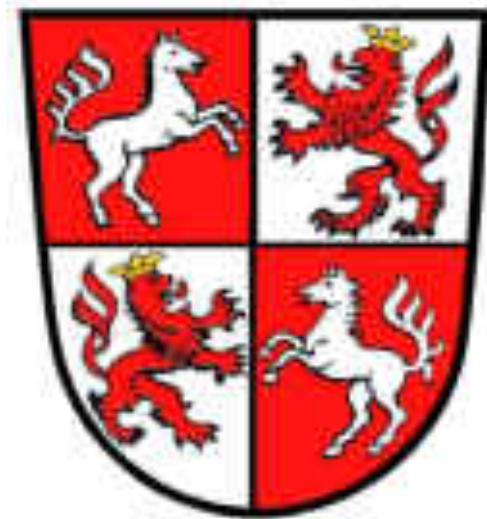


Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg



Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 3 Abs 2 BauGB

des

Bebauungsplans

“Ziemetshausen-West“

Markt Ziemetshausen

zum

Vorentwurf

Fassung vom 29.07.2024

Günzburg, 15. Oktober 2024, Az. 6192

Bauleitplanung:

Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Ziemetshausen-West“ durch die Marktgemeinde Ziemetshausen

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -
(Scopingverfahren)

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 29.07.2024**

Der Markt Ziemetshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziemetshausen-West“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 50 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den Teilgebieten WA 2, WA 3, WA 4 geschaffen werden. Weiterhin soll im WA 1 der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von 4,7 ha, für die Bebauung sollen ca. 33.500 qm der Grundstücksfläche genutzt werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Aus ortsplanerischer Sicht besteht im Wesentlichen grundsätzlich Einverständnis mit der anordnenden Anordnung von Wohnbauflächen an der fraglichen Stelle. Die Intension des Bebauungsplanes, ortsanständigen Bürgern Bauplätze zur Verfügung zu stellen, erscheint nachvollziehbar. Das Baugebiet in einer Größenordnung von mehr als 50 Bauplätzen erscheint jedoch angesichts der Größe des Ortes mit ca. 3200 Einwohnern (Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2021) und angesichts der Ausweisung großer Baulandflächen in jüngster Vergangenheit zu groß. Es wird eine Unterteilung des Baugebietes in zwei Bauabschnitte angeregt.

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

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

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

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

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

Die künftige Bebauung wird durch das steil abfallende Gelände, das im Norden an das geplante Baugebiet anschließt, eine exponierte Stellung einnehmen. Im Hinblick auf die harmonische Einbindung der Bebauung in die umgebende Natur sollen daher die am künftigen Ortsrand gelegenen Gebäude mit der Traufe zum Ortsrand hin angeordnet werden. Dies entspricht auch dem Verlauf der Höhenlinien und ermöglicht ein an die Topografie angepasstes Bauen. Gerade im Bereich des künftigen nördlichen Ortsrandes sollte zudem eine Festschüttung festgesetzt werden. Zusätzlich wäre eine Abnahme der Geschosshöhe am Ortsrand auf eine 1,5-Bebauung (2. Vollgeschoss im Dachgeschoss bei entsprechender Reduzierung der Wandhöhe) aus ortsbildnerischer Sicht wünschenswert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es bestehen Widersprüche zwischen der Satzung und Begründung bezüglich der Dachgestaltung. Das in der Satzung für Quergiebel zugelassene Walmdach (Ziffer 6.1) fehlt in der Begründung (Ziffer 4.1). In der Begründung wird darüber hinaus eine Ablehnung für Dacherschnitte thematisiert, die in der Satzung fehlt. Des Weiteren sind die Angaben zu den zulässigen Dachfarben in Satzung (Ziffer 6.2) und Begründung (Ziffer 4.1) zu vereinheitlichen.

Aus gestaltungsmässigen Gründen sollte für die Zulässigkeit von Dachgauben eine Mindestdachneigung von 35° angegeben werden.

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

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

Im Hinblick auf die angekündigte Änderung des Baurechts 2005 kann es zur Sicherung der notwendigen Stellplätze sinnvoll sein, im Bebauungsplan nicht auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu verweisen, sondern vielmehr die Anzahl der Stellplätze im Bebauungsplan zu regeln.

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

Im Umweltbericht unter Ziffer 2.5 wird die Standortwahl thematisiert. Aufgabe der Alternativenprüfung auf Bebauungsplanenebene ist es jedoch die Planungsalternativen innerhalb des Baugebietes zu untersuchen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass neue Wohngebiete Geld kosten - Straßen müssen gebaut, Grünflächen angelegt, Abwasserkanäle und Stromleitungen verlegt werden. Aber auch auf lange Sicht belasten neu erschlossene Baugebiete die Haushalte der Gemeinde. Bei der Ausweisung neuer Wohnflächen ist nicht zu vergessen, dass durch die Steigerung der Bevölkerungszahl ein zusätzlicher Bedarf an zentralen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Möglichkeiten der Nahversorgung, Angebot an Ärzten etc. die Folge sein kann. Dies muss bei der Entscheidung über die Größe der auszuweisenden Wohnbauflächen berücksichtigt werden. Es lohnt sich innerörtliche Potentiale zu nutzen!

In der Begründung unter Ziffer 2.2.1 wird der Ort Wattenweiler (Innenentwicklung, Seite 7, Abs. 2) genannt. Dies ist zu korrigieren.

Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 wurden doppelt aufgeführt, bitte bereinigen.

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

Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Wie bereits im Rahmen der parallel anhängigen Flächennutzungsplanänderung ausgeführt, ist es aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein zentrales Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine neue Versiegelung/Überbauung soweit möglich zu vermeiden. Vorhandene Potentiale in den Ortschaften sind deshalb vorrangig zu entwickeln, bevor neue, bisher unvertaufte Flächen im Außenbereich entwickelt und erschlossen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist im geplanten Bereich eine bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen bei tatsächlichem Bedarf grundsätzlich denkbar und möglich. Der Umfang ist jedoch besonders im Norden und Westen zu reduzieren, um die Funktion als ökologisch wertvollen Grünzug zu erhalten und einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Eine fingerförmige Erweiterung der Bebauung über den bisher bestehenden Ortsrand südlich der Krumbacher Straße hinaus ist aus landschaftsplanerischer Sicht auszuschließen.

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

Mit der Ausarbeitung der Eingriffsregelung im Umweltbericht besteht Einverständnis. Die detaillierte Ausarbeitung und Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzflächen ist jedoch noch nicht abgeschlossen und kann daher erst nach planerischer und technischer Ergänzung der Unterlagen fachlich beurteilt werden. Die Ausgleichs-/Ersatzflächen und deren Pflege sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und

der Landschaftspflege zu sichern und durch den Markt Ziemetshausen an das Landesamt für Umwelt – Ökofächerkataster zu melden.

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

Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet liegt zur südwestlich gelegenen Ortsumfahrung der Bundesstraße 8300 ca. 300 m entfernt. In Richtung Südosten zum Plangebiet schließen sich Wohngebietsflächen an. Südöstlich des Plangebiets verlaufen die Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wackerlestraße. Im Norden und Westen des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen an. Nordwestlich gelegen befinden sich auf den Fl. Nrn. 953 und 956 je Gemarkung Ziemetshausen zwei landwirtschaftliche Aussiedlerbetriebe mit Tierhaltung.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Geruchseinwirkungen durch die beiden Aussiedlerhöfe

Um die die Auswirkungen der Emissionen aus den nördlich gelegenen Aussiedlerhöfen mit Tierhaltung auf den Fl. Nr. 953 und 956 auf das geplante Wohngebiet bewerten zu können, wurde die Geruchsimmissionsprognose „Geruchsimmissionsgutachten, Aufstellung eines Bebauungsplans am Ortsrand von Ziemetshausen, Markt Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Bericht-Nr.: ACB-1122-22629/03, vom 18.11.2022 der IB ACCON GmbH“ erstellt.

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

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

Deswegen wurde durch die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ und gleichzeitig durch Markierung dieser Fläche mit dem Paragrafen „Immissionsbeschränkungen durch Überschreitung der zulässigen Geruchshäufigkeit“ die Baugrenzen so angelegt, dass innerhalb der Flächen, in denen die prognostizierte zulässige Jahreshäufigkeit von 10% der bewerteten Geruchsstunden in 5 – 3 m (Höhe des EG) als auch in 3 m bis 5 m Höhe (Höhe des 1. OG), nicht mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen.

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

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

Schalleinwirkungen durch die B300

Um die die Auswirkungen der Emissionen der Ortsumfahrung der Bundesstraße B300 auf das geplante Wohngebiet bewerten zu können, wurde die Schallimmissionsprognose „Schalltechnische Untersuchung zur Aufteilung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet im Westen der Marktgemeinde Zemetshausen“, Auftragsnummer: 8159.1/2022-RK, vom 11.11.2022 der IB-Kottmar GmbH erstellt.

Nach der schalltechnischen Berechnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. noch unterschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 55 dB(A) für die Tageszeit wird noch um mindestens 5 dB(A) und der Orientierungswert von 45 dB(A) für die Nachtzeit noch bis zu maximal 2 dB(A) unterschritten.

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

Anmerkung

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

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

Redaktioneller Hinweis

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz noch Übersiechungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenverregungen

Nach dem Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgeschichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9-NE 17 1222, kommt der Erschließungskonzeption, insbesondere auch für das Niederschlagswasser, für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständig aufzuklären.

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

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

Nach Artikel 44 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) gilt:

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

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

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soli-Vorschrift in der Regel ein „Muss“ dar. Deshalb ist das Gebot einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich bzw. im Gewerbegebiet nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes unmöglich ist.

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

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

Ergänzende Hinweise hierzu:

- Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, wenn es im Einzelfall (nach erfolgter positiver Prüfung der Sickerfähigkeit) möglich ist. (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17 (1222)). Auch können gemeindliche Regenrückhalte- und Versicker-Bereiche planlich festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. freizuhalten. Sickerflächen auf Privatgrundstücken dargestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).
- Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFrfv) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) beachtet werden. Hierauf soll hingewiesen werden.
- Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQG) beachtet werden.
- Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) kommt i. d. R. der Bau neuer Mischwasserkanalisationen nicht in Betracht.

Bodenmanagement

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

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

Verkehrswesen

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

Abwehrender Brandschutz

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

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 28.07.2024 -

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Ziemetshausen-West“ durch die Marktgemeinde Ziemetshausen**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 15. Oktober 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.



AELE-F&F - Lebensmittel & Forst Krumbach (Schwaben)

E-Mail

Gerhard Glogger
Blumenstraße 2
86463 Balzhausen

Im Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Ihrem Zeichen, Bitte bei Antwort angeben:
AELE-F&F 2-4812-51-13-0

Krumbach (Schwaben), 18.09.2024

WG: 240808 Beteiligung TRÖB § 4 Abs. 1 BauGB - B-Plan "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen in der Vorentwurfsfassung vom 29.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Bereich Forsten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt keine waldrechtlichen und forstwirtschaftlichen Belange.

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

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

2. Bereich Landwirtschaft

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

Aus unserer Sicht wird hier die Bestandserfassung (Wertpunkte), die Schwere des Eingriffs (GRZ), Abschlüsse für Vermeidungsmaßnahmen im

Seite 1 von 2

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

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

Landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl. Nr. 953

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

Variante Milchviehstall

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

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

Der Landwirt hat bei uns bereits vor Monaten eine Beratung hinsichtlich betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten angefragt. Die Voraussetzungen für eine Erweiterung am Standort sind mit der vorhandenen Erschließung und der Bestandsgebäude gegeben. Qualifizierte und interessierte Hofnachfolger sind vorhanden. Von einer tatsächlichen Erweiterung der außerörtlichen Hofstelle ist aus unserer Sicht auszugehen. Die betriebliche Entwicklung an diesem Standort darf durch die Planung nicht gefährdet werden.

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

Landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl. Nr. 958

Die Weidefläche erstreckt sich gemäß unseren Informationen auch über die Fl. Nm. 944/2 und 943. Lärm durch Kuhglocken sind aus unserer Sicht zu dulden. Die Fl. Nr. 958 ist bereits mit Strom und Zuwegung erschlossen. Die Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung sind gegeben. Für den Landwirt handelt es sich um einen potenziellen Standort für ein Stalbauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



5



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Kreisgruppe Günzburg

Hofgartenweg 14

89312 Günzburg

e-mail: gundzurg@bund-naturschutz.de

Per E-Mail

18.08.2024

**B-Plan "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen in der
Vorentwurfassung vom 29.07.2024 und Änderung des
Flächennutzungsplanes für die Bereich "Ziemetshausen-West"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nehmen zum Vorhaben
wie folgt Stellung:

Die allmähliche Beendigung jeglichen Freiflächenverbrauchs, d.h. der Flächenschutz,
ist dem Bund Naturschutz ein zentrales Anliegen. Insbesondere die Ausweisung von
Baugebieten mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit ihrer extremen
Flächeninanspruchnahme je Einwohner sehen wir kritisch besonders in diesem Fall
wegen des erheblichen Umfangs.

Im Hinblick auf die Lage bestehen jedoch keine besonderen Einwände aus
naturschutzfachlicher Sicht. Eine solarthermische und/oder photovoltaische Nutzung
der Dachflächen sollte nicht nur zugelassen sondern vorgeschrieben werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]



Regionalverband
Donau-Iller

Regionalverband Donau-Iller • Schwanbergstr. 35 • 89073 Ulm

Architekturbüro Gerhard Glogger
Blumenstraße 2
86483 Balzhausen
per E-Mail

Telefon:	
Telefax:	
E-Mail:	
Homepage:	www.rvd.de
Mr. Altmann:	GfB
Mr. Schreiber vom:	18.8.2024
Unser Zeichen:	Sam
Datum:	13.09.2024

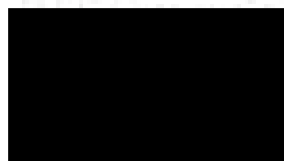
Bebauungsplan "Ziemetshausen-West", Ziemetshausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der südwestlichste Bereich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich teilweise innerhalb des Vorranggebiets für die Landwirtschaft der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller gemäß Plansatz 8 I 2.1 G (3). In diesen Vorbehaltsgebieten ist zukünftig den Belangen der Landwirtschaft bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Einwände oder Anregungen darüber hinaus bestehen keine.

Mit freundlichen Grüßen



Mehrertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail

*- Regierung von Schwaben,
Höheres Landesplanungsreferat*



WWA Donauwörth – Fingstraße 23 – 89069 Donauwörth

per E-Mail

glogger architekten
partnerschaft mbB
Blumenstraße 2
86843 Balzhausen

info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht:
08.08.2024
E-Mail vom:
08.08.2024

Unser Zeichen:
1-4622-02-26225/2024

Datum:
08.08.2024

FNP und BBP "Ziemetshausen-West" Markt Ziemetshausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Grundwasser

Eine Bewertung der Grundwasser-Situation ist erst nach Erkundung der Grundwasserstände möglich. Eine fachkundige Begutachtung der Grundwasserstände und Angaben zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind zu ergänzen.

2. Vorsorgender Bodenschutz

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

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



Standort
Fingstraße 23
89069 Donauwörth

Telefon / Telefax
+49 938 7009-0
+49 938 7009-136

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-don.bayern.de
www.wwa-don.bayern.de

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

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

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

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

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

Vorschlag zur Änderung des Plans:

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

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anteil von Bodenaushub ist soweit wie möglich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. zu vermeiden (§ 5 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

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

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner früher Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 1 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

3. Wasserversorgung

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

4. Abwasserentsorgung

4.1 Häusliches Schmutzwasser

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

4.2 Niederschlagswasser

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

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Für eine abschließende Stellungnahme bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung bitten wir um Ergänzung von Unterlagen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes und zum geplanten Niederschlagswasserbeseitigungskonzept.

5. Zusammenfassung

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme