

Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg

Bebauungsplan
„Ziemetshausen-West“

Entwurf
Fassung vom 02.12.2024

Abhandlung der Einwände, Hinweise und Anregungen

der

**Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

sowie der

**öffentlichen Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

bei der

Marktratssitzung

am 05.10.2026

Die in der Abhandlung formulierten Beschlussvorschläge entsprechen den in der Marktratssitzung vom 05.10.2026 gefassten Beschlüsse

Die Aufforderung zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erging am 09.07.2026.

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

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

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung vom 09.07.2026 bis 10.08.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

1. Stellungnahme des Landratsamts Günzburg, vom 18.08.2026 (Anlage 1)

- 1.1 Der Markt Ziemetshausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziemetshausen-West“ mit einer Gesamtfläche von ca. 4,7 ha am westlichen Ortsrand von Ziemetshausen beschlossen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 50 Einfamilienhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Stellungnahme:

Aus ortsplanerischer Sicht besteht im Wesentlichen grundsätzlich Einverständnis mit der arrondierenden Anordnung von Wohnbauflächen an der fraglichen Stelle. Die Intention des Bebauungsplanes, ortsansässigen Bürgern Bauplätze zur Verfügung zu stellen, erscheint nachvollziehbar. Es wird begrüßt, dass das Baugebiet bedarfsgemäß in zwei Teilabschnitten nach Bedarf unterteilt wird.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme:

Der in der Begründung unter Ziffer 2.2.4 „Abschnittsweise Erschließung“ zitierte Planausschnitt, in dem die Bauabschnitte gekennzeichnet sind, fehlt in den Bauleitplanungsunterlagen. Die Unterteilung der Bauabschnitte ist zu kennzeichnen. Bei der bauabschnittswisen Unterteilung des Baugebiets und dessen Erschließung muss die Wendemöglichkeit gewährleistet sein.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die Unterteilung der Bauabschnitte sollte in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wendemöglichkeit gegeben ist.

Beschlussvorschlag:

Die Unterteilung der Bauabschnitte ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wendemöglichkeit gegeben ist.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan regelt, dass die in der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben - ausgeschlossen werden. Die Auswahl der zulässigen, unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzung ist zu begründen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Es sollte begründet werden, warum die lt. BauNV in Wohngebieten, die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 2;3;4 und 5 BauNVO mit Ausnahme von Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 2.2.6 Art der geplanten Nutzung wie folgt zu ergänzen:
Dis wird damit begründet, dass das Plangebiet aufgrund seiner kleinteiligen Gliederung und der Orts randlichen Lage den allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 1, mit Ausnahme der ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nach § 4 Abs. Nr. 3 Ziffer 1, vorbehalten sein sollen.

Stellungnahme:

Die Freihaltezone im Bereich des Wendehammers wird in der Planzeichnung durch eine gestrichelte grüne Linie gekennzeichnet. Diese ist in der Zeichenerklärung zu erläutern. Die Freihaltung der Fläche ist in Satzung § 3, Ziffer 3.3 aufzugreifen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Planzeichnung durch eine gestrichelte grüne Linie gekennzeichnete Freihaltezone im Bereich des Wendehammers ist in der Zeichenerklärung zu erläutern. Die angesprochene Freihaltezone ist in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Dbzgl. sollen weitere Ausführungen in Satzung § 3, Ziffer 3.3 berücksichtigt werden.
Zudem sollten dbzgi. Ergänzungen in der Begründung unter 5 Erschließung angebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die in der Planzeichnung durch eine gestrichelte grüne Linie gekennzeichnete Freihaltezone im Bereich des Wendehammers ist in der Zeichenerklärung zu erläutern.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter § 3, Ziffer 3.3 und die Begründung unter 5. Erschließung wie folgt zu ergänzen:

Wendhammer im westlichen Planbereich

Bei dem im westlichen Planbereich geplanten Wendehammer wird an der Außenseite eine mindestens 1 Meter breite Freihaltezone festgeschrieben. In diesem Streifen dürfen keine Zäune, Hecken, Masten oder privaten

Gegenstände stehen, damit das Heck des Müllwagens beim Wenden frei ausschwenken kann. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

Stellungnahme:

In der Zeichenerklärung der Planzeichnung wird auf eine unterirdische Leitung (LVN) hingewiesen, welche in der Planzeichnung fehlt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme angeführten Hinweise sollten berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die unterirdischen Leitungen der LVN sind in der Planzeichnung, in den Bereichen des Geltungsbereichs, darzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme:

Bezüglich der grundsätzlichen Beurteilung dieser Bauleitplanung wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 18.08.2026 im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Stellungnahme vom 18.08.2026 zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung

Hinsichtlich der Abwägung der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg vom 18.08.2026 zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird auf Abwägung und Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich Ziemetshausen-West verwiesen

Stellungnahme vom 18.08.2026 zum Bebauungsplanentwurf

Stellungnahme:

In der Begründung unter Kapitel 9 (Seite 26) wird auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwiesen, welcher als Grundlage für die Eingriffsbewertung und Bilanzierung verwendet wird. Hier sollte der konkret verwendete Leitfaden (Stand) benannt werden. Allgemein ist zu den Ausführungen bezüglich Ausgleichsmaßnahmen, Freiflächengestaltung, Pflanzmaßnahmen, Versiegelung usw. anzumerken, dass diese durch entsprechende Festsetzungen bzw. Darstellungen im Bebauungsplan klar und eindeutig zu regeln sind. Die Formulierung auf Seite 27 (Abs. 2) der Begründung „Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen“ ist diesbezüglich etwas irritierend. Hierzu erfolgt keine weitere nachgeordnete Beteiligung der uNB-GZ z.B. auf Ebene der konkreten Bauanträge oder Erschließungsplanung dieses Wohngebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume/spezieller Artenschutz bis auf eine auf Seite 27 der Begründung ganz allgemein getroffene Aussage „Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna“ weitere Angaben fehlen. Hier ist eine entsprechende umfassende Erläuterung aufgrund der örtlichen Situation und der überplanten Flächen mit u.a. Vorkommen von Zauneidechse notwendig und zu ergänzen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

In der Begründung unter Kapitel 9 (Seite 26) sollte der konkret verwendete Leitfaden (Stand) benannt werden.

Der irreführende Hinweis, dass die grünordnerische Planung der Freiflächen und Pflanzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen sind, sollte herausgenommen werden, da der Bebauungsplan hierfür durch entsprechende Festsetzungen bzw. Darstellungen dies bereits eindeutig regelt.

Hinsichtlich des Einwandes, dass bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume/spezieller Artenschutz bis auf eine auf Seite 27 der Begründung ganz allgemein getroffene Aussage „Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna“ weitere Angaben fehlen ist so nicht richtig. In der Begründung werden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten nicht näher dargelegt. Dies bleibt dem Umweltbericht vorbehalten. Darin sind ausführliche, dbzgl. Ausführungen enthalten. In der Begründung wird in diesem Absatz wie folgt ausgeführt: *Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.* Im Umweltbericht sind die geforderten umfassenden Erläuterungen zur örtlichen Situation und der überplanten Flächen mit u.a. Vorkommen von Zauneidechse dargelegt und enthalten. Hierzu sei auch erwähnt, dass Hinsichtlich der betroffenen naturschutzrelevanten Flächen nachfolgende naturschutzfachliche Untersuchungen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG zum Bebauungsplan durchgeführt wurde.

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

Um auf diesen Sachverhalt hinzuweisen, sollte die Begründung dbzgl. ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

In der Begründung unter Kapitel 9 (Seite 26) ist wie folgt zu korrigieren bzw. zu ergänzen:

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Dez. 2021, wird verwiesen.

Der Satz, Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen, ist zu streichen

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

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

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

Natur-/Artenschutz – noch notwendige Maßnahmen - Ergebnisse des Ortstermins 17.6.2025 Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 20.07.2025 des IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber,

Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

Stellungnahme:

Bezüglich der allgemeinen Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG §13, 14 und 15 (Seite 30, Umweltbericht) wird auf die entsprechenden Aussagen zur Begründung verwiesen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme:

Im Umweltbericht wird unter 2.1 a) beim Schutzgut Tiere ausgeführt, dass keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen sind. Dies trifft nicht zu. Es wird auf die Ausführungen durch das IB Biobüro Schreiber vom 10.02.2025 sowie vom 20.07.2025 verwiesen. Erfassungen in der Artenschutzkartierung bzw. neu in Karla-Natur von z.B. Zauneidechse im näheren Umfeld im Bereich der alten Bahnlinie belegen, dass hier von entsprechenden Vorkommen auszugehen ist. Die Aussage, dass keine streng- oder besonders geschützten Tierarten im Gebiet vorkommen, wäre nur möglich, soweit hier eine nach fachlichem Standard erfolgte Untersuchung der entsprechenden Tiergruppen erfolgt wäre. Die artenschutzfachliche und -rechtliche Bewertung erfolgte in diesem Fall jedoch auf einer „worst-case“ Betrachtung, u.a. um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. Von Seiten des fachlichen Naturschutzes wurde dies in diesem Fall akzeptiert. Die Aussage bezüglich des Schutzgutes Arten und deren Vorkommen (Fledermäuse, Vögel und Reptilien) ist entsprechend zu ändern.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Es ist richtig, dass im Umweltbericht unter 2.1 a) unter Schutzgut Tiere nicht auf das Vorkommen geschützter Tierarten hingewiesen wurde. Dieser Passus ist entsprechend zu überarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Die Zeile Tiere unter 2.1 a) des Umweltberichts ist wie folgt neu zu fassen:

Tiere	<p>Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen- und Ackerflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.</p>	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen- und Ackerflächen durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.</p>
--------------	---	--

Nur im Nordosten gibt es ungenutzte Flächen, und zwar auf und neben der ehemaligen Bahntrasse. Neben offenen (Bahn-) Schotterflächen gibt es Staudensukzessionen (v. a. Brom- und Himbeere), Gebüsch Sukzessionen und auf den Böschungen beidseits teilweise

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Relevanzprüfung Artenschutz Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Feststellungen hinsichtlich geschützter Tierarten wurden entsprechende Maßnahmen getroffen.

große, alte Bäume mit Höhlen und ähnlichen Strukturen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Relevanzprüfung Artenschutz Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ durchgeführt. Die überplante Fläche wird im Osten durch die bestehende Bebauung begrenzt, im Süden durch die Ortsverbindungsstraße bzw. den daneben verlaufenden Geh- und Radweg. Im Westen verläuft der biotopkartierte Hangwald, dem teilweise Gebüschsukzession vorgelagert ist. Am Südwestende der überplanten Fläche folgt offene Feldflur, im Nordosten liegen hinter der alten Bahntrasse Äcker und Siedlung.

Fledermäuse

Quartiere sind aktuell in großen Bäumen entlang der Bahntrasse sowie entlang des Hangwalds nicht auszuschließen; (Grünland als Jagdhabitat).

Vögel

Brutplätze primär in Bäumen, im Südwesten auch Ackervögel möglich, könnten gestört / verdrängt werden; Nahrungshabitate

Reptilien

alte Bahntrasse ist ideales Reptilienhabitat, Vorkommen insbesondere von Zauneidechsen sehr wahrscheinlich; in angrenzenden Garten werden nach Auskunft der Bewohner regelmäßig Blindschleichen beobachtet.

Amphibien

potenziell Landlebensräume

Durch die geplante Bebauung am westlichen Ortsrand von Ziemetshausen sind die meisten lokalen Populationen der (potenziell oder nachgewiesenermaßen) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für zu erwartende Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (Höhlenbrütern) sowie Reptilien müssen spezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicherweise auch CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, und zwar rechtzeitig (ggf. auch mehrere Jahre) von Baubeginn.

Bei Umsetzung aller Maßnahmen kann verhindert werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird.

Fledermäuse

Erfassung notwendig, sofern Bäume entfernt werden müssen.

Vögel

Durch landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsrand teilweise bereits hohes Störpotenzial vorhanden.

Erfassung notwendig.

Reptilien

Erfassung notwendig.

Amphibien

sehr theoretisch, im Umfeld keine streng geschützten Arten bekannt; allgemeines Lebensrisiko bereits jetzt durch Lage und Nutzung sehr hoch

Stellungnahme:

Bezüglich der bereits angelegten Zauneidechsen-Habitate bittet die untere Naturschutzbehörde um eine Bestätigung, dass diese entsprechend der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse (https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00349) angelegt wurden.

Insgesamt sind die dort aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen im Umfeld der ehemaligen Bahntrasse zu gewährleisten (ökologische Baubegleitung). Hierzu ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

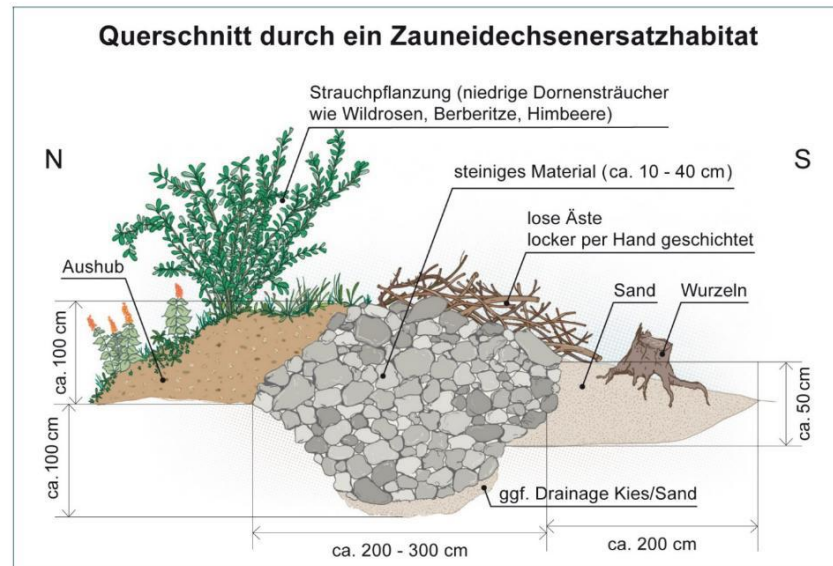


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme geforderte Bestätigung, dass die bereits angelegten Zauneidechsen-Habitate entsprechend der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse (https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00349) angelegt wurden, ist der UNB durch den Markt Ziemetshausen vorzulegen.

Der in der Stellungnahme geforderten Aufnahme der angeführten Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen im Umfeld der ehemaligen Bahntrasse zu gewährleisten (ökologische Baubegleitung), als Festsetzung in der Satzung, sollte nachgekommen werden. Dabei ist anzunehmen, dass bei der Relevanzprüfung Artenschutz durch das IB BIO-BÜRO SCHREIBER die Anforderungen der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse berücksichtigt wurden.

Beschlussvorschlag:

Die geforderte Bestätigung, dass die bereits angelegten Zauneidechsen-Habitate entsprechend der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse (https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00349) angelegt wurden, ist der UNB durch den Markt Ziemetshausen vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter 10.6. Naturschutzfachliches Gutachten wie folgt zu ergänzen:

Anlage bzw. Optimierung von Zauneidechsen-Habitaten:

Da es zu einer erheblichen Verkleinerung des Zauneidechsen-Lebensraums kommt, müssen rechtzeitig vor Baubeginn (am besten schon im Herbst) in der Nordwestecke sowie in der Verlängerung der alten Bahntrasse nach Westen zwei bis drei Habitate für Zauneidechsen (Haufwerke mit Sonn-, Versteck-

und Überwinterungsplätzen, Eiablageplätze und Nahrungsflächen im Umfeld) angelegt werden.

Die Anlegung der geforderten Eidechsenhabitate erfolgte bereits, wie nachfolgende Fotos zeigen, Anfang November 2025



Die Ausbildung der Zauneidechsenersatzhabitate erfolgte analog der nachfolgend dargestellten Querschnittszeichnung.

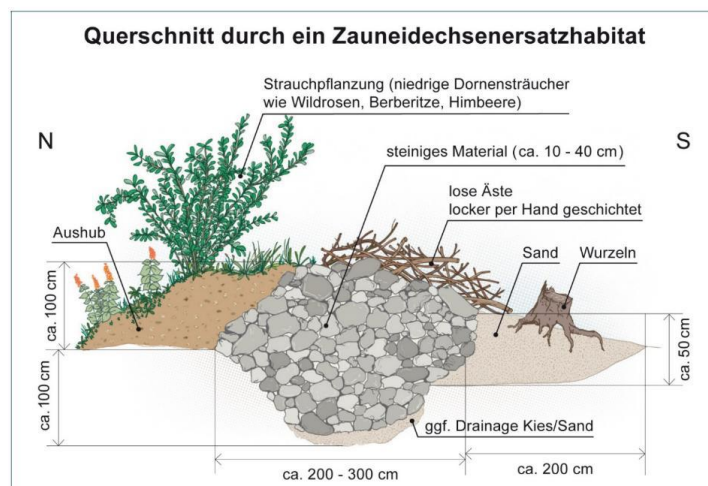


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen im Umfeld der ehemaligen Bahntrasse (ökologische Baubegleitung), sind die in der Relevanzprüfung Artenschutz Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 10.02.2025 sowie Natur-/Artenschutz – noch notwendige Maßnahmen - Ergebnisse des Ortstermins 17.6.2025 Ziemetshausen, Bebauungsplan „Ziemetshausen West“ vom 20.07.2025 angeführten Maßnahmen verbindlich zu berücksichtigen. Dabei ist anzunehmen, dass bei der Relevanzprüfung Artenschutz durch das IB BIO-BÜRO SCHREIBER die Anforderungen der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse berücksichtigt wurden.

Stellungnahme:

Das Ergebnis bezüglich der Überprüfung auf Vorkommen von Haselmaus ist ebenfalls zu ergänzen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Der Forderung aus der Stellungnahme sollte nachgekommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter 10.6. Naturschutzfachliches Gutachten wie folgt zu ergänzen:

Nachsuche Haselmaus

Um sicherzustellen, dass keine Haselmäuse vorkommen, sind Kunstnester (sog. Tubes) im Gebüsch entlang der alten Bahntrasse aufzuhängen und zu kontrollieren.

Stellungnahme:

Die vom Büro Schreiber als „voraussichtlich“ als notwendig ermittelten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vollumfänglich in der Satzung verbindlich festzusetzen. Die entsprechenden Maßnahmen sind konkret zu benennen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die vom Büro Schreiber als „voraussichtlich“ als notwendig ermittelten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten vollumfänglich in der Satzung verbindlich festgesetzt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind konkret zu benennen.

Beschlussvorschlag:

Die vom Büro Schreiber als „voraussichtlich“ als notwendig ermittelten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vollumfänglich in der Satzung verbindlich festzusetzen. Die entsprechenden Maßnahmen sind konkret zu benennen.

Stellungnahme:

(Redaktionell: Umweltbericht, Seite 29, Ziffer 2.3 – hier ist nicht Art. 6 ff Bay-NatSchG als rechtliche Grundlage zu zitieren, da dies im Bundesnaturschutzgesetz geregelt ist. Dies sollte durchgängig in der Begründung und Umweltbericht bereinigt werden.)

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis ist zu berücksichtigen und der Rechtsbezug entsprechend zu berichtigen und zu zitieren.

Stellungnahme:

Soweit nachvollziehbar erfolgt die Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Mit der Bewertung und Bilanzierung sowie dem berücksichtigten Planungsfaktor von 10% besteht grundsätzlich Einverständnis. Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist generell der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV zu beachten und nicht nur die Farbtemperatur.

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

Der Hinweis zur Beachtung des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV sollte mit in die Ausführungen unter Hinweise der Satzung mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der unter Hinweise der Satzung enthaltene Absatz- Vorkehrungen bezüglich Naturschutzes sowie im Umweltbericht bei den Vermeidungsmaßnahmen lt. Tabelle 2.2 ist wie folgt zu ergänzen:

..... **Zudem ist zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist generell der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV zu beachten.**

Stellungnahme:

Der Kompensationsbedarf von 57.202 Wertpunkten soll auf externen Ausgleichsflächen A1 bis A3 kompensiert werden. In der Planzeichnung, Satzung und im Umweltbericht sind hierzu jedoch widersprüchliche Angaben enthalten. Beispielsweise ist in den Planausschnitten auf der Planzeichnung die Rede von einer Ausgleichsfläche A4 und A5 und die Planunterlagen weisen Unterschiede in der Benennung der Flurnummern/Gemarkungen auf. Dies bedarf der Überprüfung. Sämtliche Planunterlagen sind aufeinander abzustimmen und entsprechend zu berichtigen.

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

Die in der Stellungnahme angesprochenen unterschiedlichen Benennungen der Ausgleichsflächen sind zu überprüfen und richtigzustellen

Stellungnahme:

Mit der Festlegung des Ausgangszustandes der Ausgleichsflächen und deren Größe besteht Einverständnis. Das geplante Entwicklungsziel mit dem Biotop- und Nutzungstyp G214 mit 12 Wertpunkten ist jedoch sehr hochwertig angesetzt und kann aus naturschutzfachlicher Sicht auf diesen Standorten in einem entsprechenden Entwicklungszeitraum realistisch nicht entwickelt werden. Es ist von einem Zielzustand von G212 mit 8 Wertpunkten plus 1 Wertpunkt (LRT 6510) maximal auszugehen. Die Bilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten und es sind die fehlenden Wertpunkte auf anderweitigen Flächen zu kompensieren.

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

Die UNB ist mit dem Entwicklungsziel mit dem Biotop- und Nutzungstyp G214 mit 12 Wertpunkten nicht einverstanden. Aus dessen Sicht kann das angenommene Entwicklungsziel auf diesen Standorten in einem entsprechenden Entwicklungszeitraum realistisch nicht entwickelt werden. Deshalb ist von einem Zielzustand von G212 mit 8 Wertpunkten plus 1 Wertpunkt (LRT 6510) maximal auszugehen. Auf dieser Grundlage ist die Bilanzierung entsprechend zu überarbeiten. Danach wird sich ein Defizit der erforderlichen Wertpunkte ergeben. Diese fehlenden Wertpunkte sind auf anderweitigen Flächen zu kompensieren.

Beschlussvorschlag:

Nachdem das angenommene Entwicklungsziel mit dem Biotop- und Nutzungstyp G214 mit 12 Wertpunkten auf den gewählten Standorten in einem entsprechenden Entwicklungszeitraum realistisch nicht erreicht werden kann, ist von einem Zielzustand von G212 mit 8 Wertpunkten plus 1 Wertpunkt (LRT 6510) maximal auszugehen. Auf dieser Grundlage ist die Bilanzierung entsprechend zu überarbeiten. Das sich dadurch ergebende Defizit an

erforderlichen Wertpunkte ergibt, sind, diese fehlenden Wertpunkte auf anderweitigen Flächen zu kompensieren.

Stellungnahme:

Bezüglich der ausgeführten Entwicklungsmaßnahmen ist anzumerken, dass eine 5-jährige Aushagerung mit 3-4 Schnitten zu lange ist. Dies spricht zum einen dafür, dass es sich um wuchskräftige Standorte mit zumindest gutem Ertragspotential handelt, was die Erreichung eines BNT G214 nicht erwarten lässt. Es ist hier eine Aushagerung von max. 3 Jahren mit 3 Schnitten ab Mitte Mai vorzusehen. Die Entwicklungsmaßnahme „Mahdgutübertragung“ ist als prioritäre Maßnahme vorzusehen. Die Abstimmung der Spenderfläche mit der uNB-GZ und deren Freigabe muss vor Umsetzung erfolgen. Ggf. ist diese Mahdgutübertragung durch gezielte Handsammlungen und Ausbringung von bestimmten Pflanzenarten zu ergänzen. Dieses Erfordernis ist im Rahmen eines Monitorings der Entwicklung der Ausgleichsflächen zu überprüfen und mit der uNB-GZ abzustimmen.

Für die Erreichung des Entwicklungszieles G212-LR6510 sind aus naturschutzfachlicher Sicht folgende allgemeinen Punkte bei der Entwicklungspflege verbindlich zu beachten:

- extensive Nutzung unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung z.B. mit Festmist ist nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich
- Zeitpunkt 1. Schnitt in der Entwicklungspflege: ab 01. Juni, danach (langfristig) ab 15. Juni
- Zeitpunkt 2. Schnitt zeitlich nicht fest, abhängig vom Aufwuchs, vorzugsweise September
- extensive Nachbeweidung nach dem letzten Schnitt (ohne Koppel, kein Pferch) möglich
- Schnitthöhe ca. 10 cm
- das Mahgut vor der Entfernung noch 1-3 Tagen auf der Fläche belassen (nachreifende Samen können ausfallen)
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch (außer wenn zur Ansaat oder Nachsaat notwendig, zwingende vorherige Abstimmung mit uNB)
- Nachsaat auf Teilflächen zur Erreichung und Sicherung des Entwicklungszieles möglich
- Entfernen des Mahguts
- ab Erreichung eines stabilen Entwicklungszustandes der Fläche können jährlich wechselnde Brachestreifen mit einer max. Breite von 5 m und einem Umfang von 10 % der Gesamtfläche belassen werden, die erst im Folgejahr wieder gemäht werden, das Entwicklungsziel darf hierdurch jedoch nicht gefährdet werden
- jegliche Ablagerungen, Entwässerungen oder Bodenmeliorationen, Auffüllungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig
- dauerhafte Zäunung der Fläche auch bei einer Nachbeweidung, Lagerflächen oder Gartennutzung sind unzulässig
- die Fläche muss dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen

Das Kapitel „Entwicklung der Ausgleichsfläche“ (Umweltbericht Seite 39) sowie die Ausführungen in der Planzeichnung sind entsprechend zu überarbeiten.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

In der Stellungnahme werden Aussagen getroffen und Vorgaben gemacht, wie die Anlegung der Ausgleichsflächen erfolgen soll. Die enthaltenen Vorgaben sollten in die Bebauungsplanunterlagen übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umweltbericht ist unter Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15 - Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets wie folgt zu ergänzen:

Entwicklung der Ausgleichsfläche

Zur Entwicklung als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/ Goldhafer-wiesen oder Weiden) G212 (Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiesen-Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Die Entwicklungsmaßnahme „Mahdgutübertragung“ ist als prioritäre Maßnahme vorzusehen. Die Abstimmung der Spenderfläche mit der uNB-GZ und deren Freigabe muss vor Umsetzung erfolgen. Ggf. ist diese Mahdgutübertragung durch gezielte Handsammlungen und Ausbringung von bestimmten Pflanzenarten zu ergänzen. Dieses Erfordernis ist im Rahmen eines Monitorings der Entwicklung der Ausgleichsflächen zu überprüfen und mit der uNB-GZ abzustimmen.

Für die Erreichung des Entwicklungszieles G212-LR6510 sind aus naturschutzfachlicher Sicht folgende allgemeinen Punkte bei der Entwicklungspflege verbindlich zu beachten:

- extensive Nutzung unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung z.B. mit Festmist ist nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich
- Zeitpunkt 1. Schnitt in der Entwicklungspflege: ab 01. Juni, danach (langfristig) ab 15. Juni
- Zeitpunkt 2. Schnitt zeitlich nicht fest, abhängig vom Aufwuchs, vorzugsweise September
- extensive Nachbeweidung nach dem letzten Schnitt (ohne Koppel, kein Pferch) möglich
- Schnitthöhe ca. 10 cm
- das Mähgut vor der Entfernung noch 1-3 Tagen auf der Fläche belassen (nachreifende Samen können ausfallen)
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch (außer wenn zur Ansaat oder Nachsaat notwendig, zwingende vorherige Abstimmung mit uNB)
- Nachsaat auf Teilflächen zur Erreichung und Sicherung des Entwicklungszieles möglich
- Entfernen des Mähguts
- ab Erreichung eines stabilen Entwicklungszustandes der Fläche können jährlich wechselnde Brachestreifen mit einer max. Breite von 5 m und einem Umfang von 10 % der Gesamtfläche belassen werden, die erst im Folgejahr wieder gemäht werden, das Entwicklungsziel darf hierdurch jedoch nicht gefährdet werden
- jegliche Ablagerungen, Entwässerungen oder Bodenmeliorationen, Auffüllungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig
- dauerhafte Zäunung der Fläche auch bei einer Nachbeweidung, Lagerflächen oder Gartennutzung sind unzulässig
- die Fläche muss dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen

Immissionsschutz**Stellungnahme:**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme:

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

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme:

Mit den Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelungen besteht aus Sicht der Unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme:

Ein Teil der Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 527, Gemarkung Schellenbach) liegt in der Zone 3 des Wasserschutzgebietes Ziemetshausen. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Ein Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung des in der Stellungnahme erwähnten Wasserschutzgebiets sollte in den Umweltbericht bei der Ausgleichsfläche A2 aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umweltbericht ist unter Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets bei Ausgleichsfläche A2 wie folgt zu ergänzen:

Der östliche Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb des Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes Ziemetshausen in der Gemarkung Schellenbach. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten

Stellungnahme:

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht im Übrigen aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Verkehrswesen

Stellungnahme:

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Abwehrender Brandschutz

Stellungnahme:

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind ausreichend in der Begründung unter Punkt 11 gewürdigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziemetshausen-West“ besteht seitens der Brandschutzdienststelle Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Gesundheitswesen

Stellungnahme:

In Zusammenschau der Planungsunterlagen ergeben sich in der Zuständigkeit des Gesundheitsamtes Günzburg keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Wir bitten, immissionsschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und wasserrechtliche Besonderheiten des Standortes nach Maßgabe der zuständigen Behörden zu berücksichtigen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Sonstiges

Stellungnahme:

Die Präambel auf Seite 2 der Satzung beginnt mit „Gemeinde Roggenburg“. Dies ist zu korrigieren.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme angeführten Hinweise sollten berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Präambel in der Satzung ist entsprechend zu korrigieren und der Markt Ziemetshausen zu nennen.

2. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach - Mindelheim, vom 24.07.2026 (Anlage 2)

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

Stellungnahme

Unsere Einwände in der Stellungnahme vom 18.09.2024 hinsichtlich der Hofstellen auf den Fl. Nrn. 953 und 956 wurden noch nicht ausreichend gewürdigt. In den Planungsunterlagen wird auf eine Anpassung des Geruchsgutachtens in der KW 48 hingewiesen. Das aktuelle Geruchsgutachten datiert vom 18.11.2022.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Das Geruchsimmissionsgutachten wurde auf Wunsch der landwirtschaftlichen Betriebe angepasst. Das überarbeitete Gutachten mit der Bericht-Nr.: ACB-1224-226290/05 vom 17.12.2024 wird nun in die Bebauungsplanunterlagen integriert.

Das Gutachten kommt unter 7. Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

7 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 im gesamten Plangebiet der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.

Es zeigt sich für die Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe, dass ebenfalls im gesamten Plangebiet der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten wird. Hierbei ist es unerheblich, ob der landwirtschaftliche Betrieb auf Flurstück 953 seinen Schafbestand auf 800 Mutterschafe inklusive Nachzucht aufstockt oder den Milchviehbestand um 80 Milchkühe inklusive Nachzucht erweitert.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner im gesamten Plangebiet vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist auch nach einer möglichen Erweiterung dieser gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der Schutz der zukünftigen Bewohner im gesamten Plangebiet vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist auch nach einer möglichen Erweiterung dieser gewährleistet.

Das überarbeitete Gutachten mit der Bericht-Nr.: ACB-1224-226290/05 vom 17.12.2024 ist in die Bebauungsplanunterlagen zu integrieren.

Stellungnahme

Die Lage der Ausgleichsflächen im Umweltbericht und der Satzung sind widersprüchlich. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist darauf zu achten, dass keine stickstoffsensiblen Biotypen entstehen, die die Entwicklung umliegender landwirtschaftlicher Betriebe gefährden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Die widersprüchlichen Angaben zur Lage der Ausgleichsflächen im Umweltbericht und der Satzung sind auszuräumen und anzupassen.

3. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 21.07.2026 (Anlage 3)

- 3.1 Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In seiner Abwägung setzt sich der Markt Ziemetshausen über die bodendenkmalfachliche Bewertung (Vermutung von Bodendenkmälern) und die sich daraus ergebende Rechtsfolge (Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG) ohne erkennbare Begründung hinweg und nimmt damit eine aus unserer Sicht fehlerhafte Abwägung vor.

Grundlage für die Vermutung von Bodendenkmälern sind die im Kriterienkatalog (denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf) genannten Faktoren, insbesondere die topographische Siedlungsgunst. Dass bislang unerkannte Bodendenkmäler nicht erfasst sind, liegt in der Natur dieser Denkmalgattung. Die in der Abwägung vorgebrachte Begründung, an dieser Stelle sei kein Bodendenkmal ausgewiesen, ist daher gerade nicht geeignet, die Vermutungskriterien zu entkräften. Der Gesetzgeber trägt diesem Umstand auch dahingehend Rechnung, dass er sowohl bereits erkannte (und kartierte) als auch vermutete Bodendenkmäler in ihrer Rechtsfolge (Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG) gleichstellt.

Die Aufnahme eines Hinweises zur hier bestehenden Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG ist daher aus fachlicher Sicht notwendig. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Gefahr von Abwägungsfehlern für das Verfahren und die besondere verfassungsmäßige Mittwirkungspflicht der Gemeinden.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des „Denkmalfeststellung im Vermutungsfall“ der Gemeinde ein umfangreiches Instrumentarium und Förderung zur Verfügung steht, die Vermutung von Bodendenkmalsubstanz bereits vor Umsetzung der Einzelbauvorhaben zu prüfen (200526_blfdd_denkmalvermutung_flyer.pdf).

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Das Landesamt für Denkmalspflege führt in der Stellungnahme an, dass auf Grundlage der Rechtslage (Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG) die Aufnahme eines Hinweises zur der hier bestehenden Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG aus fachlicher Sicht notwendig ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Gefahr von Abwägungsfehlern für das Verfahren und die besondere verfassungsmäßige Mitwirkungspflicht der Gemeinden verwiesen.

Hinsichtlich dieser Hintergründe sollte nun doch ein entsprechender Hinweis in die Satzung übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist als Festsetzung wie folgt zu ergänzen. Ebenso sind in die Begründung: entsprechende Ausführungen zu übernehmen:

Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalspflege formulieren.

4. Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern, Günzburg, vom 24.07.2026 (Anlage 4)

- 4.1** Der Bund Naturschutz bedankt sich für die erneute Beteiligung am gegenständlichen Bauleitplanverfahren und nimmt wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

Wie bereits in der Stellungnahme vom 18. August 2024 dargelegt, wird der Flächenverbrauch kritisch gesehen. Eine Abschnittsbildung bei der Erschließung des Baugebietes, die sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, wäre zu begrüßen.

Die Einhaltung der Klimaziele sollte vor Ort unterstützt werden. Daher regen wir nochmals an, eine – wenigstens teilweise – Nutzung der Dachflächen für solarthermische und/oder photovoltaische Nutzung vorzugeben.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen bietet sich noch eine Festsetzung hinsichtlich der Beleuchtung an. Außenbeleuchtung sollte energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Die Betriebszeiten können mittels Zeitschaltuhr verkürzt werden. Außerdem regen wir an, Kirschlorbeer und Koniferen, wie z. B. Thuja zu verbieten. Stattdessen bieten sich Liguster, Eibe oder Efeu als Eingrünung an.

Mit den Ausgleichsflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings schlagen wir vor, auf der Ausgleichsfläche A 1 (Flur-Nr. 786/5 der Gemarkung Ziemetshausen) eine Feldgehölz-Hecke anzupflanzen, um zusätzlichen Lebensraum für Wildtiere zu schaffen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

In der Abhandlung der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde auf die nochmals angeführte kritischen Sichtweise bereits detailliert eingegangen. Nun wird diesbezüglich vorgetragen, dass eine Abschnittsbildung bei der Erschließung des Baugebietes, die sich am tatsächlichen Bedarf orientiert, zu begrüßen ist.

Der Empfehlung, elektrische und/oder thermische Solarnutzung auf den Dächern vorzuschreiben sollte nach wie vor nicht nachgekommen werden.

Hinsichtlich einer energiesparenden, streulichtarmen und insektenverträglichen Außenbeleuchtung ist unter Hinweise/ Empfehlungen der Satzung bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

Bezgl. Der Anregung, Kirschlorbeer und Koniferen, wie z. B. Thuja zu verbieten, ist anzumerken, dass derartige Pflanzen in den festgesetzte, zulässigen Baum- und Straucharten unter 10.2 der Satzung, nicht zugelassen sind.

Zu den festgesetzte Ausgleichsflächen wird angemerkt, dass die Ausbildung dieser eng mit der UNB abgestimmt wurde und deswegen keine Berücksichtigung der Anmerkungen zu den Ausgleichsflächen vorzunehmen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung, elektrische und/oder thermische Solarnutzung auf den Dächern vorzuschreiben wird wie vor nicht nachgekommen.

Hinsichtlich einer energiesparenden, streulichtarmen und insektenverträglichen Außenbeleuchtung ist unter Hinweise/ Empfehlungen der Satzung bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

Bezgl. Der Anregung, Kirschlorbeer und Koniferen, wie z. B. Thuja zu verbieten, ist anzumerken, dass derartige Pflanzen in den festgesetzte, zulässigen Baum- und Straucharten unter 10.2 der Satzung, nicht zugelassen sind.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen wurden eng mit der UNB abgestimmt. Einer Berücksichtigung der Anmerkungen zu den Ausgleichsflächen wird deshalb nicht nachgekommen.

5. Stellungnahme Industrie- und Handelskammer, Augsburg, vom 23.07.2026 (Anlage 5)

5.1 Stellungnahme:

Die IHK Schwaben bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Das Geruchsimmissionsgutachten berücksichtigt neben dem Bestand auch betriebliche Erweiterungsabsichten.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist sicherzustellen, dass bestehende Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung weder in ihren rechtmäßigen Betriebsabläufen noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Unter Berücksichtigung dieses Hinweises bestehen gegen die Planung keine Einwände.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

6. Stellungnahme LEW Verteilernetz GmbH, Buchloe vom 07.08.2026 (Anlage 6)

Vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die Punkte unserer Stellungnahme vom 11.09.2024 berücksichtigt werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vom 11.09.2024 angeführten Inhalte wurden in der Entwurfsplanung vollumfänglich berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

7. Stellungnahme Regierung von Schwaben, Augsburg, vom 23.07.2026 (Anlage 7)

- 7.1 Aus Sicht der Regierung von Schwaben, als höhere Landesplanungsbehörde, teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Stellungnahme:

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

Die nachfolgende Stellungnahme betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die im Parallelverfahren vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stellungnahme ist darin zu berücksichtigen

Stellungnahme:

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan plausibel darzustellen. Zwar wird eine positive Einwohnerentwicklung nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ dargelegt, im weiteren Schritt ist allerdings auch der sich daraus ergebende Wohnflächenbedarf unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten, insb. der Haushaltsgrößen, zu ermitteln. Dies ist in der Begründung zu ergänzen. Der zusätzliche Flächenbedarf ist damit

nachvollziehbar darzulegen und den bestehenden Flächenreserven gegenüberzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Kommune beschlossene Konzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung ist daher um das Integrierte Nachhaltige Städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) zu ergänzen. Laut dem am 6. Juli 2026 beschlossenen INSEK nach besteht aber kein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen. Der in der Begründung dargestellte zusätzliche Flächenbedarf ist daher auch hinsichtlich der Wohnbauflächenanalyse im INSEK nachvollziehbar zu begründen.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es zielführend, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückzunehmen, sollten diese nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen bzw. der Bedarf nun anderweitig erfüllt wird.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Zwischenzeitlich wurde das Integrierte Nachhaltige Städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) abgeschlossen, jedoch noch nicht bekanntgemacht.

Dennoch sollte auf die Inhalte bzgl. des Wohnflächenbedarfs eingegangen werden. Die Begründung sollte entsprechend redaktionell ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist 4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung wie folgt redaktionell zu ergänzen:

Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)

Der Markt Ziemetshausen startete mit der Auftaktveranstaltung am 21.11.2024 das Integrierte Nachhaltige Städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK). Der abschließende Bericht mit Datum 06.07.2026 liegt nun vor. Die Bekanntmachung erfolgte noch nicht.

Der Wohnflächenbedarf wird darin wie folgt prognostiziert:

Auszüge aus dem INSEK – kursiv gedruckt

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten in der Gemeinde Ziemetshausen 3.184 Einwohnerinnen und Einwohner. Laut Prognosen könnte die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2038 auf etwa 3.578 ansteigen. Das entspräche einem Zuwachs von 332 Personen (siehe Kapitel „Bevölkerungsstatistik“).

Angesichts des ambitionierten Flächensparziels des Freistaats Bayern – das bis 2030 einen täglichen Flächenverbrauch von nur noch 5 ha vorsieht (aktueller Stand: 11 ha/Tag, Beschluss aus 2019) – rückt die Innenentwicklung stärker in den Fokus.

Die kurzfristig bis mittelfristig aktivierbaren Siedlungsflächen innerhalb der Gemeinde stellen sich aktuell wie folgt dar:

	Nicht genutzte Flächen in B-Plänen	8,44 ha
	Baulücken im nicht beplanten Innenbereich	4,05 ha
	Geringfügig bebaute Flächen	3,55 ha
	Nicht beplante Flächen im FNP	7,69 ha

Geht man von einer vergleichsweise optimistischen Aktivierungsquote von 10 % aus, ergibt sich bis 2038 ein zusätzlicher Flächenbedarf von etwa 4,29 ha, um ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Diese Flächenanforderung

könnte jedoch bereits vollständig durch noch verfügbare, bereits beplante Wohnbauflächen (8,44 ha) gedeckt werden. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan weitere 7,69 ha als potenzielle Entwicklungsflächen ausgewiesen. Für eine exakte Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs ist jedoch eine vertiefte Analyse notwendig – etwa unter Berücksichtigung von Landkreisprognosen, sinkender Haushaltsgrößen sowie der vergleichsweise älteren Bevölkerungsstruktur in Ziemetshausen.

Die Erschließung neuer Baugebiete am Ortsrand sollte nur als letzte Option betrachtet werden. Denn Außenentwicklungen führen zu Bodenversiegelung, Eingriffen in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie ökologischen Beeinträchtigungen. Auch das Ortsbild leidet und Ortskerne veröden zunehmend – ein typischer Effekt der sogenannten „Donut“-Struktur.

Vorrang haben deshalb Strategien zur Nachverdichtung im Bestand. Im Gemeindegebiet finden sich rund 3,55 ha gering genutzte Flächen. Hierbei gilt es, doppelte oder dreifache Innenentwicklung mitzudenken. Neben zusätzlichem Wohnraum sind auch qualitätsvolle Begrünung und ein nachhaltiger Infrastrukturausbau (z. B. Rad- und Fußwege) zentrale Ziele. Ansätze für Innenentwicklung sind in Abbildung 18 dargestellt. Neben der baulichen Nachverdichtung von Grundstücken fällt auch die Nach- und Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden darunter.

Nicht aktivierbares Baurecht kann entfallen, wenn eine Nutzung langfristig ausgeschlossen bleibt. Außerdem können Kommunen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie im bebauten Innenbereich ein Baugebot anordnen, um Grundstückseigentümer zu verpflichten ein unbebautes oder geringfügig bebautes Grundstück zu bebauen.

Abschließend kommt das INSEK zu nachfolgendem Ergebnis

Wohnbauflächenbedarf durch:		Resultierender Wohnbauflächenbedarf ³	
Bevölkerungszuwachs bis 2038	+332 EW	5,54	ha
Auflockerungsrate ⁴	+67 EW	1,12	ha
		6,66	ha
Bestehende Flächenpotenziale			23,74 ha
Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht, wenn die vorhandenen Potenziale ausreichend aktivierbar sind.			

Dies zeigt, dass für den prognostizierten Bevölkerungszuwachs ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf besteht, der einen Wohnraum für ca. 330 Personen zu befriedigen hat. Der Wohnbauflächenbedarf wird einschließlich der angenommenen Auflockerungsrate mit 6,66 ha angegeben.

Die bedeuten einen Bevölkerungszuwachs in den kommenden 15 Jahren von ca. 22 Personen per anno. Geht man von einer Haushaltsgröße mit 2,44 Personen aus, bedeutet dies einen Bedarf von ca. 9 Einfamilienhaus Baugrundstücke pro Jahr.

Unter Innenentwicklung ist wie folgt angeführt:

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.

Nachdem keine Potentiale der Innenentwicklung gegeben sind, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung die Option der Außenentwicklung in Anspruch genommen

Das Plangegegenständliche Baugebiet beinhaltet 45 Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser sowie Bauflächen für Mehrfamilienhäuser mit ca. 20 – 25 Wohneinheiten.

Somit kann davon ausgegangen werden, wenn ein Bedarf von 5 Einfamilienhaus Baugrundstücken pro Jahr besteht, die Baugrundstücke des vorliegenden Baugebiets in etwa 10 Jahren erschöpft sind

8. Stellungnahme Regionalverband Donau Iller, vom 31.07.2026 (Anlage 8)

8.1 Stellungnahme:

Die Inhalte unserer Stellungnahme vom 03.09.2024 wurden in den verfahrensgenständlichen Unterlagen berücksichtigt. Es bestehen nun keine Einwände oder Hinweise mehr.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

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

9. Stellungnahme Staatliches Bauamt Krumbach, vom 10.08.2026 (Anlage 9)

9.1 Stellungnahme:

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Da die Punkte aus unserer Stellungnahme vom 12.08.2024 beachtet wurden, besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

10. Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg vom 21.07.2026 (Anlage 10)

10.1 Stellungnahme:

Gegen die Planungen des Marktes Ziemetshausen (sowohl Bebauungsplan als auch Flächennutzungsplan) bestehen seitens des ADBV Günzburg keine Bedenken.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme:

Gemäß Nr. 2.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan "Ziemetshausen-West" erwirbt der Markt Ziemetshausen alle Grundstücke im Plangebiet und veräußert Baugrundstücke mit entsprechender Bauverpflichtung mit Rückgabeverpflichtung. Eine Abfrage zum Stichtag 21.07.2026 ergab, dass im Grundbuch eines Grundstücks im Plangebiet (Flurstück 967/2 der Gemarkung Ziemetshausen) eine Privatperson eingetragen war. Sollte es der Fall sein, dass der Markt Ziemetshausen dieses Grundstück nicht erwerben konnte, besteht die Möglichkeit der Durchführung einer Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB. Das ADBV Günzburg kann die Kommune über die Möglichkeiten einer Baulandumlegung informieren.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Zwischenzeitlich ist der Markt Ziemetshausen im Eigentum sämtlicher im Plangebiet befindlichen Grundstücke, somit besteht kein Bedarf einer Baulandumlegung.

Beschlussvorschlag:

Zwischenzeitlich ist der Markt Ziemetshausen im Eigentum sämtlicher im Plangebiet befindlichen Grundstücke, somit besteht kein Bedarf einer Baulandumlegung.

11. Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 09.07.2026 (Anlage 11)

11.1

Stellungnahme:

Zu o.g. Betreff erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr (**Unser Zeichen: VI-1253-24-FNP**) aus der ersten Beteiligung aufrecht.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahme vom 05.09.2024:

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Gemeinderat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

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

12. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, vom 12.08.2026 (Anlage 12)

- 12.1** Zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme vom 05.09.2024, Az.: 1-4622-GZ-28225/2024.

Auf telefonische Rückfrage vom 02.09.2026, beim Ersteller der Stellungnahme, wird bestätigt, dass die in der Stellungnahme vom 05.09.2024 vorgetragenen Punkte als erledigt und berücksichtigt anzusehen sind.

Die nachfolgend vorgetragenen Punkte der Stellungnahme vom 12.08.2026 sind als weitere Stellungnahmen zu betrachten.,

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vom 05.09.2024 vorgebrachten Hinweise, Forderungen, Bedenken und Anregungen wurden bereits bei der Abhandlung der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vollumfänglich und hinreichend behandelt und somit abgewogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Hierzu o.g. telefonische Rückfrage vom 02.09.2026, beim Ersteller der Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme vom 05.09.2024 vorgebrachten Hinweise, Forderungen, Bedenken und Anregungen wurden bereits bei der Abhandlung der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vollumfänglich und hinreichend behandelt und somit abgewogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die nachfolgend vorgetragenen Punkte der Stellungnahme vom 12.08.2026 sind als weitere Stellungnahmen zu betrachten.,

Stellungnahme:

1 Wasserversorgung

Bezüglich der Wasserversorgung bitten wir um Angaben über die vorgesehene dauerhafte zukunftsichere Erschließung des Areals mit Trinkwasser.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bestehenden, in den Ortsstraßen Krumbacher Straße und Wäckerlestraße vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Wasserleitungsnetz überprüft. Am Anschlusspunkt Wäckerlestraße steht eine Wasserleitung mit DN 200 zur Verfügung. Die weitere Planung obliegt der Fachplanung im Rahmen der Erschließungsplanung. Dbzgl. Angaben sind in der Begründung bereits enthalten. Hinsichtlich der Dimension sollte eine Ergänzung vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 10.2 Wasserversorgung wie folgt zu ergänzen:

Am Anschlusspunkt Wäckerlestraße steht eine Wasserleitung mit DN 200 zur Verfügung. Die weitere Planung obliegt der Fachplanung im Rahmen der Erschließungsplanung. Dbzgl. Angaben sind in der Begründung bereits enthalten. Hinsichtlich der Dimension sollte eine Ergänzung vorgenommen werden.

Stellungnahme:**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.

Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² (Plangebiet hier 4,7 Hektar) 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.

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.

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

Im Rahmen des erstellten Baugrundgutachtens wurden bodenmechanische und umweltchemische Untersuchungen zur weiteren bodenmechanischen bzw. umweltchemischen Klassifizierung vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Parameter können, dem den Bebauungsplanunterlagen beigelegten Baugrundgutachten entnommen werden.

Bzgl. der in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sollten in der Begründung und in der Satzung unter Hinweise entspr. Ergänzungen vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 2.2.7 Beschaffenheit des Gebietes-Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser sowie die Satzung unter Hinweise jeweils zu ergänzen:

Vorsorgender Bodenschutz

Bei den sich anschließenden Erschließungsmaßnahmen und Durchführung von Baumaßnahmen an den einzelnen Baugrundstücken sind bei der Planung 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.

Stellungnahme:**3 Grundwasser und Niederschlagswasser**

Aufgrund der letzten Stellungnahme ist anzumerken, dass ein Baugrundgutachten nachgeliefert wurde. Die Grundwassersituation vor Ort stellt durch einen relativ großen Grundwasserflurabstand (zu erwarten bei mehr als 5 m unter GOK) keine Problematik dar. Die Versickerungsfähigkeit bei den vorherrschenden Böden ist für eine Niederschlagswasserbeseitigung oder Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen, laut der durchgeführten Bohrsondierung, geeignet.

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

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

Stellungnahme:

4 Zusammenfassung

Für eine abschließende Stellungnahme fehlt ein Erschließungskonzept mit Prüfung einer ausreichenden Kapazität für die Wasserversorgung sowie ein Bodenschutzkonzept.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Für die in der Stellungnahme enthaltenen Sachverhalte wird auf die vorausgehenden Abwägungen verwiesen, die diese Themen bereits berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

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

Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan "Ziemetshausen - West" Markt Ziemetshausen

in der Entwurfsfassung vom 02.12.2024 gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.07.2026 bis einschließlich 10.08.2026

	Anschrift	E-Mail-Adresse	Antwort Am	Keine Einwendungen	Einwendungen
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de	14.07.2026		
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach	poststelle@aelf-km.bayern.de	24.07.2026		
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	21.07.2026		
6.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg/ Neu-Ulm, Landstraße 35, 89284 Pfaffenhofen	guenzburg@bund-naturschutz.de	24.07.2026		
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	15.07.2026		
12.	Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de	23.07.2026		
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	06.08.2026		
18.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de	07.08.2026		

19.	Markt Dinkelscherben, Augsburg Str. 4, 86424 Dinkelscherben	info@dinkelscherben.de	09.07.2026		
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	10.07.2026		
25.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de	23.07.2026		
26.	Regionalverband Donau-Ilser Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de	31.07.2026		
27.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de	14.07.2026		
28.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de	10.08.2026		
29.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de			
30.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburg Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de	21.07.2026		
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	09.07.2026		
32.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de	12.08.2026		

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

Balzhausen, 02.09.2026

gerhard glogger, architekt

1.