÄNE DECKLEHME					
1.1	UL	weich	erdfeucht	0,4	1,1
	Decklehme	U, s-s*, t*; Feinwurzeln; braun		0,3 bis 0,7	
TERTIÄRSANDE DER OBEREN SUBWASSERMOLASSE					
2.1	SU/SU*	locker (partiell mitteld.)	erdfeucht	0,5	4,2
	schluffige Tertiärsande	S, u*-u*, (g*) (rot-)braun / (braun-)grau		0,5 bis 2,3	
2.2	SU/SE	locker bis mitteldicht	erdfeucht bis schwach feucht	1,0	5,0
	(sehr) schwach schluffige Tertiärsande	S, u*-u* (rot-)braun / (braun-)grau		0,8 bis 4,0	
2.3	SW	dicht bis sehr dicht	trocken	3,6	4,7
	stark kiesige Tertiärsande	S, g* grau		mind. 1,1	

S/S = Steinschutt, G/g = Kies/Kiesig, S/s = Sand/Sandig, UL = Schluffschluffig, T/t = Ton/Tonig, H = Torf | f = fein, m = mittel, g = grob |
* = stark, - = schwach, * = sehr schwach | k. A. = keine Angabe möglich

Die Einteilung in Homogenbereiche ist als Vorschlag bzw. Empfehlung basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand zu sehen und muss im Zuge der weiteren Planung, insbesondere unter Berücksichtigung von Bauzuständen und -phasen, überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

2.2.8 Planungsalternativen

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan im mittleren Bereich teilweise als Baufläche mit der Bezeichnung Wohnbaufläche sowie im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan Großteiles bereits als Wohnbaufläche sowie Teilbereichen im westlichen und östlichen Bereichen des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

Wie bereits unter 2.2.1 erläutert und dargestellt, ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte das plangegenständliche Plangebiet ein gut verträglicher Standort.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grün- und Ackerland) genutzt.

3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung sowie zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich, liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

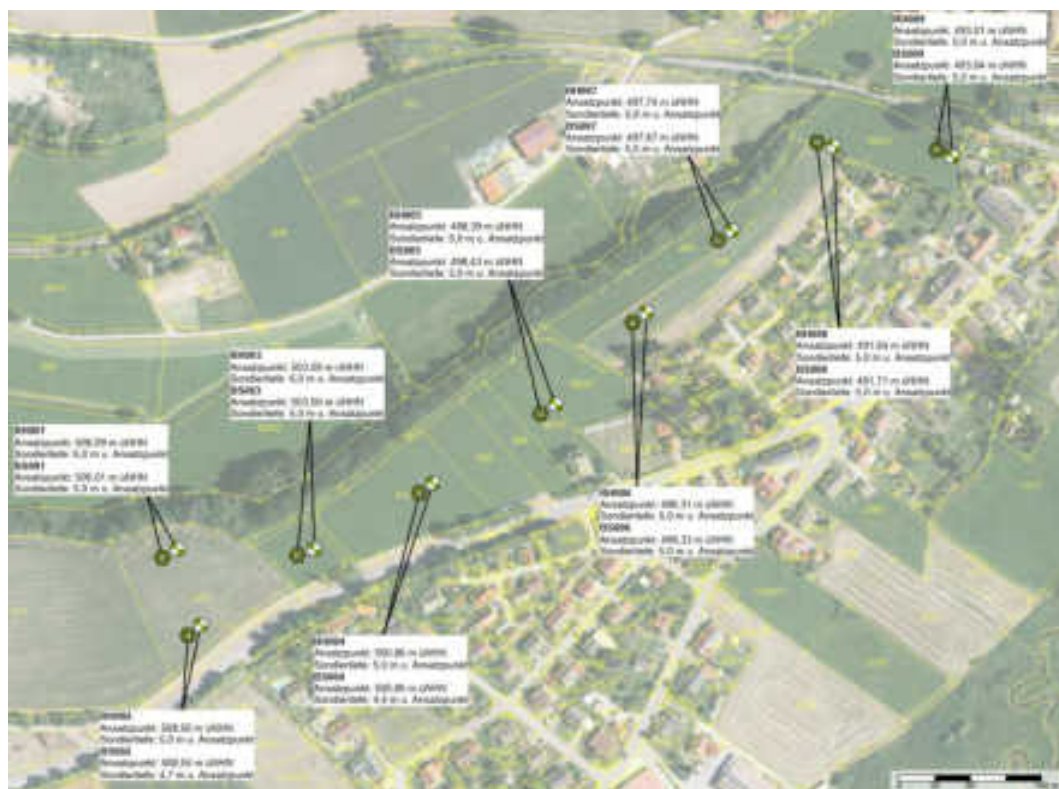
Geotechnischer Bericht

Baugebietserschließung „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

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen sowie einer orientierenden Altlastenuntersuchung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Geotechnischen Bericht zur Baugebietserschließung „Ziemetshausen West“ Gemarkung Ziemetshausen in 86473 Ziemetshausen entnommen werden.

Die nachfolgenden Ausführungen sind der vorgenannten Geotechnischen Untersuchung des IB Tellus entnommen.



Legende:

-  Bohrsondierung (BS00X)
mit Ansatzhöhe und Tiefe
-  Schwere Rammsondierung (RH00X)
mit Ansatzhöhe und Tiefe
-  Flurgrenzen und -nummern (gelb)

Die Darstellungen der Bohrprofile und der Rammsondierungen können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

(Auszug aus dem Baugrundgutachten)

3.5 Bodenmechanische und umweltchemische Untersuchungen

Aus den Bohrungen wurden zur weiteren bodenmechanischen bzw. umweltchemischen Klassifizierung Bodenproben entnommen und zur Untersuchung ins Labor der Firma AMM GmbH (Augsburg) (Bodenmechanik) bzw. AGROLAB GmbH (Bruckberg) (Umweltchemie) überstellt.

Im bodenmechanischen Labor wurden die Korngrößenverteilungen der Proben BS001-GP4, BS002-GP2, BS004-GP3, BS005-GP4 und BS008-GP3 durch kombinierte Sieb-Schlämmanalysen ermittelt. Die Ergebnisse der bodenmechanischen Untersuchungen sind in Anlage 3 dokumentiert.

Organoleptisch waren in den Sondierungen keine Auffälligkeiten vorhanden. Zur umweltchemischen Voruntersuchung wurden jeweils Mischproben der für die Aus-hubmaßnahmen relevanten Homogenbereiche HB 1.1, HB 2.1 und HB 2.2 im Labor der AGROLAB GmbH (Bruckberg) auf den Parameterumfang nach LVGBT in der Fraktion < 2mm im Feststoff und Eluat untersucht. Die nachfolgende Tabelle 5 stellt die untersuchten Proben sowie die Ergebnisse der Untersuchung dar.

Tabelle 5: Umweltchemische Laborergebnisse

HB	Probe	Untersuchungsumfang	Laborergebnis
1.1	BS001-GP2 0,4 - 1,1 m	LVGBT (< 2 mm)	Z 0 Bodenart Lehm/Schluff
	BS003-GP2 0,4 - 0,9 m		
	BS004-GP2 0,5 - 1,0 m		
	BS005-GP2 0,5 - 0,9 m		
	BS006-GP2 0,5 - 0,8 m		
	BS007-GP2 0,6 - 1,0 m		
2.1	BS001-GP3 1,1 - 1,8 m	LVGBT (< 2 mm)	Z 0 Bodenart Lehm/Schluff
	BS002-GP2 0,5 - 2,4 m		
	BS003-GP3 0,9 - 1,9 m		
	BS004-GP4 2,0 - 3,3 m		
	BS005-GP3 0,9 - 1,5 m		
	BS006-GP3 0,8 - 2,4 m		
	BS008-GP2 0,5 - 1,0 m		
	BS009-GP2 0,5 - 1,8 m		
2.2	BS001-GP4 1,8 - 3,4 m	LVGBT (< 2 mm)	Z 0 Bodenart Sand
	BS002-GP3 2,4 - 3,6 m		
	BS003-GP4 1,9 - 4,0 m		
	BS004-GP5 3,3 - 4,4 m		
	BS005-GP5 3,0 - 5,0 m		
	BS006-GP4 2,4 - 4,0 m		
	BS007-GP4 2,0 - 3,0 m		
	BS008-GP4 2,0 - 4,0 m		
	BS009-GP3 1,8 - 3,0 m		

Alle untersuchten Bodenproben können in die Zuordnungsklasse Z 0 gemäß LVGBT eingestuft werden. Die Ergebnisse sowie Laborprotokolle der umweltchemischen Untersuchungen sind den Anlagen 4.1 und 4.2 zu entnehmen.

3.6 Grundwasser und Versickerungsfähigkeit

In den durchgeführten Bohrsondierungen bis zu einer maximalen Tiefenlage auf Kote 486,71 m üNNH (ca. 5,0 m u. GOK) wurde kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. Grundwasser ist gemäß Grundwasserständen aus der Umgebung erst in mehr als 5 m Tiefe unter GOK zu erwarten.

Die entsprechenden Kenngrößen der Wasserstände sind Tabelle 7 in Kapitel 3.7 zu entnehmen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wurden Durchlässigkeitsbeiwerte k_f aus den bodenmechanischen Laborwerten berechnet.

Tabelle 6: Durchlässigkeitsbeiwerte

HB	Probe	Tiefe [m]	Methode	Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]	korrigiert ⁽¹⁾ [m/s]
2.2	BS001-GP4	1,8 - 3,4	aus Labor (Beyer)	$3,9 \times 10^{-5}$	$7,8 \times 10^{-6}$
2.1	BS002-GP2	0,5 - 2,4	aus Labor (USBR)	$4,6 \times 10^{-6}$	$9,2 \times 10^{-7}$
2.1	BS004-GP3	1,0 - 2,0	aus Labor (Beyer)	$6,0 \times 10^{-5}$	$1,2 \times 10^{-5}$
2.2	BS005-GP4	1,5 - 3,0	aus Labor (Beyer)	$4,7 \times 10^{-6}$	$9,4 \times 10^{-6}$
2.2	BS008-GP3	1,0 - 2,0	aus Labor (Beyer)	$5,1 \times 10^{-6}$	$1,0 \times 10^{-5}$
Mittelwert für Homogenbereich 2.1 (korrigiert nach DWA-A 138)					$6,5 \times 10^{-6}$
Mittelwert für Homogenbereich 2.2 (korrigiert nach DWA-A 138)					$9,1 \times 10^{-6}$

(1) korrigiert nach DWA-A 138 Marktluft | Feld = Faktor 2 | Labor = Faktor 0,2

Im Mittel kann für den Homogenbereich 2.1 ein k_f -Wert von $6,5 \times 10^{-6}$ m/s und für den Homogenbereich 2.2 ein k_f -Wert von $9,1 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Die Böden der Homogenbereiche 2.1 und 2.2 sind daher für Niederschlagswasserbe-seitigungsanlagen durch Versickerung geeignet.

3.7 Bemessungswasserstände und Wassereinflüsse

Tabelle 7 listet Kenngrößen zu den hydrologischen Gegebenheiten im Planungsbereich auf. Da keine Angaben zu Langzeitmessdaten aus der Umgebung bekannt sind, sind diese Angaben jedoch, insbesondere in Bezug auf Höhenangaben, ohne Gewähr und können lediglich der Orientierung dienen. Gesicherte Angaben sind auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht möglich.

Der bauzeitliche (Bauwasserstand) sowie der langfristige Bemessungswasserstand (Bauendzustand) sind auf HGW/HHW-Niveau festzulegen.

Tabelle 7: Zusammenfassung Wasserstände

Schichtwasserstand	nicht angetroffen	nicht zu erwarten
Grundwasserstand am 16.12.2024	keine Daten	voraussichtlich > 5 m u. GOK
mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW)	keine Daten	voraussichtlich > 5 m u. GOK
höchster jemals gemessener Wasserstand (HGW und/oder HHW)	keine Daten	voraussichtlich > 5 m u. GOK
Hochwassereinflussgebiet (z. B. HHW auf HQ _{100-j} - oder HQ _{1000-j} -Niveau)	nein	nicht auf Hinweiskarten verzeichnet
bauzeitlicher Bemessungswasserstand (Bauwasserstand)	HGW	Höchster Grundwasserstand ohne Abtrag der Decklehre: GOK aufgrund unzureichender Wasserdurchlässigkeit
langfristiger Bemessungswasserstand (Bauendzustand)	HGW	Höchster Grundwasserstand ohne Abtrag der Decklehre: GOK aufgrund unzureichender Wasserdurchlässigkeit
Durchlässigkeitsbeiwerte k_v	6,5 x 10 ⁻⁶ m/s	Homogenbereich 2.1 (Sand)
	9,1 x 10 ⁻⁶ m/s	Homogenbereich 2.2 (Sand)

Geotechnische Hinweise zur geplanten Baugebieterschließung und Gebäudebau (Hinweis für Baubewerber)

Das Gutachten enthält unter 4 Geotechnische Hinweise zur geplanten Baugebieterschließung Geotechnische Randbedingungen zu geplanten Baumaßnahmen entsprechende Angaben, die die Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind.

Insbesondere sind Angaben für folgende Bereiche enthalten:

- 4 Geotechnische Randbedingungen zu geplanten Baumaßnahmen
 - 4.1 Allgemeine Angaben und Planungshöhen
 - 4.2 Gebäudebau (Hinweis für Baubewerber)
 - 4.3 Straßenbau
 - 4.4 Kanalbau- und Leitungsbau

5 Wassereinwirkungs- und Beanspruchungsklassen

Voraussichtlich kann im Baugebiet aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes nach DIN 18533-1 die Wassereinwirkungsklasse W1.1-E angesetzt werden. Gemäß WU-Richtlinie ist, sofern Tragpolster und Arbeitsraumverfüllung mit gut durchlässigem Material hergestellt werden bzw. eine Drainage vorhanden ist, die Beanspruchungsklasse 2 zu wählen, da lediglich nicht stauendes Sickerwasser zu erwarten ist.

Die entsprechend ansetzbaren Wassereinwirkungs- und Beanspruchungsklassen sind jedoch für jede Parzelle und in Abhängigkeit von Bauwerk, Gründungstiefe und hydrogeologischen Verhältnissen gesondert zu prüfen und durch das zuständige Planungs- oder Statikbüro festzulegen.

3.3 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.4 Bestand außerhalb

Südlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe. Die Entfernung des südwestlichen Rand des Plangebiets zur B 300 Umfahrung beträgt ca. 300 m.

3.5 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Wobei anzumerken ist, dass innerhalb des vorliegenden Plangebiets ein Geländehochpunkt liegt und von außerhalb keine Hangwasserzuflüsse gegeben sind.

Trotzdem kann Infolge der vorhandenen Geländeneigung es bei Starkniederschlägen innerhalb des Plangebiets durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

3.6 Bodendenkmalpflege

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.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Marktes Ziemetshausen und wird über die Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wackerlestraße Straße erschlossen. Südlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe. Die Entfernung des südwestlichen Rand des Plangebiets zur B 300 Umfahrung beträgt ca. 300 m.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist mit dem WA 1 ein Quartier festgesetzt, in dem Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau errichtet werden können. Hauptgebäude können mit Sattel- Walm- und Zeltdächern gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 15° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel- Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. 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 möglich. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dachgauben werden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.

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

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst

ca. 4,70 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	7.020,00 m ²
Fuß- und Radweg	120,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	33.780,00 m ²
Grünflächen privat	410,00 m ²
Grünflächen öffentlich	4.980,00 m ²
PKW-Parkplätze öffentlich	560,00 m ²

5 Erschließung

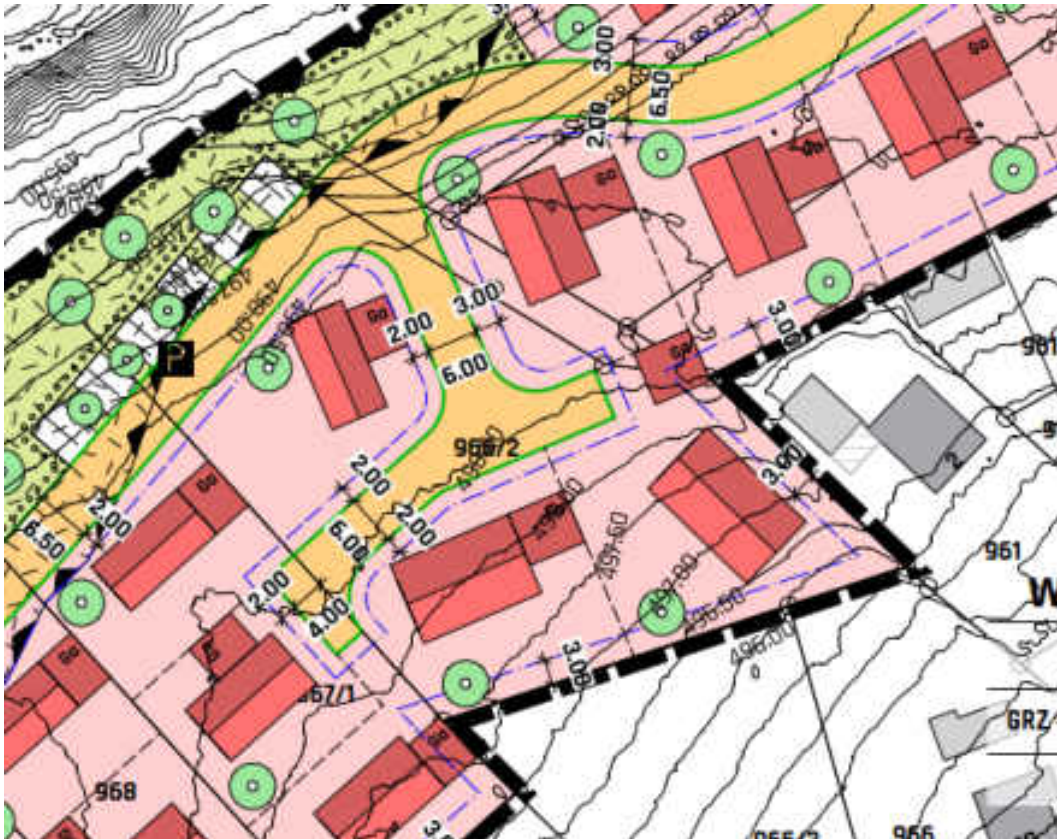
Äußere Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Krumbacher Straße und die Wäckerlestraße.

Innere Erschließung

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen einen Straßenraum von 6,50 m vor.

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.



Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen in den Sichtfeldern (Art. 29 BayStrWG; Nr. 6.3.9.3 RAST 06) an den Einmündungen in die Krumbacher Straße bzw. in die Wäckerlestraße Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

6 Immissionsschutz

Die Entfernung zur südwestlich gelegenen Ortsumfahrung der Bundesstraße 300 beträgt zur Gebietsgrenze ca. 300 m. 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- und Ackerflächen an.

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

6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Südlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv als Acker- und Grünland genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe. Die Entfernung des südwestlichen Rand des Plangebiets zur B 300 Umfahrung beträgt ca. 300 m.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich nachfolgend angeführte Anwesen:

- **Landwirtschaftlicher Betrieb auf Flurnummer 956 nördlich des Plangebiets.**

Der im Norden des Plangebiets auf Flurnummer 956 liegende landwirtschaftliche Betrieb hält derzeit 35 Kühe und Rinder älter als 2 Jahre. Die Nachzucht ist hierbei bereits berücksichtigt.

- **Landwirtschaftlicher Betrieb auf Flurnummer 953 nördlich des Plangebiets.**

Der landwirtschaftliche Betrieb, der sich ebenfalls im Norden des Plangebiets auf dem Flurstück 953 befindet, hält derzeit im Rinderstall 6 Kühe und Rinder älter als 2 Jahre, 15 weibliche Rinder im Alter von 1 bis 2 Jahren und 5 Mastschweine für den Eigenbedarf. Das Stallgebäude wird über Firstlüftung und Tore belüftet. Im Schafstall werden derzeit 300 Mutterschafe älter als 20 Monate, 40 Schafe älter als 1 Jahr sowie 40 Legehennen gehalten. Der Stall wird über offene Seiten und ein Tor belüftet.

Um zukünftig weiter wirtschaftliche arbeiten zu können, denkt der Betreiber über eine Erweiterung des Betriebs durch den Neubau eines weiteren Stalls für entweder 80 Milchkühe oder 800 Mutterschafe nach. Der Stall soll ein Offenstall werden mit einer Firstlüftung und zwei offene Seiten sowie zwei Toren.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Emittenten sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Emissionen zu erwarten, welche die mittelbar und unmittelbar im Süden des Plangebiets angrenzenden Flächen (Allgemeines Wohngebiet) beeinträchtigen würden.

6.3 Immissionsschutzgutachten

Schallschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den nördlich gelegenen Aussiedlerhöfen als auch aus der Ortsumfahrung der Bundesstraße 300 auf das geplante Wohngebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende Schalltechnische Untersuchung vor:

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.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. noch unterschritten. Die Orientierungswert der DIN 18005-1 /3/ 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit zulässig, da der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Bundesstraße B 300, keine Konflikte verursacht. Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan somit nicht festzusetzen.

Anlage 2 Verkehrslärm „Straße“

Anlage 2.1 Grafik mit Beurteilungspegel Tag EG





Geruchsgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen und die Auswirkungen der Geruchsimmissionen zwischen den sich im Norden zum Plangebiet gelegenen Aussiedlerhöfen mit Tierhaltung auf den Fl. Nr. 953 und 956 Gemarkung Ziemetshausen bewerten zu können, liegt nachfolgende Geruchsimmissionsprognose vor:

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 • Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg

Zusammenfassung

Der Markt Ziemetshausen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans im westlichen Ziemetshausen für ein allgemeines Wohngebiet. Es wurde die Geruchsimmissionsbelastung durch die benachbarten Tierhaltungsbetriebe sowohl mit dem aktuellen Tierbestand als auch unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne im Plangebiet mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften beurteilt.

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen in beiden Fällen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnungen für die Geruchsstoffe erfolgten mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft 2021, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt 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. Ein Übergangswert für ein Wohn- und Mischgebiet an der Grenze zum Außenbereich von bis zu 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr wird jedoch sicher eingehalten. Im restlichen Plangebiet wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten.

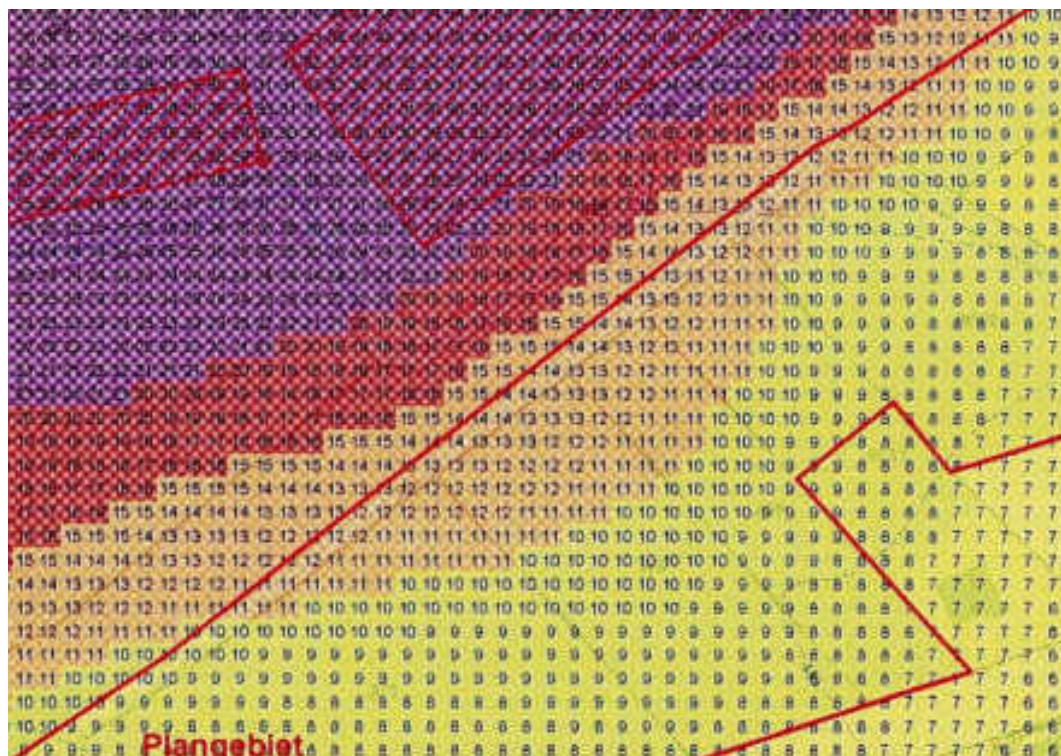
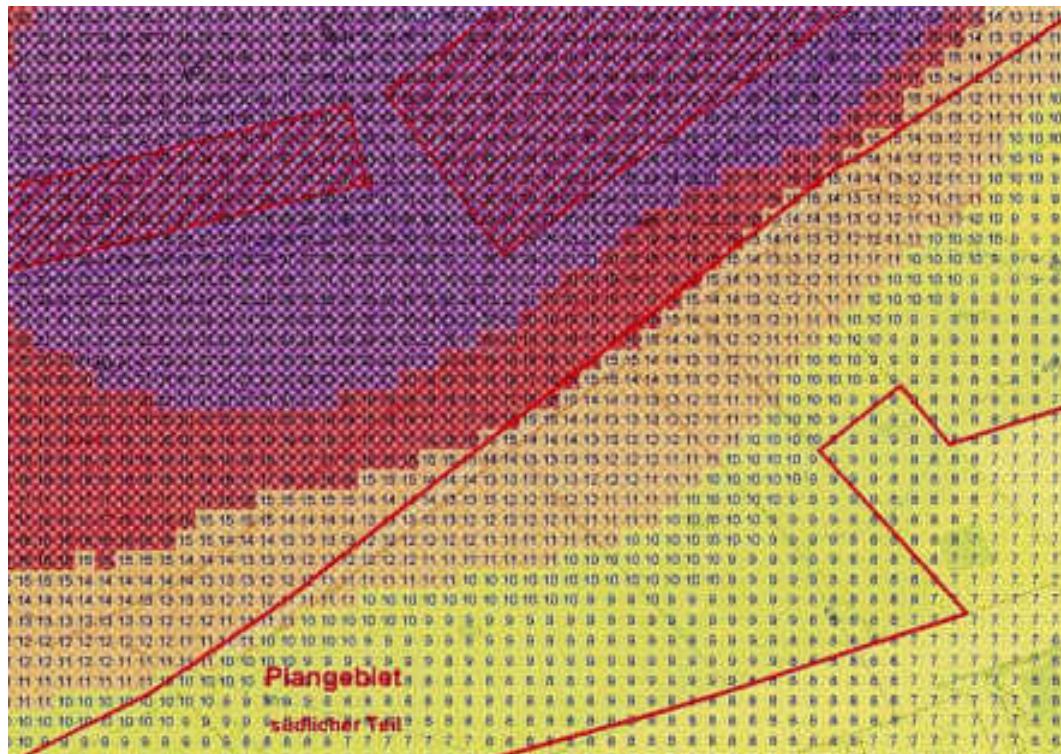
Es zeigt sich für die Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe, dass in einem größeren Bereich der nördlichen Teilflächen der Fl.-Nr. 966/2, 967/1, 968, 969 und 970 sowie am südlichen Ende der Flurnummer 958 der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten wird. Ein Übergangswert für ein Wohn- und Mischgebiet an der Grenze zum Außenbereich von bis zu 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr wird jedoch sicher eingehalten. Im restlichen Plangebiet wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten.

Da die genaue Erweiterungsplanung noch nicht abgeschlossen ist, wurde für die Betrachtung der Erweiterungen ein „worst case“ Szenario angenommen. Es wird empfohlen, im Bereich der Überschreitung des Immissionswertes für ein Wohn- und Mischgebiet die zukünftigen Wohnhäuser mit einer zentralen Lüftungsanlage auszustatten, bei der die Frischluftzufuhr aus einem weniger belasteten Bereich erfolgen kann. Schutzbedürftige Räume sollten auf den den landwirtschaftlichen Betrieben abgewandten Hausseiten geplant werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe auch nach einer möglichen Erweiterung dieser gewährleistet.

Die vorliegende Planung berücksichtigt das vor abgesprochene „worst case“ Szenario, um sicherzustellen, dass eine Einschränkung der bestehenden Aussiedlerhöfe auch unter Berücksichtigung der angedachten Betriebsentwicklungen ausgeschlossen ist.

Dabei wurden die Baugrenzen so angelegt, dass innerhalb der Flächen, in denen die Prognostizierte zulässige Jahreshäufigkeit von 10 % der bewerteten Geruchsstunden in 0 – 3 m als auch in 3 m bis 6 m Höhe, nach den beabsichtigten Erweiterung, nicht mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen.



Das Geruchsgutachten Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplans am Ortsrand von Ziemetshausen, Markt Ziemetshausen ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Norden, Westen und Süden an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

7 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) vom 01. Juni 2023, geändert durch (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

LEP 3.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für den Markt Ziemetshausen gegebene Bedarf an Wohnbauflächen befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben.

- ***LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.***

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit den bestehenden Verkehrsverbindungen und den bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- ***LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.***

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine Wohngebietsentwicklung in Frage kommen.

- ***LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche***

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Markt Ziemetshausen verfügt derzeit über keine geeigneten Bauflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet “Ziemetshausen-West“, Markt Ziemetshausen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es notwendig, dass entlang der Geltungsbereichsgrenze, auf der West- und Nordseite des Plangebiets, hin zur freien Landschaft Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Westen und Norden hin Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und Oberflächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges vom Plangebiet hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grünzonen anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Marktes Ziemetshausen und wird über die Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße erschlossen. Südlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe. Die Entfernung des südwestlichen Rand des Plangebiets zur B 300 Umfahrung beträgt ca. 300 m.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Ackerland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorgenommen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

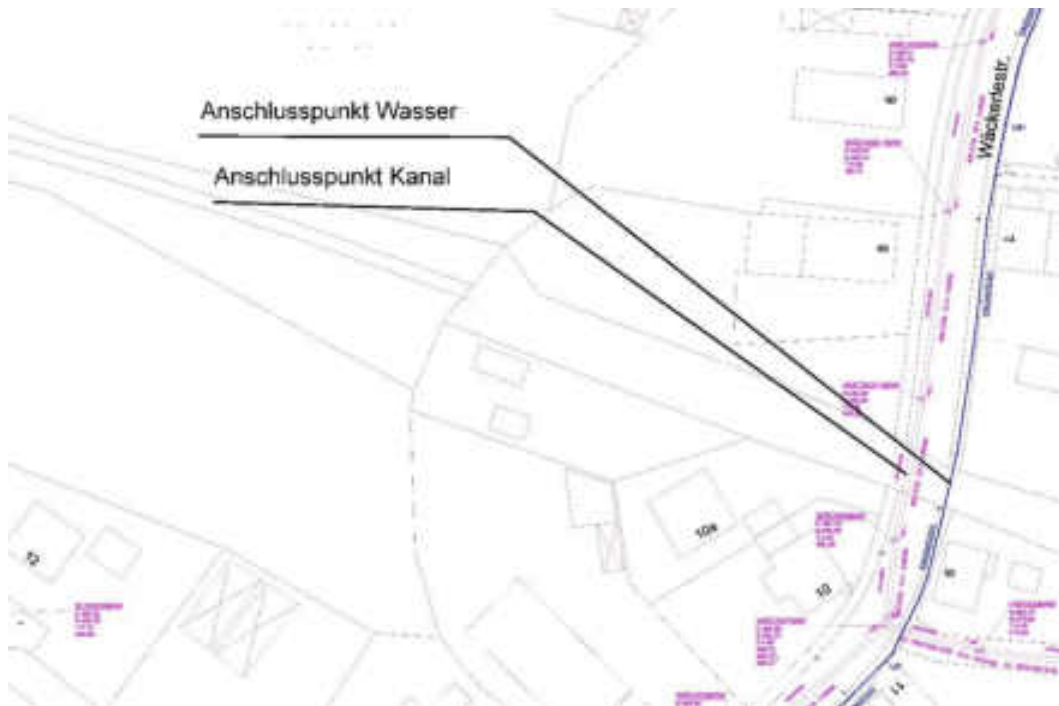
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

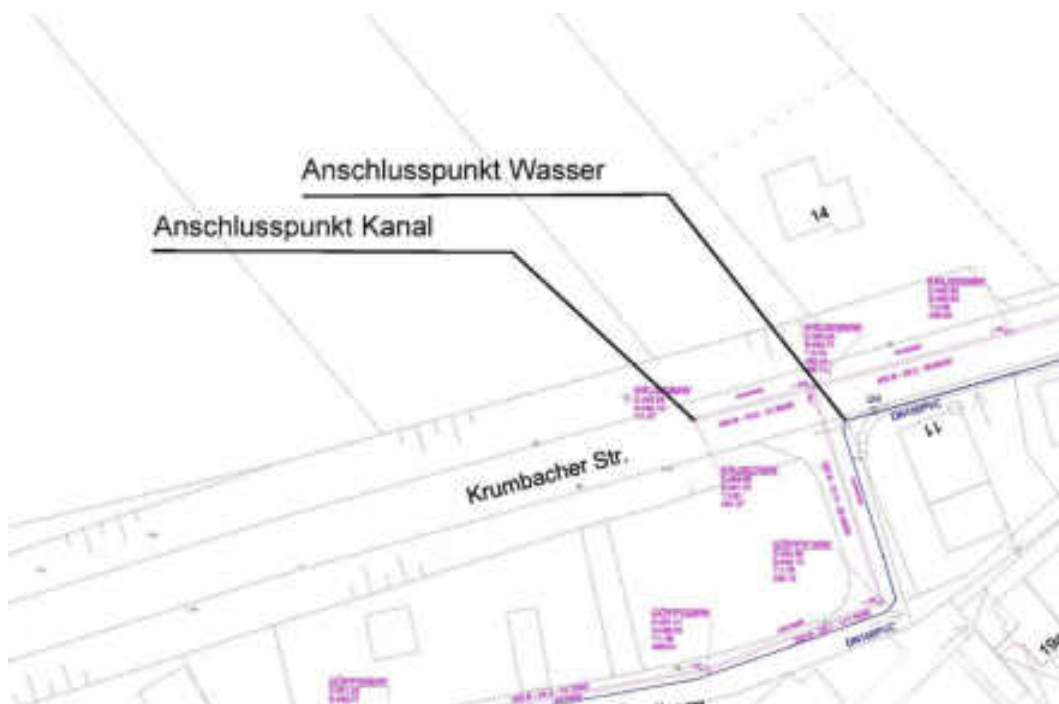
Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

10 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgendem Planausschnitt der best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.



Anschluss Wäckerlestraße - Systemplan Wasser- und Entwässerungsanlage unmaßstäblich



Anschluss Krumbacher Straße - Systemplan Wasser- und Entwässerungsanlage unmaßstäblich

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des örtlichen Kanalnetzes und der Kapazität der Kläranlage des Marktes Ziemetshausen gibt das IB SWECO nachfolgende Stellungnahme ab:

Stellungnahme zur Erschließung des Baugebiets West in Ziemetshausen

Aufgrund der hydraulischen Bemessung des Kanalnetzes durch das Ingenieurbüro VOGG am 30. November 2014 kann bestätigt werden, dass die Entwässerung zwischen der geplanten Einleitungsstelle und der Kläranlage einwandfrei funktioniert. Es wurde festgestellt, dass nur Einstau und kein Überstau stattfindet.

Zusätzlich unterstützen die aktuellen Aussagen des Marktes Ziemetshausen diese Bewertung, da keine bekannten Überstauvorkommnisse im genannten Bereich während Starkregenereignissen gemeldet wurden.

Die geplante Entwässerungssituation sieht vor, dass Niederschlagswasser versickert und Schmutzwasser in den bestehenden Kanal eingeleitet wird. Die zusätzliche Menge an Schmutzwasser, die aus dem Baugebiet zu erwarten ist, beträgt etwa 45 m³ pro Tag. Im Vergleich zu der täglichen Menge von 1.457 m³, die derzeit von der Mischwasser-Behandlung der Kläranlage verarbeitet wird, ist dies mengenmäßig als unbedeutend anzusehen.

Die hydraulische Bemessung basiert auf den Daten der KOSTRA-DWD 2000, einer 20 Jahre alten Simulation. Regendaten wie KOSTRA DWD 2010R und 2020 weisen eine Zunahme der Intensitäten sowie eine erhöhte Häufigkeit extremer Regenfälle aus. Daher könnte die Aussage über das ausreichende Volumen in Zukunft fraglich sein.

Zusammenfassend wird der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals an das bestehende Mischwasserkanalnetz momentan als unkritisch bewertet. Die Kläranlage ist derzeit nicht ausreichend bemessen und wird daher erweitert. Zukünftige Entwicklungen sollten jedoch im Auge behalten werden, um die Entwässerungssituation weiterhin zu gewährleisten.

10.1 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Der Markt Ziemetshausen besitzt in der Nähe des Planbereichs, wie aus dem vorausgehenden Bestandsplan Kanal und Wasser zu ersehen ist, ein funktionsfähiges Entwässerungssystem im Mischsystem als Mischwasserwasserkanal. Die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke des geplanten Baugebiets sollen in den Mischwasserwasserkanal in den Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Schmutzwasserkanals ist gegeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet ist die Planung der Entwässerungsanlagen durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

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

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrundes mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigelegten Baugrundgutachten "Ziemetshausen-West", Markt Ziemetshausen entnommen werden.

Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes enthält das Gutachten folgende Aussagen:

Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

3.6 Grundwasser und Versickerungsfähigkeit

In den durchgeführten Bohrsondierungen bis zu einer maximalen Tiefenlage auf Kote 486,71 m üNNH (ca. 5,0 m u. GOK) wurde kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. Grundwasser ist gemäß Grundwasserständen aus der Umgebung erst in mehr als 5 m Tiefe unter GOK zu erwarten.

Die entsprechenden Kenngrößen der Wasserstände sind Tabelle 7 in Kapitel 3.7 zu entnehmen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wurden Durchlässigkeitsbeiwerte k_f aus den bodenmechanischen Laborwerten berechnet.

Tabelle 6: Durchlässigkeitsbeiwerte

HB	Probe	Tiefe [m]	Methode	Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]	korrigiert ⁽¹⁾ [m/s]
2.2	BS001-GP4	1,8 - 3,4	aus Labor (Beyer)	$3,9 \times 10^{-5}$	$7,8 \times 10^{-6}$
2.1	BS002-GP2	0,5 - 2,4	aus Labor (USBR)	$4,6 \times 10^{-6}$	$9,2 \times 10^{-7}$
2.1	BS004-GP3	1,0 - 2,0	aus Labor (Beyer)	$6,0 \times 10^{-5}$	$1,2 \times 10^{-5}$
2.2	BS005-GP4	1,5 - 3,0	aus Labor (Beyer)	$4,7 \times 10^{-6}$	$9,4 \times 10^{-6}$
2.2	BS008-GP3	1,0 - 2,0	aus Labor (Beyer)	$5,1 \times 10^{-6}$	$1,0 \times 10^{-5}$
Mittelwert für Homogenbereich 2.1 (korrigiert nach DWA-A 138)					$6,5 \times 10^{-6}$
Mittelwert für Homogenbereich 2.2 (korrigiert nach DWA-A 138)					$9,1 \times 10^{-6}$

(1) korrigiert nach DWA-A 138 Markblatt | Feld = Faktor 2 | Labor = Faktor 0,2

Im Mittel kann für den Homogenbereich 2.1 ein k_f -Wert von $6,5 \times 10^{-6}$ m/s und für den Homogenbereich 2.2 ein k_f -Wert von $9,1 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Die Böden der Homogenbereiche 2.1 und 2.2 sind daher für Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen durch Versickerung geeignet.

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

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

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Wie im Planausschnitt des Bestandsplans unter 10 Ver- und Entsorgung zu ersehen ist, bestehen in den Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasserleitungsnetz.

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine Versorgung mit ausreichend Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerchutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitäts-Werken durchgeführt.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauflächen verlaufen zurzeit keine Versorgungsanlagen der LEW Netzservice GmbH. Lediglich in den Anschlussbereichen der Erschließungsstraßen in die Wäckerlestraße und an die Krumbacher Straße befinden sich Frei- und Kabelleitungen, wie aus den nachfolgenden Leitungsplänen zu ersehen ist.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Im Straßenraum der Wäckerlestraße und der Krumbacher Straße verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen D2Z und ZH107. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem nachfolgendem Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Das Kabelmerkbblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten



Bestehende 1-kV-Freileitungen

Außerhalb der Bauflächen verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen. Im vorausgehenden Ortsnetzplan 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 Elektro 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. Es ist zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Krumbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Krumbach
Bahnhofstraße 4
Tel. 08282/901-216
E-Mail: Krumbach@lew-verteilnetz.de

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

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Planbereichs wird eine Straßenbeleuchtung nach den gesetzlichen Anforderungen errichtet. Die technischen für die Ausleuchtung richten sich nach DIN 13201-1 und DIN EN 13201, Teile 2 bis 5.

11 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

12 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst	ca. 4,70 ha
Davon sind etwa:	
Verkehrsflächen öffentlich	7.020,00 m ²
Fuß- und Radweg	120,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	33.780,00 m ²
Grünflächen privat	410,00 m ²
Grünflächen öffentlich	4.980,00 m ²
PKW-Parkplätze öffentlich	560,00 m ²

13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet zeitnah nach Inkrafttreten zu realisieren.

14 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Ziemetshausen):

Fl.-Nrn. 958; 959; 959/2; 960; 967; 967/1 Teilfläche; 968; 969; 970; 971; 972 (Plangrundstück) sowie Fl. Nrn. 2535/8 TF (Krumbacher Str.); 2535/9 TF (Wäckerlestr.); 890 TF (ehem. Bahntrasse); 914 TF (ehem. Bahntrasse)

15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach	poststelle@aelf-km.bayern.de
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
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
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd/ PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen	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
12.	Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
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, Bäckergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwaben@lbv.de
17.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
18.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
19.	Markt Dinkelscherben, Augsburger Str. 4, 86424 Dinkelscherben	info@dinkelscherben.de
20.	Markt Fischach, Hauptstr. 16, 86850 Fischach	rathaus@fischach.de
21.	Markt Münsterhausen, Inselweg 8, 86505 Münsterhausen	markt@muensterhausen.de
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
25.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
26.	Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
27.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
28.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de
29.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de
30.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adby-gz.bayern.de
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
32.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de

16 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Bebauungsplanzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

- **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 AC-CON GmbH • Gewerbering 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**

17 Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

1. Bürgermeister