



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES BUBESHEIM

Sitzungsdatum: Montag, 15.12.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Bubesheim

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Sobczyk, Gerhard

Mitglieder des Gemeinderates

Eberl, Bernhard
Finkel, Rainer
Geimor, Vladislav
Greiner, Stefanie
Halbritter, Peter
Häußler, Hans Peter
Laub, Jürgen
Oberauer, Christoph
Pilharcz, Tino
Thoma, Simone
Wiedemann, Hermann
Wiedenmann, Christine

Schriftführer

Stolz, Peter

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 01.12.2025
- 2 Beratung und Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Billigung und Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Tremler", Bubesheim **BAU/548/2025**
- 3 Beratung und Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Billigung und Auslegung des Entwurfs zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubesheim zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Tremler" **BAU/551/2025**
- 11 Heilung Auftragserteilung bei persönlicher Beteiligung - Planungen Lagerhaus Raiffeisenstr., Fa. Bendl, Kreaplan - **GL/326/2025**
- 4 Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid Nr. 14/2025, Gemarkung Bubesheim **BAU/550/2025**
Grundstück: Fl.Nr. 1110/0, Weißenhorner Str. 24
Bauvorhaben: Anfrage zum Einfügen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung; 7 Teilgebäude zur längerfristigen Vermietung
- 5 Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung
- 6 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeister Gerhard Sobczyk eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates Bubesheim. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bubesheim fest. Die Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.

ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 01.12.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 01.12.2025.

11-114-2025/ einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13 pers. Beteiligt 0

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Billigung und Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Tremler", Bubesheim

1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben "Regionalbereich Süd Baden Württemberg und Bayern"
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg

2. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 3. Februar 2025
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Schwaben), Schreiben vom 7. Februar 2025
- Bayernets GmbH, München, Schreiben vom 30. Januar 2025
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen, Schreiben vom 3. März 2025
- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 25. Februar 2025
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg, Schreiben vom 4. Februar 2025

3. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Schreiben vom 31. Januar 2025

Zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung: Bei der Fl. Nr. 1862 der Gemarkung Bubesheim handelt es sich um einen rund 3,6 ha großen Acker mit guter Bonität (Ackerzahl 66). Die Flurnummer ist von der Größe, Ausformung und Topografie ebenfalls sehr gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Es besteht seitens landwirtschaftlicher Betriebe eine hohe Nachfrage an derartigen Ackerflächen. Aus unserer Sicht sollte der Standort einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im Regionalplan ist das Plangebiet entsprechend auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind bei der Planung eines Gewerbegebiets bereits vorbelastete Grundstücke (wie Alternativstandort 2) einem hochwertigen landwirtschaftlichen Grundstück, auf dem Lebensmittel produziert werden, vorzuziehen.

Beschluss 1:

Einer Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Vorhaben in regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächenpotentiale bzw. Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Auch der in der Anregung hervorgebrachte Alternativstandort 2 ist in der Flächenprüfung enthalten und nicht verfügbar. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

11-115-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Nach wie vor wird an der Planung festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

3.2 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg, Schreiben vom 27. Januar 2025

Zur vorliegenden Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die vorgelegte Planung wird abgelehnt. Landwirtschaftliche Ressourcen müssen geschont werden. Im Vorentwurf steht unter Punkt 3b: „Die gewerbliche Alternativenprüfung im Gemeindegebiet kommt zu dem Ergebnis, dass keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind.“ Dies ist nach unserem Kenntnisstand nicht korrekt. Der Gewerbetreibende (Firma Kögl) ist im Besitz der betreffenden Flurstücke des Bebauungsplanes und verfügt in unmittelbarer Nachbarschaft seines bisherigen Standortes (nördlich der Autobahn A8) über ca. 2,7 ha Gewerbefläche. Diese Grundstücke sind größtenteils bereits erschlossen (siehe Kling-Gutachten Seite 13 Abbildung 3, hier Standort 2). Im Vorentwurf steht, dass dieser „Standort 2“ mit Altlasten aus dem ehemaligen Fliegerhorst sowie Höhenunterschiede etc. belastet sei. Dies erscheint ebenfalls fadenscheinig, da die Firma Kögl diese Flächen erst in den letzten Jahren zu hohen Preisen erworben hat. Zudem wären

enorme Erdbewegungen und Altlasten-Sanierungen durchaus möglich, wie sie derzeit im interkommunalen Gewerbegebiet „Areal Pro“ stattfinden. Weiter solle „aufgrund der Erschließung und des Grundstückszuschnitts (...) dieses Gebiet für kleinteiliges Gewerbe und anderen Nutzungsabsichten vorgesehen werden.“ Auch dieses Argument ist nicht nachvollziehbar, da sich der Großteil der Gewerbeflächen vom „Standort 2“ bereits im Besitz der Firma Kögl befindet.

Der Vorentwurf stellt aus unserer Sicht die Alternativstandorte sowie die vorhandenen bzw. innerörtlichen Entwicklungspotentiale und die Situation der Gemeinde Bubesheim nicht korrekt dar. Die Planung „Gewerbegebiet Im Tremler“ steht deshalb nicht im Einklang mit dem Regionalplan Donau-Iller, in welchem auf den Schutz landwirtschaftlicher Vorrangflächen besonderer Wert gelegt werden soll. Das Gewerbegebiet ist auf intensiv genutztem Ackerland geplant. In den Unterlagen wird argumentiert, dass sich die Grundwasserqualität durch die Bebauung verbessern würde, weil dann keine Düngemittel mehr ins Grundwasser eindringen könnten. Eine pauschale Verknüpfung von Grundwasserbelastung und Düngung ist falsch. Dies entbehrt jeder Grundlage und Fachkenntnis.

Beschluss 2:

Der in der Anregung hervorgebrachte Alternativstandort ist nicht im Besitz des angeführten Gewerbetreibenden. Weder der Gewerbebetrieb Kögl GmbH noch die Besitzgesellschaft Kögl Gbr gehören diese Flächen. Auf diese Weise stehen diese auch nicht für eine Erweiterung zur Verfügung und sind entsprechend nicht geltend zu machen. Es ist Aufgabe der Flächenprüfung hinsichtlich beispielsweise städtebaulicher, immissionsschutzfachlicher, umweltbezogener, erschließungsrelevanter oder eigentumsbezogener Kriterien einen möglichen Standort zu bewerten (vgl. Ziff. 3.4 der Begründung). Zweifelsohne ist der Alternativstandort 2 gemäß den Ausführungen nicht geeignet bzw. nicht verfügbar.

Einer Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Vorhaben in regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die o. g. Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächenpotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Nach wie vor wird an der Planung festgehalten.

Die Verknüpfung von Grundwasserbelastung und Düngung entfällt redaktionell ersatzlos. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser sind damit nicht verbunden.

11-116-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.3 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 26. Februar 2025

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahmen zum o. g. Vorhaben.

Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist im Bundesverkehrswegeplan in den vor- dringlichen Bedarf eingeordnet. Die Vorplanung ist bereits abgeschlossen und wird dem Deutschen Bundestag zur endgültigen Trassenfindung zur parlamentarischen Befas- sung vorgelegt. Der vorgelegte Bebauungsplan grenzt südlich an die Vorschlagsvarian- tenführung der Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg an. Die Vorschlagsvariante der Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg betrifft zusätzlich die Staatsstraße 2020 und die Kötzer Straße. Die erforderlichen Anpassung dieser Straßen erfordern erhebliche bauli- che Maßnahmen, die Auswirkungen auf das Bebauungsgebiet haben.

Den Aussagen zu den Verkehrsanlagen in den textlichen Festsetzungen des Bebau- ungsplan-Vorentwurfs, vgl. insbesondere unter Teil III die Kapitel 6, 7 und 9 wird daher widersprochen. Dies gilt vor allem in Bezug auf die Ausnahmetatbestände in den §§ 23 und 24 BayStrWG und dergleichen. Aufgrund der notwendigen Kreuzungsbaumaßnah- men liegen daher Bebauungsabsichten, insbesondere in Bezug auf die Straßenbauge- staltung vor. Im Einzelnen sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Kreuzungs- maßnahmen geplant: Die Kötzer Straße, die als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Bubesheim und Kötz dient, muss auf einer Länge von ca. 600 m angepasst werden. Um eine konfliktfreie Kreuzung mit der Neubaustrecke (NBS) zu ermöglichen, wird sie mit einem Brückenbauwerk überführt und um ca. 40 m nach Westen in das Bebauungsge- biet verlegt. Zudem ist der angrenzende Wirtschaftsweg „Am Riedweg“ betroffen, des- sen bestehende Anbindung an die Kötzer Straße aufgrund der eingeschränkten Entwick- lungslänge nicht in ihrer bisherigen Lage erhalten werden kann. Als Ersatz ist eine neue Überführung vorgesehen, die das betroffene Gewerbegebiet künftig über die Staatsstra- ße 2020 anbindet. Diese liegt am südlichen Rand des Bebauungsgebietes, etwa 20 m nördlich des Bebauungsgebietes eingeplant in östlicher Richtung etwa 50 m von der Straße ausgehend. Auch die Staatsstraße 2020, eine übergeordnete Verkehrsachse zwischen Bubesheim und Schneckenhofen, wird auf einer Länge von ca. 800 m ange- passt. Die neue Trassenführung erfolgt unter der Neubaustrecke mittels einer Eisen- bahnüberführung. Die Umverlegung umfasst zudem Anpassungen des Geh- und Rad- wegs sowie mehrere neue Straßen- und Wegeanschlüsse.

Zusätzlich zur Vorschlagsvariante wird derzeit eine alternative Trassenführung unter- sucht, die etwa 50 m südlich der Autobahnschulter der BAB A8 entfernt verläuft. Diese Variante würde direkt anteilig durch das in Aufstellung befindliche Bebauungsgebiet füh- ren, so dass sich eine widerstreitende Planungssituation ergeben würde. Insofern wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der parlamentarischen Befassung hinsichtlich der Trassenvariantenauswahl um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt.

Zur weiteren Abstimmung des Bebauungsplans mit der Planung der Neubaustrecke Ulm - Augsburg wenden Sie sich bitte an die Kolleginnen und Kollegen unter der Mail- Adresse planung-ula@deutschebahn.com.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhal- tung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deut- schen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhal- tung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Fun- kenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magneti- sche Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen

können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschluss 3:

Eine Betroffenheit durch die Vorschlagstrasse zur Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Der Verlauf der Vorschlagstrasse ist in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits enthalten.

Zu berücksichtigen sind dabei, dass 1. die technischen Anlagen noch nicht dargestellt sind, 2. es sich lediglich um eine Trassenachse handelt und 3. wie in der Anregung hervorgebracht nach wie vor alternative Trassenverläufe untersucht und geprüft werden. Eine hinreichende Konkretisierung der Planung ist daher nicht festzustellen.

Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass der Verlauf der gegenwärtigen Vorschlagstrasse vom vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird.

Die zukünftig erforderlichen baulichen Anpassungen der westlich und östlich angrenzenden Straßenräume werden redaktionell in die Hinweise des Bebauungsplans ergänzt, wodurch der Anregung Rechnung getragen wird. Nachdem wie oben angeführt zu berücksichtigen ist, dass grundsätzlich keine hinreichende Konkretisierung der Planung festzustellen ist, werden die in der Anregung hervorgebrachten Kreuzungsbaumaßnahmen bzw. baulichen Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Ausnahmetatbestände in den §§ 23 und 24 BayStrWG i. V. m. der Unterschreitung der Bauverbotszonen sind daher nicht vorhanden.

Die mit dem Eisenbahnbetrieb verbundenen Hinweise werden redaktionell in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird in ausreichender Weise berücksichtigt. Die Verwaltung wird die Deutsche Bahn in den weiteren Planungsschritten ordnungsgemäß beteiligen.

11-117-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.4 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Kempten, Schreiben vom 12. Februar 2025

Im Folgenden leiten wir Ihnen die Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes weiter, der wir uns vollumfänglich anschließen: „Zu o. g. B-Plan "Gewerbegebiet im Tremler" der Gemeinde Bubesheim gibt es folgende Anmerkungen: In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 8 eingezeichnet und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn ergänzt. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.“

Wir bitten darum, den Punkt 6.3 der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B, Seite 17) zum Bebauungsplan komplett zu streichen und dafür folgende Punkte in die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung aufzunehmen:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.
- Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Darüber hinaus teilt das Fernstraßen-Bundesamt mit: „Weiterhin bitten wir um ausdrücklichen Hinweis an die planende Behörde, dass keine Mitwirkung gemäß § 9 Abs. 7 FStrG der Autobahn GmbH des Bundes an dem Bebauungsplan stattfindet, sondern lediglich eine Stellungnahme (unter interner Hinzuziehung des Fernstraßen-Bundesamtes) im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3, 4 BauGB abgegeben wird. Zudem soll auch im Bebauungsplan darauf verwiesen werden, dass die Prüfung und Entscheidung zu Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 8 FStrG für Vorhaben in der Anbauverbotszone einer BAB sowie zur Zustimmung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG dem Fernstraßen-Bundesamt obliegt.“

Sollte alternativ von Ihnen ein Mitwirkungsverfahren gemäß § 9 Abs. 7 FStrG angestrebt werden, so bitten wir um nochmalige vorherige Abstimmung. Ein solches Verfahren wäre gegenüber dem Plangeber ausdrücklich erkennbar zu erklären und bedürfte die weiterführenden Festsetzungen in Bezug auf die Belange des § 9 FStrG. Zudem müsste darauf verwiesen werden, dass in jedem Fall eine Beteiligung des Fernstraßen-

Bundesamtes nach § 9 Abs. 2 FStrG zu einzelnen Bauvorhaben unabhängig von der Anwendung des § 9 Abs. 7 FStrG zu erfolgen hat.“

Zum Schallgutachten Verkehrslärm vom 12.08.2024 ergeht seitens der Autobahn GmbH folgender Hinweis: Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärm- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH und deren Mitarbeiter. Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

Darüber hinaus bestehen seitens der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern, keine weiteren Ergänzungen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss 4:

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone sind gemäß der Anregung ordnungsgemäß dargestellt. Die in der Anregung hervorgebrachten Auflagen innerhalb der Zonen werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

Es dient der Kenntnisnahme, dass die abschließende Prüfung und Entscheidung zu Ausnahmen für Vorhaben in der Anbauverbotszone sowie zur Zustimmung in der Anbaubeschränkungszone dem Fernstraßen-Bundesamt obliegt.

Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen bezüglich der Immissionen der Bundesautobahn sind vom jeweiligen Antragsteller zu tragen, was in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans redaktionell ergänzt wird und ebenfalls der Kenntnisnahme dient.

Auflagen der Anbauverbotszone bzw. der Anbaubeschränkungszone sowie der Autobahn GmbH des Bundes stehen der Planung nicht entgegen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

11-118-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.5 Gemeinde Kötz, Schreiben vom 19. März 2025

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat am 17. Juni 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Der räumliche Geltungsbereich ist in beiliegendem Übersichtslegeplan dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 35.900 m². Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Bubesheim, südlich der Bundesautobahn A8. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1862 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1873/6 und 1860, jeweils Gemarkung Bubesheim. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf geeigneter Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende Rechnung. Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in der Sitzung vom 16. Dezember 2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“ in der Fassung vom 16. Dezember 2024, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen und Hinweise) und Teil C (Begründung mit Anlagen und Umweltbericht), sowie den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16. Dezember 2024, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Begründung mit Umweltbericht), gebilligt.

Da durch die Ausweisung des Gewerbegebiets u. a. mit Mehrverkehr durch LKWs zu rechnen ist, bittet die Verwaltung um Beschlussfassung.

Zwischenzeitlich wurde die Möglichkeit geprüft, juristisch gegen den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Tremler vorzugehen, bzw. welche Einwendungsmöglichkeiten für die Gemeinde Kötz bestehen. Nach Prüfung der Unterlagen kam der Rechtsbeistand, Rechtsanwalt Herr Weisbach, zu dem Ergebnis, dass keine erfolgsversprechenden Einwendungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde Kötz bestehen. Aus seiner Sicht lässt sich im Rahmen der Stellungnahme zu der vorgesehenen Planung keine rechtlich haltbare Argumentation im Hinblick auf die möglicherweise zunehmende Verkehrsbelastung und deren Nichtberücksichtigung im Rahmen der Abwägung vorbringen.

Das Gremium vertritt die Auffassung, in der Stellungnahme bzw. im Beschluss soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Gemeinde Bubesheim die Straßensperrung für LKWs zur Autobahn auf ihrer Gemarkung aufheben soll.

Beschluss: Der Gemeinderat Kötz nimmt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Tremler“ der Gemeinde Bubesheim zur Kenntnis. Es wird einer gewerblichen Erweiterung nicht zugestimmt, solange die Straßensperrung für LKWs zur Autobahn nicht aufgehoben wird.

Beschluss 5:

Gemäß der Anregung ist das bestehende Durchfahrtsverbot eine gültige verkehrsordnerische Maßnahme. Nach wie vor sind Anlieferungen als Anliegerverkehr grundsätzlich erlaubt, was ebenfalls Teil der bestehenden verkehrsordnerischen Beschilderung ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass nach Rücksprache mit dem örtlichen Gewerbetreibenden im Tagesmittel ein maximaler LKW-Verkehr von 8 Lastkraftwagen als Höchstmaß zu erwarten ist, wodurch es sich um ein absehbares Verkehrsaufkommen handelt. Durch die damit verbundene Einstufung als Anliegerverkehr ist eine direkte Zu- und Abfahrt zur Bundesautobahn möglich.

Weitere Maßnahmen sind daher entbehrlich. Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.

11-119-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.6 IHK Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 07. Februar 2025

Grundsätzlich begrüßt die IHK Schwaben die Bestrebungen der Gemeinde Bubesheim Entwicklungsflächen für (örtliche) Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen.

Mit Hinblick auf die veranschlagte Planfläche möchten wir jedoch anmerken, dass die Neubaustrecke Ulm-Augsburg in ihrem Trassenverlauf im Kartentool auf ulm-augsburg.de derzeit nur grob veranschlagt ist. Die Detailplanung steht im Zuge der nächsten Planungsschritte noch aus. Erst danach kann mit Sicherheit festgestellt werden, ob die geplanten Gewerbeflächen vom Trassenverlauf nicht tangiert werden. Wir empfehlen daher dringend, eine Stellungnahme der Deutsche Bahn InfraGo im Zuge der Beteiligung einzuholen.

Aus Sicht der IHK Schwaben hat dieses überregional bedeutende Infrastrukturprojekt Vorrang und es gilt eine übereilte Gewerbebebauung, die im Nachhinein eventuell mit hohem Aufwand für alle Beteiligten wieder revidiert werden muss, zu vermeiden.

Die IHK Schwaben kann der geplanten Gewerbeflächenentwicklung nur zustimmen, sofern sichergestellt ist, dass diese der Trassenverlauf der Neubaustrecke Ulm-Augsburg nicht beeinträchtigt.

Beschluss 6:

Die in der Anregung hervorgebrachte Verfahrensbeteiligung der Deutschen Bahn wurde ordnungsgemäß berücksichtigt.

Eine Betroffenheit durch die Vorschlagstrasse zur Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Der Verlauf der Vorschlagstrasse ist in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits enthalten. Zu berücksichtigen sind dabei, dass 1. die technischen Anlagen noch nicht dargestellt sind, 2. es sich lediglich um eine Trassenachse handelt und 3. wie in der Anregung hervorgebracht nach wie vor alternative Trassenverläufe untersucht und geprüft werden. Eine hinreichende Konkretisierung der Planung ist daher nicht festzustellen.

Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass der Verlauf der gegenwärtigen Vorschlagstrasse vom vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird in ausreichender Weise berücksichtigt. Nach wie vor wird an der Planung festgehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

11-120-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.7 Landratsamt Günzburg, Schreiben vom 28. Februar 2025

Die Gemeinde Bubesheim beabsichtigt den Bebauungsplan im Parallelverfahren aufzustellen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbebetriebes eines Ortsansässigen geschaffen werden. Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubesheim als landwirtschaftliche Fläche mit Baumreihen im Osten und Westen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

Enthalten ist das Gewerbegebiet jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplan dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung/Sonstiges

Nachdem bereits ein gewerblicher Siedlungsansatz südlich der Bundesautobahn (BAB) 8 besteht, besteht aus ortsplanerischer Sicht mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis.

Die festgesetzte zulässige Gesamthöhe der künftigen Gebäude überschreitet mit 16,50 m das Maß der nördlich der Autobahn befindlichen Bauten um 40%. Die Notwendigkeit derartiger Gebäudehöhen in der exponierten Ortsrandlage ist aus ortsplanerischer Sicht nochmal zu hinterfragen. Darüber hinaus ist die in Ziffer 2.2.5 der Satzung zusätzliche Überschreitung der ohnehin schon enormen Gebäudehöhen in der Fläche zu beschränken.

In Ziffer 2.2.3 der Satzung wird als Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss die Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe der Gebäudemitte des Hauptgebäudes herangezogen. Die Zufahrtsstraße im Süden, derzeit ein geschotterter Feld- und Wirtschaftsweg, wird laut Ziffer 11.1 „Verkehrerschließung“ der Begründung jedoch nur für 70 m als Stichstraße hergestellt, so dass die getroffene Regelung zur Höhenfestsetzung mangels Bestimmtheit nicht geeignet erscheint.

Nachdem eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Ziffer 3.2.2 der Satzung festgesetzt wird, sind die Ausführungen in Ziffer 9 der Begründung zu modifizieren, da die Aussage „jegliche Hauptbaukörper sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen erlaubt“ nicht zutrifft.

Die Ausführungen in der Satzung Ziffer 4.2 „Fassadengestaltung, Dacheindeckung“ decken sich nicht mit den Ausführungen hierzu in Ziffer 10.2 der Begründung.

In der Begründung unter Ziffer 5.2 ist angegeben, dass sich die fragliche Fläche im Privateigentum befindet. Es ist deshalb zu ergänzen, wie geregelt wird, dass die geschaffene Siedlungsfläche bald einer Nutzung zugeführt wird.

In Ziffer 9 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Bubesheim anzuwenden ist. Eine entsprechende Festsetzung fehlt jedoch in der Satzung zum Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang und im Hinblick auf die in Ziffer 7.2 der Satzung getroffenen Gestaltungsvorgaben für Baugrundstückflächen wird auf die Änderung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2025 verwiesen.

Auf die Ausführungen der Drucksache „Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“ vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird diesbezüglich hingewiesen.

Zur Unterbrechung der Pflanzgebotsfläche durch Umfahrten trifft die Festsetzung Ziffer 7.3.2 der Satzung keine Festlegungen in welchem Ausmaß dies passieren darf. Nachdem die Ortsrandeingrünung aus ortsplannerischer Sicht wichtig für den harmonischeren Übergang der bebauten Fläche in die Umgebung ist, wird eine flächenmäßige Eingrenzung hierfür als notwendig erachtet.

In der Planlegende ist ein Planzeichen für „Baum zu pflanzen“ aufgeführt, das in der Planzeichnung fehlt.

An den Rändern des Geltungsbereiches liegen viele Planinformationen, wie z.B. Grenze des Geltungsbereichs, Eingrenzung der Lärmpegelbereich und die Bereiche ohne Zu- und Abfahrt nah beieinander, so dass die Lesbarkeit des Planes leidet. Es sollte versucht werden, die Lesbarkeit der Plandarstellung zu verbessern.

Die Ausführungen zum Umweltbericht, insbesondere zur Untersuchung der Planungsalternativen, werden aus ortsplannerischer Sicht als ausreichend erachtet.

Beschluss 7:

Die ordnungsgemäße Entwicklung aus der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes sowie das ortsplannerische Einverständnis zur Planung dient der Kenntnisnahme.

Städtebauliches Ziel im Maß der baulichen Nutzung bzw. in der Höhenentwicklung ist die Sicherung eines effizienten, zeitgemäßen und zukunftsmäßig ausrichtbaren gewerblichen Standards. Die zulässige Gesamthöhe ist zweifelsohne städtebau-

lich vertretbar, da die Standortlage von der Bundesautobahn und dem umliegenden Gewerbeumfeld geprägt ist sowie gezielt vom zentralen Gemeindegebiet abgewandt ist. Die zulässige Überschreitung dient dabei lediglich punktuell für technische Anlagen oder Aufbauten, die in ihrer Dimensionierung nur untergeordnete Auswirkungen haben. An der Höhenentwicklung wird nach wie vor festgehalten.

Vorgesehen ist der Ausbau des Feld- und Wirtschaftswegs als öffentliche Verkehrsfläche. Der Ausbau wird verbindlich über den städtebaulichen Vertrag regelt. Aus diesem Grund kann die Verkehrsfläche als zugeordnete Erschließungsstraße ordnungsgemäß für den Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss herangezogen werden. An der Regelung zur Höhenfestsetzung wird nach wie vor festgehalten.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze wird redaktionell in der Begründung angepasst. Nach wie vor dürfen einzelne Gebäudeteile von Hauptgebäuden z. B. in Form eines aufgesetzten, herausragenden Büro kubus unter Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes errichtet werden.

Die Übereinstimmung der Fassadengestaltung und Dacheindeckung wird redaktionell angepasst. Es ergeben sich keine Auswirkungen. Nach wie vor sind grelle, reflektierende und leuchtende Materialien und Farben nicht erlaubt, um visuelle/optische Ablenkungen und Störungen auf die umliegenden Verkehrsachsen zu vermeiden.

Etwaige Regelungen zur Zuführung der Nutzung des Plangebietes sind kein Gegenstand im Bebauungsplanverfahren. Diese werden gegebenenfalls auf der Ebene von vertraglichen Regelungen berücksichtigt.

Die Stellplatzsatzung als kommunales Ortsrecht gilt unabhängig von Festsetzungen eines Bebauungsplanes und ist zwingend anzuwenden. Eine Festsetzung der Stellplatzsatzung ist damit nicht möglich bzw. entbehrlich. Etwaige Regelungen zur Schaffung und Gestaltung von Stellplätzen sind über die kommunale Stellplatzsatzung sowie auch künftig über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) abgedeckt. Weitere Maßnahmen bezüglich Stellplätze sind damit entbehrlich.

Die flächenhaften Maßgaben für zulässige Ein- und Ausfahrten zum Baugrundstück sind bereits in den Festsetzungen enthalten. Es bedarf keinen weitergehenden Regelungen.

Die Zeichenerklärung wird gemäß der Stellungnahme redaktionell angepasst. Die Lesbarkeit der Plandarstellung wird optimiert. Es darauf hingewiesen, dass der XPlan-Standard zwingend eingehalten werden muss.

11-121-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet im Tremler“ keine grundsätzlichen Bedenken entgegen, da das geplante Gewerbegebiet nördlich an die A8 und anschließend an bereits bestehende Industrie Flächen angrenzt. Weiterhin sind keine Biotop- und Naturschutzflächen betroffen. Im Osten und Westen wird die Fläche von bestehenden Ortsverbindungsstraßen, sowie östlich von weiteren Gewerbeflächen gesäumt. Südlich soll künftig die Bahntrasse Ulm-Augsburg verlaufen. Aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten bietet sich die Fläche für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an.

Die auf der Fläche bestehenden Gehölzbestände / Grünzüge entlang der West- und Ostseite werden laut Planunterlagen nicht beeinträchtigt. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gehölzbestände als zu erhalten darzustellen und festzusetzen sind.

Bei Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Gehölzbestände ist zu deren Schutz die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bzw. die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) zu beachten.

Die naturschutzfachlichen Belange zur Grünordnung und landschaftlichen Einbindung, Pflege und Entwicklung der Fläche sowie Belange des Artenschutzes und der Eingriffsermittlung wurden ausreichend abgehandelt. Die in der Begründung unter Ziffer 20.7.2 „Ausgleichsbilanzierung“ abgehandelte Ausgleichsfläche A2 soll erst im weiteren Verfahren konkret festgelegt werden. Eine naturschutzfachliche Bewertung ist erst nach Festlegung der Ausgleichsfläche sowie den geplanten Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen möglich. Grundsätzlich besteht mit der Eingriffsbewertung sowie der Ausgleichsfläche A1 Einverständnis.

In den Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen ist unter Ziffer 1 „Arten und Pflanzliste“ der Satzung hinzuzufügen, dass, bei den Pflanzungen gebietsheimische Pflanzen des Vorkommens-Gebietes 6.1 (Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten) zu verwenden sind. Im Umweltbericht unter Ziffer 10.3 ist bei den Einfriedungen zu ergänzen, dass diese kleintierdurchlässig zu gestalten sind.

Beschluss 8:

Das naturschutzfachliche Einverständnis zur Flächeninanspruchnahme dient der Kenntnisnahme.

Die bestehenden Gehölzbestände an der West- und Ostseite sind bereits in der Planzeichnung als Bestandsaufmaß enthalten und werden als bestehende bzw. zu erhaltende Gehölze redaktionell angeführt. Eine Festsetzung ist aufgrund der Lage außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht möglich. Nach wie vor werden die Gehölze nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten. Die Einhaltung der Normen und Richtlinien zum Schutz der Gehölze ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche A2 ordnungsgemäß ergänzt. Die Verwendung einer gebietsheimischen Artenauswahl sowie die Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen sind bereits enthalten

Belange des Arten- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind nicht betroffen.

11-122-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Immissionsschutz

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird Immissionsschutzfachlich wie folgt Stellung genommen: Verkehrslärm: Dieser immissionsschutzfachliche Belang wurde ausreichend gewürdigt. Betriebsbereiche: Laut Satzung in Ziffer 1.3 f) der Textlichen Festsetzungen sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeschlossen, damit ist dieser immissionsschutzfachliche Belang ausreichend gewürdigt. Gewerbelärm: Eine Beurteilung und Regelung (Kontingentierung) über den Gewerbelärm ausgehend vom geplanten Vorhaben fehlt komplett und ist zu ergänzen.

zen. Immissionsorte (IO): Auf Flur Nr. 1929/2 Gem. Bubesheim existiert ein Wohngebäude (laut DIN 18005 Bbl1:2023-07 sind bei einem Misch-/Dorfgebiet bei Gewerbelärm einen Orientierungswert von tags/nachts von 60/45 dB(A) einzuhalten). Auf Flur Nr. 1083 Gem. Bubesheim existiert eine Fläche des Obst- und Gartenverein (laut DIN 18005 Bbl1:2023-07 sind bei Kleingartenanlagen bei Gewerbelärm einen Orientierungswert von tags/nachts von 55 dB(A) einzuhalten). Auf Flur Nr. 1920/2 existiert ein Gewerbebetrieb mit Büronutzung (laut DIN 18005 Bbl1:2023-07 sind beim Gewerbegebiet bei Gewerbelärm einen Orientierungswert von tags/nachts von 65/50 dB(A) einzuhalten). Gewerbliche Vorbelastungen: Direkt östlich von dem Plangebiet existiert ein Gewerbebetrieb (Flur Nr. 1920/2) und ein Solarfeld (Flur Nr. 1920) (Bebauungsplan: Gewerbegebiet „An der Kötzer Straße“). Weiter östlich vom dem Plangebiet existieren weitere größere Solarfelder (Flächennutzungsplan: „SO Photovoltaik“). Laut Flächennutzungsplan ist eine Gewerbefläche auf Flur Nr. 1925 geplant. Eine Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Feststellung der zulässigen Gewerbelärmemissionen nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für das plangegenständliche Grundstück unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen und zukünftige Planung (Flur Nr. 1925) ist erforderlich, um eine Überschreitung der Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte an den o.g. Immissionsorten auszuschließen und um für Flur Nr. 1925 genügend Kontingente in Zukunft zur Verfügung zu haben. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken, die aber bei Erstellung des Gutachtens sowie der Einhaltung der Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte an den Immissionsorten ausgeräumt werden können.

Beschluss 9:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallgutachten Gewerbelärm als Anlage ergänzt. Der Anregung wird damit ordnungsgemäß Rechnung getragen. Durch die Geräuschkontingentierung werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Immissionsschutzfachliche Belange sind nicht betroffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

11-123-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Wasserrecht und Bodenschutz

Mit der oben genannten Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis. Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde und unteren Bodenschutzbehörde ist folgendes zu dem Plan zu bemerken: Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt. Mit den Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelungen besteht aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde Einverständnis.

Verkehrswesen: Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg äußert grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“, in der Gemeinde Bubesheim. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet über die Kreisstraße GZ 4 südlich von Bubesheim im außerörtlichen Bereich angebunden wird. Nach derzeitiger Rechtslage ist eine Verlegung der Ortstafel auch unter Berücksichtigung des neuen Plangebiets „Gewerbegebiet Im Tremler“ nicht möglich.

Weiter weisen wir auf die bestehenden Verkehrsbeschränkungen für Kraftfahrzeuge über 12 t zwischen Bubesheim und Leipheim (GZ 4), zwischen Bubesheim und Wasserburg (GZ 18) und dem Stadtgebiet Günzburg hin.

Vorsorglich weist die untere Straßenverkehrsbehörde darauf hin, dass gemäß § 33 Absatz 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) außerhalb geschlossener Ortschaft jede Werbung und Propaganda durch Bild, Licht und Ton, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer dem Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können, verboten ist. Auch durch innerörtliche Werbung darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden (§ 33 Absatz 1 Satz 2 StVO). Ferner dürfen durch Werbeeinrichtungen Zeichen und Verkehrszeichen in Ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Werbung in Verbindung mit Zeichen oder Einrichtungen ist unzulässig (§ 33 Absatz 2 StVO). Die zugelassene Werbung ist so zu gestalten, dass die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind.

Die Verwaltung der Kreisstraßen ist im Landkreis Günzburg nach Art. 59 Absatz 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz an das Staatliche Bauamt Krumbach übertragen worden. Das Staatliche Bauamt Krumbach ist an diesem Verfahren zu beteiligen.

Abwehrender Brandschutz: Der abwehrende Brandschutz findet sich ausreichend unter Punkt 16 der Begründung wieder, mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Tremler“, Gemeinde Bubesheim besteht seitens des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

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

Beschluss 10:

Belange des Wasserrechts und Bodenschutzes, des Brandschutzes und des Gesundheitsamtes sind nicht betroffen.

Eine Verlegung der Ortstafel wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Betracht gezogen, wodurch dies der Kenntnisnahme dient. Die Hinweise zu den bestehenden Verkehrsbeschränkungen dienen ebenfalls der Kenntnisnahme.

Die bisherigen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen bereits den Umstand, dass Beeinträchtigungen von Verkehrsteilnehmern im Sinne der Straßenverkehrsordnung ausgeschlossen sind. Die geltenden Bestimmungen werden redaktionell in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt. Weitere Maßnahmen bezüglich Werbeanlagen sind daher entbehrlich.

Die in der Anregung hervorgebrachten Fachbehörden und Institutionen wurden ordnungsgemäß beteiligt.

11-124-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.8 LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg, Schreiben vom 25. Februar 2025

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur über den Bau neuer Trafostationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Stationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Tremler" der Gemeinde Bubesheim in der Vorentwurfsfassung vom 16.12.2024.

Beschluss 11:

Die Erforderlichkeit einer Trafostation wird im Bebauungsplan ergänzt und ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit Vorlage des abschließenden Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit einer Trafostation innerhalb des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich gesichert, wodurch der Anregung vollständig Rechnung getragen ist.

11-125-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.9 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, Schreiben vom 18. Februar 2025

Ziele der Raumordnung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten | LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden | LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.

Regionalplan der Region Donau-Iller (RP DI): RP DI B I 2.1 G (3): Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft | RP DI B II 1 Z (1): Regionale Grünzüge.

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Bubesheim, eine ca. 3,6 ha große gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen und mit dem o. g. Bebauungsplan zu konkretisieren. Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Demnach stehen der Gemeinde aktuell keine geeigneten Innenbereichsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Im Hinblick auf die Bayerische Flächensparoffensive weisen wir darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet weisen wir zudem darauf hin, dass die Gemeinde - um den Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen - grundsätzlich auch die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Der geplante Standort liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft des Regionalplanes Donau-Iller (vgl. RP DI B I 2.1 G (3) i. V. m. Raumnutzungskarte). Gemäß RP DI B I 2.1 G (4) kommt in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Lässt die Gemeinde den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber anderen Belangen, wie etwa Belangen des Siedlungswesens zurücktreten, so hat sie dies in der Begründung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan ausdrücklich darzulegen. Das bedeutet, die Gemeinde kann das vorgenannte regionalplanerische Gewicht nicht in Frage stellen, sie kann jedoch diesen besonders gewichteten Belang im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lassen. Sie muss allerdings ihre tragenden Erwägungen in den Begründungen ausführlich darlegen.

Zudem liegt der Standort innerhalb eines Regionalen Grünzuges (vgl. RP DI B II 1 Z (1) i. V. m. Raumnutzungskarte). Gemäß RP DI B II 1 Z (2) sind im Bereich der Regionalen Grünzüge große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen. Ob dies bei der gegenständlichen Planung der Fall ist, ist von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen.

Im Weiteren verweisen wir auf die mögliche Betroffenheit des geplanten Gewerbegebietes durch die vorgesehene Neubaustrecke der Bahntrasse Ulm - Augsburg. Wir gehen davon aus, dass die DB InfraGO AG am Verfahren beteiligt wurde.

Beschluss 12:

Einer Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Vorhaben in regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächen bzw. Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Auf diese Weise werden auf die Ziele im LEP hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme eindeutig begründet. Nachdem die Inanspruchnahme im Zuge der parzellenscharfen Flächenprüfung nachweislich begründet ist, soll eine Herausnahme von bisherigen baulichen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht in Betracht gezogen werden.

Nach erfolgter Abwägung in der Begründung des Bebauungsplans sind die Funktionen des Grünzuges „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedelung ist ebenfalls vermieden, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige langfristige Siedlungszäsur. Alternative Standorte stehen gemäß den oben genannten Ausführungen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

Nach wie vor wird an der Planung festgehalten. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß begründet. Zudem wurden die Deutsche Bahn und der zuständige Regionalverband gemäß der Anregung ordnungsgemäß beteiligt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

11-126-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.10 Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 19. Februar 2025

Die geplante Gewerbefläche befindet sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Gebiete Regionaler Grünzug und Fläche für die Landwirtschaft. Auf beide Erfordernisse der Raumordnung wird in den Erläuterungsberichten eingegangen. Den Abwägungsergebnissen kann aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden. Bei Regionalen Grünzug

beziehen wir dabei die randliche Lage der geplanten Gewerbefläche in die Betrachtung mit ein. Die Ziffern 2.4 der Erläuterungsberichte gehen auf den Neubau der Bahntrasse Ulm-Augsburg ein. Der Regionalplan Donau-Iller übernimmt die Neubaustrecke Ulm – Augsburg nachrichtlich aus dem Bundesverkehrswegeplan. Mit Plansatz B V 1.2.1 G (5) legt der Regionalplan fest, dass die Neu- und Ausbaumaßnahmen des Schienennetzes in der Region nicht durch raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen unmöglich gemacht werden sollen. Wir bitten dies im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Beschluss 13:

Gemäß der Anregung besteht Einverständnis mit der Überplanung und deren Abwägung zum regionalen Grünzug und zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Eine Betroffenheit durch die Vorschlagstrasse zur Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Zu berücksichtigen sind dabei, dass 1. die technischen Anlagen noch nicht dargestellt sind, 2. es sich lediglich um eine Trassenachse handelt und 3. wie in der Anregung hervorgebracht nach wie vor alternative Trassenverläufe untersucht und geprüft werden. Eine hinreichende Konkretisierung der Planung ist daher nicht festzustellen. Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass der Verlauf der gegenwärtigen Vorschlagstrasse vom vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Die in der Anregung hervorgebrachte Unmöglich-Machung der Neu- und Ausbaumaßnahmen ist damit nicht festzuhalten. Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird in ausreichender Weise berücksichtigt.

Regionalplanerische Belange sind nicht betroffen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

11-127-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.11 Schwaben Netz GmbH, Schreiben vom 30. Januar 2025

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Gas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir grundsätzlich keine Einwände. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind (Kötzer Straße). Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Beschluss 14:

Auf die bestehenden Leitungen und deren Maßgaben wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

11-128-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.12 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau, Schreiben vom 24. Februar 2025

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme: Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Beim Staatlichen Bauamt Krumbach bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Ebenso gilt von Kreisstraßen gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

In beiden Fällen soll die Anbauverbotszone teilweise auf 13 m (Staatsstraße) bzw. 13,20 m (Kreisstraße) unterschritten werden. Das StBA hat vorerst weder im Bereich der Staatsstraße St 2020 noch im Bereich der Kreisstraße GZ 4 Ausbaumaßnahmen geplant (siehe Punkt 2.2). Ein regelkonformer Radweg ist im Zuge der Staats- sowie Kreisstraße vorhanden. Des Weiteren sind in den Bereichen der Abstandsunterschreitung gemäß dem gemeinsamen Besprechungstermin am 03.02.2025 keine festen Anbauten vorgesehen. Unter Einhaltung der Forderungen dieser Stellungnahme (u. a. bzgl. Sichtverhältnisse, Abstände nach RPS, etc.) und den üblichen gesetzlichen Festlegungen besteht seitens des StBA Krumbach Einverständnis mit der teilweisen Unterschreitung der Anbauverbotszone im Bereich der Staats- bzw. Kreisstraße.

Bäume und Sträucher mit einem Stammdurchmesser > 8 cm dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden (Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße St 2020 von Abs. 520 Stat. 3,260 bis Abs. 520 Stat. 3,410 bzw. den Bereich der freien Strecke der Kreisstraße GZ 4 von Abs. 140 Stat. 0,480 bis Abs. 140 Stat. 3,150 ein. Mit dem Anschluss des Baugebiets an die im Betreff genannte Kreisstraße GZ 4 bei Abs. 140 Stat. 0,630 über die im Plan dargestellte Gemeindestraße besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Gemeindestraße wird im Zuge der Bauleitplanung seitens des Antragstellers in Abstimmung mit der Gemeinde entsprechend hergestellt. Die Gemeinde trägt alle Kosten für die Herstellung der neuen Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße GZ 4 (Art. 32 Abs. 1.BayStrWG).

Eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße GZ 4 in Richtung des aktuell bestehenden Feldwegs ist schon vorhanden. Die Maße der Linksabbiegespur werden im Zuge der Bauleitplanung vom Ingenieurbüro geprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Sei-

tenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" ist einzuhalten (& 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. 8 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Zur Prüfung übergibt die Gemeinde dem StBA Krumbach vorab entsprechende Planunterlagen zur Abstimmung.

Rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung ist zwischen dem StBA Krumbach und der Gemeinde Bubesheim eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, die insbesondere Planung, Bau und Kostentragung regelt. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße GZ 4 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Erschließung soll ausschließlich über die Kreisstraße GZ 4 mit der vorgesehenen Linksabbiegespur erfolgen.

Sichtflächen: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des genannten Bauvorhabens eine Variante der geplanten ICE-Bahntrasse (Ulm-Augsburg) verläuft. Dementsprechend ist die Bauleitplanung gegebenenfalls auch mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Des Weiteren befindet sich das Bauleitplangebiet in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8. Hier ist zusätzlich die Autobahn zur Bauleitplanung anzuhören.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen. Wir weisen darauf hin, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Staatsstraße St 2020 bzw. Kreisstraße GZ 4 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Krumbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.

Beschluss 15:

Die Bauverbotszonen der Kreisstraße und Staatsstraße inklusive deren Maßgaben sind bereits enthalten. Mit der beabsichtigten Unterschreitung der Bauverbotszonen besteht gemäß der Anregung grundsätzlich Einverständnis.

Mit der geplanten Verkehrserschließung ausgehend von der Kötzer Straße bzw. Kreisstraße GZ 4 besteht gemäß der Anregung Einverständnis.

Etwaige Regelungen zum Ausbau, zur Herstellung und zur Kostentragung sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern werden in Zuge der Erschließungsplanung sowie auf der Ebene von vertraglichen Regelungen berücksichtigt. Die maßgeblichen Sichtflächen im Ausfahrtsbereich zur Kreisstraße sind ordnungsgemäß enthalten und einzuhalten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Maße und die Länge der bestehenden Linksabbiegespur für die geplante gewerbliche Werkszufahrt ausreichend sind. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit ist gewährleistet. Die Begründung des Bebauungsplanes wird dahingehend redaktionell ergänzt.

Die in der Anregung hervorgebrachte Beteiligung der Deutschen Bahn sowie der Autobahn GmbH des Bundes wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Auf die von der Kreisstraße und Staatsstraße ausgehenden Immissionen wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen, wodurch keine Entschädigungs-Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden können.

Nachdem mit der geplanten Verkehrserschließung Einverständnis besteht, wird der Anregung des Staatlichen Bauamtes vollständig Rechnung getragen. Die Verkehrserschließung und die verkehrliche Leistungsfähigkeit sind nachweislich gesichert.

11-129-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.13 Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 17. Februar 2025

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Beschluss 16:

Die unterirdische Versorgungsleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf die hervorgebrachten Maßgaben wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen und eine potenzielle Erschließung sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen und dienen der Kenntnisnahme.

11-130-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.14 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 18. Februar 2025**1. Vorsorgender Bodenschutz**

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.

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen). Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Vorschlag für Festsetzungen: „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.“

Vorschlag für Änderungen des Plans: „Die (Voll-)Versiegelung der überplanten Fläche ist nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB weitestgehend zu reduzieren. Wo möglich, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend den Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV (wieder)herzustellen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“ „Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.“ „Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“ „Die Verwertung von überschüssigem

Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV). „Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“

Beschluss 17:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind in den Hinweisen und in der Begründung des Bebauungsplanes bereits umfassend enthalten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Baugrundgutachten als Anlage erstellt, welches die maßgeblichen baugrundtechnischen und bodenkundlichen Parameter aufzeigt. Den vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweisen werden auf diese Weise inhaltlich bereits Rechnung getragen. Weitere Hinweise bezüglich möglicher Verwertungswege werden redaktionell ergänzt.

Nachdem zum Zeitpunkt des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes potenzielle Erdbewegungen zur Realisierung eines Bauvorhabens nicht fixiert sind, sind darüberhinausgehende Maßnahmen hinsichtlich einer Massenbilanz, eines Bodenmanagementkonzepts sowie eines Bodenschutzkonzepts auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Der vorsorgende Bodenschutz ist ordnungsgemäß berücksichtigt und gesichert.

11-131-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das beiliegende Baugrundgutachten gibt an, dass der Untergrund grundsätzlich als nicht versickerungsfähig einzustufen ist und weitere Untersuchungen zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeit notwendig sind. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans: Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen: „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“ „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“ „Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche [vom Planer zu ergänzen] zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

3. Zusammenfassung: Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen: Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung

Beschluss 18:

Die Begründung zur Niederschlagswasserbeseitigung bezieht sich auf das Baugrundgutachten. Zusammenfassend weisen die aufgeschlossenen geringer verwitterten Quartärkiese anhand der Auswertung unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte auf. Aufgrund des lokal außerhalb des Grenzbereichs liegenden kf-Wertes und der schwankenden Tiefenlage der stärker/geringer durchlässigen Schichten sollte die Durchlässigkeit bzw. Tiefenlage der versickerungsfähigen Böden in der weiteren Planung (Baugenehmigungsverfahren) in jedem Fall anhand in-Situ-Untersuchungen (z. B. Sickerversuche in den Sohlen der Versickerungseinrichtungen etc.) bestätigt bzw. ermittelt werden. Für die Versickerung kann für die geringer verwitterten quartären Kiese von einem Vorbemessungswert von $1,0 \times 10^{-6}$ m/s ausgegangen werden.

Entgegen der Stellungnahme weist das Baugrundgutachten eine Versickerungsfähigkeit nach. Entsprechend ist das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück vor Ort durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise zu versickern. Entsprechend ist die Niederschlagswasserbeseitigung über die natürliche Versickerung vollständig auf dem gewerblichen Baugrundstück sicherzustellen.

Neben der gutachterlichen Bestätigung entwässert auch der östlich angrenzende Gewerbebetrieb, östlich der Kötzer Straße, über funktionierende natürliche Weise.

Der jeweilige Flächenbedarf für Versickerungsanlagen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken im Zuge der jeweiligen Entwässerungsplanung nachzuweisen. Von einer Festsetzung des jeweiligen Flächenbedarfs wird abgesehen, da die exakte Situierung eines Bauvorhabens sowie die damit verbundene erforderliche Dimensionierung zum Zeitpunkt des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes nicht fixiert ist.

Die in der Anregung hervorgebrachte Zuleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist nicht vorgesehen. Den vorgeschlagenen Festsetzungen wird teilweise inhaltlich bereits Rechnung getragen.

Durch umfassende randliche Eingrünungen und innere Durchgrünungen soll von einer Verpflichtung zur Dachbegrünung abgesehen werden. Zudem soll eine Dachbegrünung aufgrund der technischen Machbarkeit bzw. Hürden, der Reduzierung der Spannweiten i. V. m. erhöhten statischen Anforderungen sowie der fehlenden Langlebigkeit nicht in Betracht gezogen werden. Weitergehende Maßnahmen sollen nicht in Betracht gezogen werden. Die Hinweise für technische Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser werden redaktionell ergänzt.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich und ordnungsgemäß begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzulegen.

11-132-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

4 Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und den hierzu erarbeiteten Stellungnahmen des Ingenieurbüro Kling Consult GmbH.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit dem Planungswillen der Gemeinde Bubesheim untereinander und gegeneinander, erhebt der Gemeinderat die von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Kling Consult GmbH die erarbeiteten Abwägungsvorschläge zu seinem Beschluss.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“ in der Fassung vom 15. Dezember 2025 mit der Maßgabe, dass die beschlossenen Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Beteiligung sowie die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgt erst, wenn der Erschließungs- und Durchführungsvertrag durch notarielle Beurkundung rechtswirksam abgeschlossen wurde.

11-133-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Billigung und Auslegung des Entwurfs zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bubesheim zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Tremler"

1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Bayerischer Bauernverband Günzburg, Geschäftsstelle Günzburg – Neu-Ulm
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben "Regionalbereich Süd Baden-Württemberg und Bayern"
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Gemeinde Kötz
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg

2. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 3. Februar 2025
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Schwaben), Schreiben vom 7. Februar 2025
- Bayernets GmbH, München, Schreiben vom 30. Januar 2025
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 4. Februar 2025
- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 25. Februar 2025
- LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg, Schreiben vom 25. Februar 2025
- Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Augsburg, Schreiben vom 4. Februar 2025
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring, Schreiben vom 17. Februar 2025

3. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Schreiben vom 31. Januar 2025

Zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung: Bei der Fl. Nr. 1862 der Gemarkung Bubesheim handelt es sich um einen rund 3,6 ha großen Acker mit guter Bonität (Ackerzahl 66). Die Flurnummer ist von der Größe, Ausformung und Topografie ebenfalls sehr gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Es besteht seitens landwirtschaftlicher Betriebe eine hohe Nachfrage an derartigen Ackerflächen. Aus unserer Sicht sollte der Standort einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im Regionalplan ist das Plangebiet entsprechend auch als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind bei der Planung eines Gewerbegebiets bereits vorbelastete Grundstücke (wie Alternativstandort 2) einem hochwertigen landwirtschaftlichen Grundstück, auf dem Lebensmittel produziert werden, vorzuziehen.

Beschluss 1:

Einer Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Vorhaben in regional-planerischen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächenpotentiale bzw. Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Auch der in der Anregung hervorgebrachte Alternativstandort 2 ist in der Flächenprüfung enthalten und nicht verfügbar. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Nach wie vor wird an der Planung festgehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

11-134-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.2 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 26. Februar 2025

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahmen zum o.g. Vorhaben.

Die Aus- und Neubaustrecke Ulm- Augsburg ist im Bundesverkehrswegeplan in den vorrangigen Bedarf eingeordnet. Die Vorplanung ist bereits abgeschlossen und wird dem Deutschen Bundestag zur endgültigen Trassenfindung zur parlamentarischen Befassung vorgelegt. Der vorgelegte Bebauungsplan grenzt südlich an die Vorschlagsvariantenführung der Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg an. Die Vorschlagsvariante der Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg betrifft zusätzlich die Staatsstraße 2020 und die Kötzer Straße. Die erforderlichen Anpassung dieser Straßen erfordern erhebliche bauliche Maßnahmen, die Auswirkungen auf das Bebauungsgebiet haben.

Den Aussagen zu den Verkehrsanlagen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs, vgl. insbesondere unter Teil III die Kapitel 6, 7 und 9, wird daher widersprochen. Dies gilt vor allem in Bezug auf die Ausnahmetatbestände in den §§ 23 und 24 BayStrWG und dergleichen. Aufgrund der notwendigen Kreuzungsbaumaßnahmen liegen daher Bebauungsabsichten, insbesondere in Bezug auf die Straßenbaugestaltung vor. Im Einzelnen sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Kreuzungsmaßnahmen geplant: Die Kötzer Straße, die als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Bubesheim und Kötzdient, muss auf einer Länge von ca. 600 m angepasst werden. Um eine konfliktfreie Kreuzung mit der Neubaustrecke (NBS) zu ermöglichen, wird sie mit einem Brückenbauwerk überführt und um ca. 40 m nach Westen in das Bebauungsgebiet verlegt. Zudem ist der angrenzende Wirtschaftsweg „Am Riedweg“ betroffen, dessen bestehende Anbindung an die Kötzer Straße aufgrund der eingeschränkten Entwicklungslänge nicht in ihrer bisherigen Lage erhalten werden kann. Als Ersatz ist eine neue Überführung vorgesehen, die das betroffene Gewerbegebiet künftig über die Staatsstraße 2020 anbindet. Diese liegt am südlichen Rand des Bebauungsgebietes, etwa 20 m nördlich des Bebauungsgebietes eingeplant in östlicher Richtung etwa 50 m von der Straße ausgehend. Auch die Staatsstraße 2020, eine übergeordnete Verkehrsachse zwischen Bubesheim und Schneckenhofen, wird auf einer Länge von ca. 800 m angepasst. Die neue Trassenführung erfolgt unter der Neubau-

strecke mittels einer Eisenbahnüberführung. Die Umverlegung umfasst zudem Anpassungen des Geh- und Radwegs sowie mehrere neue Straßen- und Wegeanschlüsse.

Zusätzlich zur Vorschlagsvariante wird derzeit eine alternative Trassenführung untersucht, die etwa 50 m südlich der Autobahnschulter der BAB A8 entfernt verläuft. Diese Variante würde direkt anteilig durch das in Aufstellung befindliche Bebauungsgebiet führen, so dass sich eine widerstreitende Planungssituation ergeben würde. Insofern wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der parlamentarischen Befassung hinsichtlich der Trassenvariantenauswahl um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt.

Zur weiteren Abstimmung des Bebauungsplans mit der Planung der Neubaustrecke Ulm - Augsburg wenden Sie sich bitte an die Kolleginnen und Kollegen unter der Mail-Adresse planung-ula@deutschebahn.com. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschluss 2:

Eine Betroffenheit durch die Vorschlagstrasse zur Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nicht zu erkennen. Der Verlauf der Vorschlagstrasse ist in der Begründung enthalten. Zu berücksichtigen sind dabei, dass 1. die technischen Anlagen noch nicht dargestellt sind, 2. es sich lediglich um eine Trassenachse handelt und 3. wie in der Anregung hervorgebracht nach wie vor alternative Trassenverläufe untersucht und geprüft werden. Eine hinreichende Konkretisierung der Planung ist daher nicht festzustellen.

Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass der Verlauf der gegenwärtigen Vorschlagstrasse von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

Die in der Stellungnahme hervorgebrachten Anregungen bzgl. zukünftig erforderlichen baulichen Anpassungen der westlich und östlich angrenzenden Straßenräume, der Unterschreitungen der Bauverbotszonen sowie die mit dem Eisenbahnbetrieb verbundenen Hinweise sind kein Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu behandeln. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bauverbotszonen grundsätzlich eingehalten, wobei auf die Parzellenunschärfe eines Flächennutzungsplanes hinzuweisen ist.

Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird in ausreichender Weise berücksichtigt. Die Verwaltung wird die Deutsche Bahn in den weiteren Planungsschritten ordnungsgemäß beteiligen.

11-135-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.3 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Kempten, Schreiben vom 12. Februar 2025

Im Folgenden leiten wir Ihnen die Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes weiter, der wir uns vollumfänglich anschließen: „Zu o. g. Änderung des FNP "Gewerbegebiet im Tremeler" der Gemeinde Bubesheim gibt es folgende Anmerkungen: In die Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 8 eingezeichnet und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn ergänzt. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.

In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.“

Darüber hinaus bestehen seitens der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern, keine weiteren Ergänzungen.

Beschluss 3:

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone sind gemäß der Anregung ordnungsgemäß dargestellt. Die in der Anregung hervorgebrachten Auflagen innerhalb der Zonen werden in der Begründung redaktionell ergänzt.

Es dient der Kenntnisnahme, dass die abschließende Prüfung und Entscheidung zu Ausnahmen für Vorhaben in der Anbauverbotszone sowie zur Zustimmung in der Anbaubeschränkungszone dem Fernstraßen-Bundesamt obliegt.

Auflagen der Anbauverbotszone bzw. der Anbaubeschränkungszone sowie der Autobahn GmbH des Bundes stehen der Planung nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

11-136-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.4 IHK Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 07. Februar 2025

Grundsätzlich begrüßt die IHK Schwaben die Bestrebungen der Gemeinde Bubesheim Entwicklungsflächen für (örtliche) Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen.

Mit Hinblick auf die veranschlagte Planfläche möchten wir jedoch anmerken, dass die Neubaustrecke Ulm-Augsburg in ihrem Trassenverlauf im Kartentool auf ulm-augsburg.de derzeit nur grob veranschlagt ist. Die Detailplanung steht im Zuge der nächsten Planungsschritte noch aus. Erst danach kann mit Sicherheit festgestellt werden, ob die geplanten Gewerbeflächen vom Trassenverlauf nicht tangiert werden. Wir empfehlen daher dringend, eine Stellungnahme der Deutsche Bahn InfraGo im Zuge der Beteiligung einzuholen.

Aus Sicht der IHK Schwaben hat dieses überregional bedeutende Infrastrukturprojekt Vorrang und es gilt eine übereilte Gewerbebebauung, die im Nachhinein eventuell mit hohem Aufwand für alle Beteiligten wieder revidiert werden muss, zu vermeiden.

Die IHK Schwaben kann der geplanten Gewerbeflächenentwicklung nur zustimmen, sofern sichergestellt ist, dass diese der Trassenverlauf der Neubaustrecke Ulm-Augsburg nicht beeinträchtigt.

Beschluss 4:

Die in der Anregung hervorgebrachte Verfahrensbeteiligung der Deutschen Bahn wurde ordnungsgemäß berücksichtigt.

Eine Betroffenheit durch die Vorschlagstrasse zur Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nicht zu erkennen. Der Verlauf der Vorschlagstrasse ist in der Begründung bereits enthalten. Zu berücksichtigen sind dabei, dass 1. die technischen Anlagen noch nicht dargestellt sind, 2. es sich lediglich um eine Trassenachse handelt und 3. wie in der Anregung hervorgebracht nach wie vor alternative Trassenverläufe untersucht und geprüft werden. Eine hinreichende Konkretisierung der Planung ist daher nicht festzustellen. Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass der Verlauf der gegenwärtigen Vorschlagstrasse von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt wird. Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird in ausreichender Weise berücksichtigt. Nach wie vor wird an der Planung festgehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

11-137-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.5 Landratsamt Günzburg, Schreiben vom 28. Februar 2025

Die Gemeinde Bubesheim hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes südlich der Autobahn A8 geschaffen werden. Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Ortsplanung/Städtebau

Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis, nachdem bereits ein gewerblicher Siedlungsansatz südlich der BAB 8 besteht. Die Ausführungen zum Umweltbericht, insbesondere zur Untersuchung der Planungsalternativen, werden aus ortsplanerischer Sicht als ausreichend erachtet.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken entgegen, da das geplante Gewerbegebiet nördlich an die A8 und anschließend an bereits bestehende Industrieflächen angrenzt. Biotop- und Naturschutzflächen sind nicht betroffen. Im Osten und Westen wird die Fläche von bestehenden Ortsverbindungsstraßen, sowie östlich von weiteren Gewerbeflächen gesäumt. Südlich des Plangebietes soll künftig die Bahntrasse Ulm-Augsburg verlaufen. Aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten bietet sich die Fläche für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an. Die auf der Planfläche bestehenden Gehölzbestände / Grünzüge entlang der West- und Ostseite sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ nach Möglichkeit zu erhalten und im Falle einer Rodung durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die naturschutzfachlichen Belange zur Grünordnung, landschaftlichen Einbindung, Pflege und Entwicklung der Fläche sowie Belange des Artenschutzes, der Eingriffsermittlung und der Ausgleichsbilanzierung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und festzusetzen.

Immissionsschutz

Gegen die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Planzeichen Nr. 15.6 Planzeichenverordnung (PlanZV) („Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 Baugesetzbuch)“ ist zu ergänzen.

Wasserrecht und Bodenschutz

Mit der oben genannten Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis. Aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde ist zum vorliegenden Planvorhaben folgendes zu bemerken: Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg äußert keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Im Tremler“, in der Gemeinde Bubesheim. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Plangebiet über die Kreisstraße GZ 4 südlich von Bubesheim im außerörtlichen Bereich angebunden wird. Nach derzeitiger Rechtslage ist eine Verlegung der Ortstafel auch unter Berücksichtigung des neuen Plangebiets „Gewerbegebiet Im Tremler“ nicht möglich. Weiter weisen wir auf die bestehenden Verkehrsbeschränkungen für Kraftfahrzeuge über 12 t zwischen Bubesheim und Leipheim (GZ 4), zwischen Bubesheim und Wasserburg (GZ 18) und dem Stadtgebiet Günzburg hin. Die Verwaltung der Kreisstraßen ist im Landkreis Günzburg nach Art. 59 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) an das Staatliche Bauamt Krumbach übertragen. Das Staatliche Bauamt Krumbach ist an dem Verfahren zu beteiligen.

Abwehrender Brandschutz

Mit der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich "Gewerbegebiet Im Tremler" der Gemeinde Bubesheim besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

Gesundheitsamt

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

Beschluss 5:

Das ortsplanerische und naturschutzfachliche Einverständnis zur Flächeninanspruchnahme dient der Kenntnisnahme.

Die bestehenden Gehölzbestände an der West- und Ostseite werden entsprechend der Anregung ordnungsgemäß auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Nach wie vor werden die Gehölze nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten. Die weiteren naturschutzfachlichen Anregungen beziehen sich auf dem Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Belange des Arten- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind nicht betroffen.

Das Planzeichen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen wird redaktionell ergänzt. Konkrete Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wodurch keine immissionsschutzfachlichen Belange betroffen sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Belange des Wasserrechts und Bodenschutzes, des Brandschutzes und des Gesundheitsamtes sind nicht betroffen. Die in der Anregung hervorgebrachten Fachbehörden und Institutionen wurden ordnungsgemäß beteiligt.

Eine Verlegung der Ortstafel wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Betracht gezogen, wodurch dies der Kenntnisnahme dient. Die Hinweise zu den bestehenden Verkehrsbeschränkungen dienen ebenfalls der Kenntnisnahme.

11-138-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.6 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg, Schreiben vom 18. Februar 2025

Ziele der Raumordnung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten | LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden | LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Donau-Iller (RP DI): RP DI B I 2.1 G (3): Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft | RP DI B II 1 Z (1): Regionale Grünzüge

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Bubesheim, eine ca. 3,6 ha große gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen und mit dem o. g. Bebauungsplan zu konkretisieren. Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Demnach stehen der Gemeinde aktuell keine geeigneten Innenbereichsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Im Hinblick auf die Bayerische Flächensparoffensive weisen wir

darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Flächenpotenziale im Gemeindegebiet weisen wir zudem darauf hin, dass die Gemeinde - um den Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen - grundsätzlich auch die Möglichkeit hat, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Der geplante Standort liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft des Regionalplanes Donau-Iller (vgl. RP DI B I 2.1 G (3) i. V. m. Raumnutzungskarte). Gemäß RP DI B I 2.1 G (4) kommt in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Lässt die Gemeinde den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber anderen Belangen, wie etwa Belangen des Siedlungswesens zurücktreten, so hat sie dies in der Begründung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan ausdrücklich darzulegen. Das bedeutet, die Gemeinde kann das vorgenannte regionalplanerische Gewicht nicht in Frage stellen, sie kann jedoch diesen besonders gewichteten Belang im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lassen. Sie muss allerdings ihre tragenden Erwägungen in den Begründungen ausführlich darlegen.

Zudem liegt der Standort innerhalb eines Regionalen Grünzuges (vgl. RP DI B II 1 Z (1) i.V.m. Raumnutzungskarte). Gemäß RP DI B II 1 Z (2) sind im Bereich der Regionalen Grünzüge große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen. Ob dies bei der gegenständlichen Planung der Fall ist, ist von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen.

Im Weiteren verweisen wir auf die mögliche Betroffenheit des geplanten Gewerbegebietes durch die vorgesehene Neubaustrecke der Bahntrasse Ulm - Augsburg. Wir gehen davon aus, dass die DB InfraGO AG am Verfahren beteiligt wurde.

Beschluss 6:

Einer Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Vorhaben in regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächen bzw. Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Auf diese Weise werden auf die Ziele im LEP hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme eindeutig begründet. Nachdem die Inanspruchnahme im Zuge der parzellenscharfen Flächenprüfung nachweislich begründet ist, soll eine Herausnahme von bisherigen baulichen Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht in Betracht gezogen werden.

Nach erfolgter Abwägung in der Begründung sind die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedelung ist ebenfalls vermieden, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige langfristige Siedlungszäsur. Alternative Standorte stehen gemäß den oben genannten Ausführungen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

Nach wie vor wird an der Planung festgehalten. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß begründet. Zudem wurden die Deutsche Bahn und der zuständige Regionalverband gemäß der Anregung ordnungsgemäß beteiligt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

11-139-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.7 Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 19. Februar 2025

Die geplante Gewerbefläche befindet sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Gebiete Regionaler Grünzug und Fläche für die Landwirtschaft. Auf beide Erfordernisse der Raumordnung wird in den Erläuterungsberichten eingegangen. Den Abwägungsergebnissen kann aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden. Bei Regionalen Grünzug beziehen wir dabei die randliche Lage der geplanten Gewerbefläche in die Betrachtung mit ein. Die Ziffern 2.4 der Erläuterungsberichte gehen auf den Neubau der Bahntrasse Ulm-Augsburg ein. Der Regionalplan Donau-Iller übernimmt die Neubaustrecke Ulm – Augsburg nachrichtlich aus dem Bundesverkehrswegeplan. Mit Plansatz B V 1.2.1 G (5) legt der Regionalplan fest, dass die Neu- und Ausbaumaßnahmen des Schienennetzes in der Region nicht durch raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen unmöglich gemacht werden sollen. Wir bitten dies im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Beschluss 7:

Gemäß der Anregung besteht Einverständnis mit der Überplanung und deren Abwägung zum regionalen Grünzug und zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Eine Betroffenheit durch die Vorschlagstrasse zur Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nicht zu erkennen. Zu berücksichtigen sind dabei, dass 1. die technischen Anlagen noch nicht dargestellt sind, 2. es sich lediglich um eine Trassenachse handelt und 3. wie in der Anregung hervorgebracht nach wie vor alternative Trassenverläufe untersucht und geprüft werden. Eine hinreichende Konkretisierung der Planung ist daher nicht festzustellen. Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass der Verlauf der gegenwärtigen Vorschlagstrasse von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt wird. Die in der Anregung hervorgebrachte Unmöglich-Machung der Neu- und Ausbaumaßnahmen ist damit nicht festzuhalten. Die Aus- und Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird in ausreichender Weise berücksichtigt.

Regionalplanerische Belange sind nicht betroffen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

11-140-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.8 Schwaben Netz GmbH, Schreiben vom 30 Januar 2025

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Gas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir grundsätzlich keine Einwände. Wir

weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. (Kötzer Straße) Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Beschluss 8:

Die bestehenden Leitungen und deren Maßgaben beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort behandelt. Maßnahmen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind entbehrlich. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

11-141-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.9 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau, Schreiben vom 24. Februar 2025

2.1 Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Beim Staatlichen Bauamt Krumbach bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Ebenso gilt von Kreisstraßen gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

In beiden Fällen soll die Anbauverbotszone teilweise auf 13 m (Staatsstraße) bzw. 13,20 m (Kreisstraße) unterschritten werden. Das StBA hat vorerst weder im Bereich der Staatsstraße St 2020 noch im Bereich der Kreisstraße GZ 4 Ausbaumaßnahmen geplant (siehe Punkt 2.2). Ein regelkonformer Radweg ist im Zuge der Staats- sowie Kreisstraße vorhanden. Des Weiteren sind in den Bereichen der Abstandsunterschreitung gemäß dem gemeinsamen Besprechungstermin am 03.02.2025 keine festen Anbauten vorgesehen. Unter Einhaltung der Forderungen dieser Stellungnahme (u.a. bzgl. Sichtverhältnisse, Abstände nach RPS, etc.) und den üblichen gesetzlichen Festlegungen besteht seitens des StBA Krumbach Einverständnis mit der teilweisen Unterschreitung der Anbauverbotszone im Bereich der Staats- bzw. Kreisstraße.

Bäume und Sträucher mit einem Stammdurchmesser > 8 cm dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden (Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße St 2020 von Abs. 520 Stat. 3,260 bis Abs. 520 Stat. 3,410 bzw. den Bereich der freien Strecke der Kreisstraße GZ 4 von Abs. 140 Stat. 0,480 bis Abs. 140 Stat. 3,150 ein. Mit dem Anschluss des Baugebiets an die im Betreff genannte Kreisstraße GZ 4 bei Abs. 140 Stat. 0,630 über die im Plan dargestellte Gemeindestraße besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Gemeindestraße wird im Zuge der Bauleitplanung seitens des Antragstellers in Abstimmung mit der Gemeinde entsprechend hergestellt. Die Gemeinde trägt alle Kosten für die Herstellung der neuen Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße GZ 4 (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Eine Linksabbiegespur auf der Kreisstraße GZ 4 in Richtung des aktuell bestehenden Feldwegs ist schon vorhanden. Die Maße der Linksabbiegespur werden im Zuge der Bauleitplanung vom Ingenieurbüro geprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001" ist einzuhalten (& 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. 8 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Zur Prüfung übergibt die Gemeinde dem StBA Krumbach vorab entsprechende Planunterlagen zur Abstimmung.

Rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung ist zwischen dem StBA Krumbach und der Gemeinde Bubesheim eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, die insbesondere Planung, Bau und Kostentragung regelt. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße GZ 4 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Erschließung soll ausschließlich über die Kreisstraße GZ 4 mit der vorgesehenen Linksabbiegespur erfolgen.

Sichtflächen: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des genannten Bauvorhabens eine Variante der geplanten ICE-Bahntrasse (Ulm-Augsburg) verläuft. Dementsprechend ist die Bauleitplanung gegebenenfalls auch mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Des Weiteren befindet sich das Bauleitplangebiet in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8. Hier ist zusätzlich die Autobahn zur Bauleitplanung anzuhören.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissions-

schutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen. Wir weisen darauf hin, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Staatsstraße St 2020 bzw. Kreisstraße GZ 4 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Krumbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.

Beschluss 9:

Die entsprechenden Bauverbotszonen sind bereits ordnungsgemäß enthalten.

Die in der Stellungnahme hervorgebrachten Anregungen bzgl. der zu berücksichtigenden Maßgaben innerhalb der Zonen, der Dimensionierung der Linksabbiegespur, der einzuhaltenden Sichtflächen sowie die Unterschreitung der Bauverbotszonen beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Bauverbotszonen grundsätzlich eingehalten, wobei auf die Parzellenunschärfe eines Flächennutzungsplanes hinzuweisen ist.

Mit der geplanten Verkehrserschließung ausgehend von der Kötzer Straße bzw. Kreisstraße GZ 4 besteht gemäß der Anregung vollumfänglich Einverständnis.

Etwaige Regelungen zum Ausbau, zur Herstellung und zur Kostentragung sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanes, sondern werden in Zuge der Erschließungsplanung sowie auf der Ebene von vertraglichen Regelungen berücksichtigt.

Die in der Anregung hervorgebrachte Beteiligung der Deutschen Bahn sowie der Autobahn GmbH des Bundes wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Nachdem mit der geplanten Verkehrserschließung Einverständnis besteht, wird der Anregung des Staatlichen Bauamtes vollständig Rechnung getragen. Die Verkehrserschließung und die verkehrliche Leistungsfähigkeit sind nachweislich gesichert.

11-142-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

3.10 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 18. Februar 2025

1. Vorsorgender Bodenschutz

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

lung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen). Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Vorschlag für Festsetzungen: „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.“ Vorschlag für Änderungen des Plans: „Die (Voll-)Versiegelung der überplanten Fläche ist nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB weitestgehend zu reduzieren. Wo möglich, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend den Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV (wieder)herzustellen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“ „Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.“ „Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“ „Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).“ „Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“

Beschluss 10:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes bzw. die gesamte Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort berücksichtigt. Für die Ebene des Bebauungsplans wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches die maßgeblichen baugrundtechnischen und bodenkundlichen Parameter aufzeigt. Etwaige Maßgaben auf der Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind daher entbehrlich. Der vorsorgende Bodenschutz ist ordnungsgemäß berücksichtigt und gesichert.

11-143-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das beiliegende Baugrundgutachten gibt an, dass der Untergrund grundsätzlich als nicht versickerungsfähig einzustufen ist und weitere Untersuchungen zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeit notwendig sind. 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. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans: Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen: „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“ „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“ „Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche [vom Planer zu ergänzen] zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

3. Zusammenfassung: Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen: Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung

Beschluss 11:

Die Anregung bezüglich der Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort berücksichtigt. Die Erschließungskonzeption wird nachweislich und ordnungsgemäß auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzulegen.

11-144-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

4. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und den hierzu erarbeiteten Stellungnahmen des Ingenieurbüro Kling Consult GmbH.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit dem Planungswillen der Gemeinde Bubesheim untereinander und gegeneinander, erhebt der Gemeinderat die von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Kling Consult GmbH die erarbeiteten Abwägungsvorschläge zu seinem Beschluss.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“ in der Fassung vom 15. Dezember 2025 mit der Maßgabe, dass die beschlossenen Ergänzungen und Änderungen in die Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet werden. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Im Tremler“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Die Beteiligung sowie die Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt erst, wenn der Erschließungs- und Durchführungsvertrag durch notarielle Beurkundung rechtswirksam abgeschlossen wurde.

11-145-2025/BAU einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 11: Heilung Auftragserteilung bei persönlicher Beteiligung - Planungen Lagerhaus Raiffeisenstr., Fa. Bendl, Kreaplan -

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vertagt.

**TOP 4: Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Vorbescheid Nr. 14/2025, Gemarkung Bubesheim
Grundstück: Fl.Nr. 1110/0, Weißenhorner Str. 24
Bauvorhaben: Anfrage zum Einfügen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung; 7 Teilgebäude zur längerfristigen Vermietung**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vertagt.

TOP 5: Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates Bubesheim vom 01.12.2025 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Der Gemeinderat beschließt die Auftragsvergabe zur Neugestaltung des Internetauftritts bubesheim.de an die Fa. Cosmema zu einem Angebotspreis von 5.000,00 €, netto sowie des KI-Konversationsagenten für 4.490,00 €, netto.

Der Gemeinderat Bubesheim beschließt die Vergabe der Ingenieurleistungen für die TV-Inspektion Günzburger Straße an das Ing.-Büro Degen & Partner gemäß dem Honorarangebot vom 13.11.2025 über 9.095,74 € brutto.

TOP 6: Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Hierzu gab es keine Wortmeldung.

Gerhard Sobczyk
1. Bürgermeister

Peter Stolz
Schriftführer