

# Gemeinde Aitrang Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heizhaus"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 18.11.2025 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
30.01.2026

## 1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 18.11.2025 bis zum 30.01.2026 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, (Koordination Bauleitplanung – BQ), München (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Ostallgäu, Untere Bauaufsichtsbehörde (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Ostallgäu, Untere Verkehrsbehörde-Kreisstraßen (keine Stellungnahme)
  - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf (keine Stellungnahme)
  - Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ostallgäu/Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
  - Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen (keine Stellungnahme)
  - Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (keine Stellungnahme)
  - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Kraftisried (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Untrasried (keine Stellungnahme)
  - Markt Obergünzburg (keine Stellungnahme)
  - Industrie- und Handelskammer, Schwaben und Augsburg, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
  - AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Gemeinde Günzach (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Gemeinde Wildpoldsried (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Markt Unterthingau (Stellungnahme ohne Anregung)
- 1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

|       |   |  |  |
|-------|---|--|--|
| 1.3.1 | <b>Regierung von Schwaben,<br/>Raumordnung, Landes-<br/>und Regionalplanung,<br/>Augsburg</b><br><br>Stellungnahme vom<br>29.01.2026: | Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Aitrang weiterhin nicht entgegen.   | Abwägung/Beschluss:<br><br>Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben wird begrüßt.<br><br>Es erfolgt keine Planänderung.  |
| 1.3.2 | <b>Regionaler Planungs-<br/>verband Allgäu,<br/>Geschäftsführung,<br/>Kaufbeuren</b><br><br>Stellungnahme vom<br>29.01.2026:          | O.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nach wie vor nicht entgegen.  | Abwägung/Beschluss:<br><br>Die Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Allgäu wird begrüßt.<br><br>Es erfolgt keine Planänderung.   |
| 1.3.3 | <b>Eisenbahn-Bundesamt,<br/>Außenstelle München</b><br><br>Stellungnahme vom<br>19.01.2026:   | Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.<br><br>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizhaus" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5362 Buchloe – Lindau unmittelbar östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt.<br><br>Dem Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 19.02.2025, Az.: 651pf/010-2024#017 ist zu entnehmen, dass u. a. die antragsgegenständliche Fläche auf dem Flurstück 178/57 der Gemarkung Aitrang zum 20.03.2025 von Bahnbetriebszwecken freigestellt | Abwägung/Beschluss:<br><br>Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zum Schutz der Bahnlinie 5362 Buchloe – Lindau werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Vollzugs berücksichtigt.<br><br>Es erfolgt keine Planänderung. |

wurde. Insofern bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

4.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

|       |   |   |  |
|-------|---|---|--|
|       |   | <p>5.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>   |  |
| 1.3.4 | <p><b>Landratsamt Ostallgäu,<br/>Staatliches Bauamt,<br/>Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom:<br/>30.01.2026</p> | <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>1. Im Plankopf der Pläne, die das Vorhaben "Heizhaus" darstellen, sind diese als Vorhabenpläne zu bezeichnen.</p> <p>Bisher fehlt die Darstellung wie das Vorhaben an das öffentliche Straßennetz angebunden (Erschließungsplan) ist. Es ist darzustellen, ob es sich beim dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 170/2 bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, welche Ausbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung geplant sind und wie hierbei ggf. entsprechenden Belangen (Hochwasserschutz) Rechnung getragen wird.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes beim Landratsamt Ostallgäu wird zur Kenntnis genommen. Die Pläne des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden um einen Plankopf mit dem Titel „Heizhaus“ ergänzt. Zudem wird der Titel nunmehr nicht mehr "Eingabeplanung" lauten.</p> <p>Die Zufahrt zum Plangebiet wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichnet. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 170/2 ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Öffentliche Verkehrsflächen müssen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt werden. Die Zufahrt wird derzeit ausgebaut und befestigt.</p> |
|       |   | <p>2. Stellungnahme zu einzelnen Festsetzungen, Regelungen etc.</p> <p>a) In Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen wird bzgl. der Gestaltung auf die Vorhabenpläne verwiesen. In den Vorhabenplänen ist für die Dacheindeckung ein Blech-</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Beschaffenheit des Daches und der Außenfassade wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Material der Außenfassade des Heizhauses entsprechend ergänzt.</p>  |

|       |  |   |  |
|-------|--|---|--|
|       |  | dach mit der Dachfarbe Rot genannt. Für die Außenfassade des Heizhauses ist in den Vorhabenplänen das Material und die Farbe der Außenwandverkleidung vorzugeben. Die Lage am Ortsrand ist dabei entsprechend zu berücksichtigen. Eine vertikale naturbelassene Boden-Deckel-Holzverschalung würde dem Standort Rechnung tragen.  |  |
| 1.3.5 | <b>Landratsamt Ostallgäu,<br/>Außenstelle Bauhof –<br/>Tiefbau,<br/>Marktoberdorf-Geisenried</b><br><br>Stellungnahme vom<br>13.01.2026: | <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Der Antragsteller beabsichtigt o.g. bauliche Anlagen innerhalb der zur Erschließung anliegender Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt zu errichten.</p> <p>Gemäß Bauantrag soll das Grundstück keine Zufahrt zur Kreisstraße erhalten.</p>         | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu wird zur Kenntnis genommen. Eine zusätzliche Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
|       |  | <p>Das Kommunale Bauamt erklärt sein Einvernehmen zur baurechtlichen Genehmigung, wenn beiliegende Bedingungen und Auflagen berücksichtigt werden.</p> <p>Bedingungen und Auflagen des Kommunalen Bauamtes</p> <p>Das Bauvorhaben liegt an der Kreisstraße OAL 3.</p> <p>1. Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn:</p> <p>a) Der im Bauplan festgelegte Abstand von 3,15m zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße darf nicht unterschritten werden.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum notwendigen Abstand zur Kreisstraße OAL 3 wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße wird so umgesetzt, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Der Abstand zur befestigten Fahrbahn ist dahingehend ausreichend und bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine Unterschreitung ist nicht geplant.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p> |
|       |  | <p>2. Straßenseitige Einfriedung des Grundstückes:</p> <p>a) Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Grundsätzlich betreffen die Anmerkungen die Ebene des Vollzugs. Allerdings kann aufgeführt werden, dass keine Tore oder Türen geplant sind, die zur Straße hin aufgehen. Zum Schutz vor Dachlawinen wird ein ausreichend hohes und stabiles</p>  |

|       |   |   |  |
|-------|---|---|--|
|       |   | <p>b) Zum Schutz vor Dachlawinen ist auf den zur Straße geneigten Dachflächen ein ausreichend hohes und starkes Schneefanggitter anzubringen.</p> <p>c) Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.</p>  | <p>Schneefanggitter auf den zur Straße geneigten Dachflächen angebracht. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer durch Außenbeleuchtung kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
|       |   | <p>3. Entwässerung:</p> <p>a) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.</p> <p>b) Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Entwässerung des Grundstücks und einer hiermit einhergehenden nicht Beeinträchtigung des Straßengrundstücks wird zur Kenntnis genommen. Sämtliches Dachwasser wird in eine Rohrrigole abgeführt und auf der Grundstücksfläche versickert. Die geplanten Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um Niederschlagswasser zu versickern. Der Hof ist zwar zur Straße hin geneigt, jedoch wird an der Straßenkante entweder eine Rinne oder ein Senkkasten gesetzt, welcher das Niederschlagswasser wiederum in die Rigole entwässert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
|       |   | <p>4. Weitere Auflagen:</p> <p>a) Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Bauhelfer Tel. 08342-911-710 mindestens drei Werktage vorher mitzuteilen.</p> <p>b) Bitte um Abdruck des Bescheids an das SG 31.2</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu weiteren Auflagen wird zur Kenntnis genommen. Der Beginn der Bauarbeiten wird rechtzeitig mitgeteilt und der Bescheid entsprechend abgedruckt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
| 1.3.6 | <p><b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom 29.01.2026:</p> | <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Das vom Ing.-Büro Mooser ermittelte Ü-Gebiet ist überholt. Es gibt eine aktuelle Berechnung des Ing.-Büro Kokai, das aktuell mit der HWS-Planung in Aitrang beauftragt ist. Aufgrund der aktuellen hydrologischen Daten</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf vom 29.01.2026 zur Überarbeitung des Überschwemmungsgebietes im Zuge der HWS-Planung der Gemeinde Aitrang sowie die sich daraus ergebenden</p>  |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | <p>hat sich das Ü-Gebiet am Schwellenbach deutlich vergrößert. Das Heizhaus ist davon jedoch nicht unmittelbar betroffen, "nur" die Zufahrt an der Südseite muss mit mobilen Elementen geschützt werden. Dies ist aber in der Planung vorgesehen.</p> <p>Von daher bestehen hier keine weiteren Einwände. Es wird lediglich noch einmal auf die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 25.11.2024 bzgl. Bauwasserhaltung und Drainage im- Gründungsbereich hingewiesen.</p>  | <p>den Anpassungen im Bereich des vBP wird zur Kenntnis genommen. Außerdem wird zur Kenntnis genommen, dass daher keine weiteren Einwände bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
|       |  | <p>Stellungnahme vom 25.11.2024</p> <p>Im Hinblick auf den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen wir uns der Stellungnahme des WWA KE vom 18.12.2024 an.</p> <p>Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass die Problematik eines möglichen faktischen Überschwemmungsgebietes, siehe § 76 ff WHG auch auf Planungen, die sich auf die FINrn. 171/3, 172 und 172/7 und, Gmk. Aitrang beziehen zu berücksichtigen ist.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu einem möglichen faktischen Überschwemmungsgebiet auf Fl.-Nrn. 171/3, 172 und 172/7 Gmk. Aitrang wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und werden deshalb in diesem Verfahren nicht berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
| 1.3.7 | <p><b>Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 42 Naturschutz und Landespfl ege, Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom 29.01.2026:</p> | <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwinden werden, können.</p> <p>Die vorgelegten Maßnahmen zum Umgang mit der Zauneidechse sind bei Weitem nicht ausreichend. Es ist ein neues, schlüssiges Konzept zum Schutz der Zauneidechse auszuarbeiten um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Da ein Worst-Case-Ansatz zugrunde gelegt wurde, sind mindestens folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <p>1. Ökologische Baubegleitung</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit den potenziell angrenzenden Zauneidechsen werden zur Kenntnis genommen, ein neues Konzept wurde mit der unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu abgestimmt.</p> <p>1. Ökologische Baubegleitung</p> <p>Wie bereits im artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 18.05.2026) sowie in unter 3.1 vBP aufgeführt, ist eine ökologische Baubegleitung nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme zur finalen Abnahme erforderlich. Weitere Konflikte (z.B. Tötungsverbot) können durch die Installation des Reptili-</p> |

Das Bauvorhaben ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Die Kontaktdaten der beauftragten Person sind der Unteren Naturschutzbehörde mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich mitzuteilen.

#### 2. Vergrämung vor Baubeginn

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Vergrämung durchzuführen, indem der Baubereich für Zauneidechsen gezielt unattraktiv gestaltet wird.

#### 3. Fang und Umsiedlung

Zauneidechsen sind unmittelbar vor und während der Baumaßnahmen zu fangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln.

#### 4. Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme)

In räumlicher Nähe zum Eingriff ist ein Ersatzhabitat im Größenverhältnis 1:1 zur Eingriffsfläche anzulegen, in das die Zauneidechsen umsiedeln können (CEFMaßnahme). Der exakte Ort dieses Ersatzhabitats ist den Unterlagen beizulegen

- Das geplante Ersatzhabitat ist in der vorliegenden Planung auf Flurstück 172/4 geplant. Dieser Standort liegt jenseits eines Bachlaufs und der Bahngleise, in einer Entfernung von mindestens 50 m zum Eingriffsort.

- Damit befindet sich das vorgesehene Ersatzhabitat nicht nur außerhalb des typischen Aktivitätsradius der Zauneidechse, sondern zudem auf der anderen Seite eines Gewässers. Ein Erreichen der Fläche durch die Tiere ist daher als äußerst unwahrscheinlich einzustufen. Die derzeitige Planung weist insoweit einen dringenden Überarbeitungsbedarf auf.

enschutzzauns im Osten des Plangebiets ausgeschlossen werden. Die Funktionsfähigkeit wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung gewährleistet.

#### 2. Vergrämung vor Baubeginn

Ein Zauneidechsenvorkommen kann innerhalb des Plangebiets aufgrund fehlender Habitatstrukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Potenzielle Individuen befinden sich in ca. 7 m östlich des Plangebiets am dortigen Bahndamm und der Bahnlinie. Zwischen dem Plangebiet und dem Bahndamm verläuft der Schwellenbach, welcher jedoch in Phasen mit wenig Niederschlag regelmäßig austrocknet. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu, wurde auf der Eingriffsfläche eine Vergrämungsmahd Anfang Mai vor der Eiablage durchgeführt. Im Anschluss an die Mahd wurde um die Eingriffsfläche ein Reptilienschutzzaun installiert, um eine Einwanderung von Zauneidechsen auf das Plangebiet zu verhindern.

#### 3. Fang und Umsiedlung

Die potenziell vorkommende Population befindet sich auf dem gegenüberliegenden Bahndamm (östlich des Schwellenbachs). Da sich die Lage der geplanten Ausgleichsfläche inzwischen verändert hat und jetzt auf dem Flurstück mit der Nummer 198/2 befindet, wird ein Abfang sowie eine Umsiedlung der Zauneidechsen in das neue Ersatzhabitat vor Baubeginn des Heizhauses stattfinden.

#### 4. Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme)

Das Ausgleichshabitat wird auf einer Fläche von insgesamt 460 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 198/2 (Gemarkung Aitrang) umgesetzt. Dies wird in allen Unterlagen ergänzt (im Textteil des Bebauungsplanes unter Kapitel 3). Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich südlich der ebenfalls dort verlaufenden Bahnlinie. Um Beeinträchtigungen mit potenziell bereits vorhandenen Zauneidechsen am Bahngleis und dem Bau des Ausgleichshabitats auszuschließen, wird vor Eingriff in die

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | <p>5. Wirksamkeit des Ersatzhabitats</p> <p>Das Ersatzhabitat muss vor Baubeginn vollständig wirksam hergestellt sein.</p> <p>6. Reptilienschutzzaun</p> <p>Zum Schutz der Zauneidechsen ist, um die Eingriffsfläche ein Reptilienschutzzaun zu errichten.</p> <p>Für hilfreiche Informationen zum Umgang mit Zauneidechsen siehe "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.</p> <p>Abhängig von dem neuen Konzept ist eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Schwaben zu beantragen.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 44 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> | <p>Ausgleichsfläche zwischen dieser und dem Bahndamm ein Reptilienschutzzaun installiert. Dieser bleibt bis zur Fertigstellung des Habitats bestehen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wird dessen Funktionsfähigkeit gewährleistet.</p> <p>5. Wirksamkeit des Ersatzhabitats</p> <p>Zur Bestätigung der Wirksamkeit wird die Ausgleichsfläche nach ihrer Fertigstellung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung von einer fachkundigen Person abgenommen. (s. Artenschutzrechtl. Kurzbericht, vom 18.05.2026 sowie unter 3.1 vBP).</p> <p>6. Reptilienschutzzaun</p> <p>Ein Reptilienschutzzaun wird wie vorgeschlagen und in der weiteren Abstimmung festgelegt, installiert.</p> <p>Wie mit der unteren sowie höheren Naturschutzbehörde abstimmt, wird im vorliegenden Fall bei funktionsfähiger Umsetzung der Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigt. Ggf. weitere notwendige Abstimmungen erfolgen sowohl mit der unteren als auch mit der höheren Naturschutzbehörde.</p> <p>Das Ausgleichskonzept wurde entsprechend den Vorgaben angepasst.</p> |
| 1.3.8 | <p><b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissions-schutzbehörde, Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom 26.01.2026:</p> | <p>Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe</p> <p>Vgl. Stellungnahme vom 05.12.2024.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäus und der Hinweis auf die Stellungnahme vom 05.12.2024 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
|       |  | <p>Stellungnahme vom 05.12.2024:</p> <p>Bzgl. der Bewertung der vorliegenden Gutachten zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung wird mitgeteilt, dass die Gutachten plausibel erscheinen und geeignet sind,</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme vom 05.12.2024 wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | <p>als Grundlage für die Abwägung herangezogen zu werden.</p> <p>Hinweis: Eine detaillierte Prüfung und Beurteilung der Immissionssituation erfolgt durch die Immissionsschutzbehörde im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für das Heizwerk.</p>   |   |
| 1.3.9 | <p><b>Landratsamt Ostallgäu,<br/>Untere Bodenschutzbehörde,<br/>Marktoberdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom<br/>20.01.2026:</p> | <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Altlasten:<br/>Der vorliegende vorhabenbezogene BPlan "Heizhaus" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.</p> <p>Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Die Stellungnahme des Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf vom 20.01.2026 zum nicht vorhanden sein von Altlasten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|       |  | <p>Schutzgut Boden:<br/>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.<br/>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Die Hinweise zur Geringhaltung der Bodenversiegelung sowie zum Umgang mit potenziell vorkommenden schadstoffbelasteten Böden und Aushub werden zur Kenntnis genommen. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf das notwendige Maß reduziert. Durch die Festsetzungen zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung sowie durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wird der Versiegelungsgrad weiter reduziert.</p> <p>Entsprechende Hinweise zum Bodenschutz sind bereits im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Die Nachweise über die schadlose Entsorgung von belasteten Böden werden bei Bedarf vorgelegt.</p> |

|        |   |  |  |
|--------|---|--|--|
|        |   |  | Es erfolgt keine Planänderung.   |
| 1.3.10 | <b>Landratsamt Ostallgäu,<br/>Umwelt - und Wasserrecht,<br/>Marktoberdorf</b><br><br>Stellungnahme vom<br>18.12.2025: | Im Hinblick auf den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließen wir uns der Stellungnahme des WWA KE vom 18.12.2024 an.<br><br>Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass die Problematik eines möglichen faktischen Überschwemmungsgebietes, siehe § 76 ff WHG auch auf Planungen, die sich auf die FINrn. 171/3, 172 und 172/7 und, Gmk. Aitrang beziehen zu berücksichtigen ist. | Abwägung/Beschluss:<br><br>Der Anschluss an die Stellungnahme des WWA KE vom 18.12.2024 wird zur Kenntnis genommen. In diesem Fall wird auf einen Abdruck der Stellungnahme verzichtet, alternativ auf Ziffer 1.3.13 verwiesen.<br><br>Ebenso wird der Hinweis zu einem möglichen faktischen Überschwemmungsgebiet auf den Fl.-Nrn. 171/3, 172 und 172/7 zur Kenntnis genommen. Diese Flächen befinden sich allerdings außerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes und werden daher nicht berücksichtigt.<br><br>Es erfolgt keine Planänderung. |
| 1.3.11 | <b>Amt für Ernährung,<br/>Landwirtschaft und<br/>Forsten Kaufbeuren</b><br><br>Stellungnahme vom<br>19.12.2025:       | Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage<br><br>Bereich Forsten:<br><br>Wald nach § 2 Abs. 1 BWaldG (Bundeswaldgesetz) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) ist nicht betroffen.<br><br>Es bestehen keine Einwände.                   | Abwägung/Beschluss:<br><br>Die Stellungnahme, dass Wald nach § 2 Abs. 1 BWaldG nicht betroffen ist, wird begrüßt.<br><br>Es erfolgt keine Planänderung.  |
|        |   | Bereich Landwirtschaft:<br><br>Es bestehen keine Einwendungen.   | Abwägung/Beschluss:<br><br>Die Stellungnahme, dass zum geplanten Vorhaben keine Einwendungen bestehen, wird begrüßt.<br><br>Es erfolgt keine Planänderung.   |
| 1.3.12 | <b>Kreisheimatpfleger (Bodendenkmalpflege),</b>   | Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe   | Abwägung/Beschluss:  |

|        |   |  |   |
|--------|---|--|---|
|        | <p><b>Lamerdingen-Dillishausen</b><br/>Stellungnahme vom 30.01.2026:</p>      | <p>Die Rahmenbedingungen haben sich aus Sicht der Bodendenkmalpflege nicht grundlegend geändert. Daher kann meine Stellungnahme vom 18.12.2024 weiterhin gelten.</p> <p>In den Planungsunterlagen sind Hinweise zum richtigen Umgang mit Bodendenkmälern, die während der Bodeneingriffe zutage treten, aufgenommen.</p> <p>Somit habe ich keine weiteren Ergänzungen; eine erneute Stellungnahme ist nicht erforderlich</p>   | <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.12.2024 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|        |   | <p>Stellungnahme vom 18.12.2024</p> <p>Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Das Plangebiet liegt weit abseits von derzeit bekannten Bodendenkmälern und gut 300 m nördlich des historischen Ortes Aitrang.</p> <p>Wie aus dem beigefügten Kartenabschnitt - der ca. 200 Jahre alt ist - ersichtlich, war das Plangebiet bisher noch nie vollständig bebaut. Daher halte ich es für sinnvoll, in den noch zu erstellenden Planungsunterlagen (Bebauungsplan) einen entsprechenden Hinweis auf den richtigen Umgang mit zufällig zutage tretenden Bodendenkmälern, die bisher noch nicht bekannt sind, aufzunehmen (Meldepflicht).</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus meiner bodendenkmalpflegerischen Sicht keine Einwände gegen das Bauvorhaben.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme vom 18.12.2024 wird zur Kenntnis genommen. Es wurden bereits Hinweise zum richtigen Umgang mit Bodendenkmälern, die während der Bodeneingriffe zutage treten eingearbeitet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| 1.3.13 | <p><b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b><br/>Stellungnahme vom: 31.01.2026:</p> | <p>Altlasten</p> <p>Aufgrund der Lage (in der Nähe fand ein Zugunglück statt) ist organoleptisch auffälliger Baugrubenaushub entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 31.01.2026 wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Um-</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Vorschriften zu untersuchen und gegebenenfalls ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.</p>  | <p>gang mit möglicherweise auffälligem Baugrubenaushub ist bereits im entsprechenden Hinweis zum Bodenschutz unter Ziffer 6.15 im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
| <p><b>Gewässerschutz</b></p> <p>Anfallendes Schmutzwasser soll der Kläranlage des Abwasserverbands Aitrang-Ruderatshofen zugeleitet werden. Aufgrund großflächiger Erschließungen im Einzugsgebiet ist von einer Volllastung oder Überlastung der Kläranlage auszugehen (2024 bereits deutliche Überschreitung der Ausbaugröße hinsichtlich der mittleren BSB5-Belastung).</p> <p>Mit der beantragten Erweiterung wird die Kapazität der Kläranlage überschritten. Eine Erweiterung oder Anpassung der Kläranlage ist daher Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung.</p> <p>Über den Zustand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kanalisation liegen dem Wasserwirtschaftsamt wegen Fehlens des Kanalkatasters (Art. 54 BayWG) keine Informationen vor.</p> <p>Entsprechend der zugesendeten Unterlagen ist eine Rohrrigole zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Entsprechend des geotechnischen Berichts werden Untersuchungen der Durchlässigkeit und des mittleren höchsten Grundwassers an der geplanten Stelle der Versickerungsanlage aufgrund der kleinräumigen Unterschiede dringend empfohlen.</p> <p>Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest im Geltungsbereich nachzuweisen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglich-</p> | <p><b>Abwägung/Beschluss:</b></p> <p>Der Hinweis zur Überschreitung der Kläranlagenkapazität bei Umsetzung der vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Abwasserverband Aitrang-Ruderatshofen kann diese Annahme nicht geteilt werden. Der Abwasserverband teilt mit, dass durch den Einsatz einer eigenen Schlammpresse, sich die BSB5-Werte im Abwärtstrend stabilisiert haben. Die Überschreitung der BSB5-Werte erklärt sich der Abwasserverband durch eine vermehrte trockene Witterung zum Zeitpunkt der Probenahme, welche jedoch nur eine Momentaufnahme darstellt und nicht dem Regelfall entspricht. Die angesprochene großflächige Erschließung kann derzeit nicht nachvollzogen werden. Das würde sich allenfalls auswirken, wenn es wasserintensive Betriebe wären, die auch entsprechend Abwasser produzieren, was z.B. bei reinen Wohngebieten nicht der Fall wäre. Nachdem die Reinigungsleistung der Kläranlage hervorragend ist, wird derzeit kein Handlungsbedarf erkannt, da beim BSB5 die sinkenden Werte in der Tendenz zu sehen sind.</p> <p>Die Hinweise zur Versickerung über die geplante Rohrrigole sowie einem hierfür notwendigen Nachweis über die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes und einer ggf. nötigen wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits durch ein Fachbüro eine Berechnung zur Rigolenbemessung durchgeführt inkl. der Nachweise nach DWA A 138 und DWA M 153. Gemäß diesen Berechnungen ist der Boden stark versickerungsfähig. Die Berechnung zur Rigolenbemessung wird den Antragsunterlagen beigelegt.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>keiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.</p> <p>Hinweis: Für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>  | <p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird bei Bedarf beantragt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
| <p>Wasserbau, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben wir bereits zu dem vBP Stellung genommen (siehe unser Schreiben vom 19.12.2024).</p> <p>Aus wasserbaulicher Sicht haben wir dabei aufgrund der unmittelbaren Nähe zum östlich verlaufenden Schwellenbach (Gew. III) sowie des bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) bestehenden Überschwemmungsgebietes einige Anmerkungen formuliert. Die Gemeinde Aitrang hat daraufhin das Ing.-Büro Kokai mit einer aktuellen Berechnung des Ü-Gebietes sowie einer Variantenbetrachtung für einen möglichen Gewässerbau zum Hochwasserschutz am Schwellenbach beauftragt. Sachverhalt und Ergebnisse dazu sind in der Begründung unter den Punkten 8.2.4.4 und 8.2.4.5 ausführlich beschreiben. Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu berücksichtigende Punkte wurden dabei abgehandelt, insbesondere Vorgaben für die hochwasserangepasste Planung des Bauvorhabens sowie Überprüfung hinsichtlich Realisierbarkeit einer Hochwasserschutzmaßnahme. Der Abstand des Gebäudes zum Ufer des Schwellenbachs kann als noch ausreichend angesehen werden.</p> <p>Die Variantenuntersuchung des Ing.-Büro Kokai hat gezeigt, dass ein Gewässerausbau für einen HQ100-Abfluss von 24,3 m<sup>3</sup>/s zwischen Bahnlinie und geplantem Heizhaus grundsätzlich möglich ist, jedoch nur mit technischem Ausbau / Steinverbau der Ufer. Wie im Vorfeld bereits erwähnt, weisen wir hiermit nochmals</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung zu den Neuberechnungen des Überschwemmungsgebietes und daraus resultierenden Anpassungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Hinweise zur Umsetzung einer zukünftigen Hochwasserschutzmaßnahme und die damit einhergehende Kostenübernahme durch den Vorhabenträger nehmen wir zur Kenntnis und sind im vBP bereits berücksichtigt.</p> <p>Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass keine Änderungen in der Geländehöhe im Bereich der Zufahrt erfolgen darf.</p> <p>Die Hinweise zur Stützmauer sowie zum Baugrubenverbau werden zur Kenntnis genommen und sind ebenfalls bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Einschätzung, dass bei Einhaltung der Hinweise keine weiteren Einwände bestehen, wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |

darauf hin, dass ein aufgrund der "Engstelle" im Bereich des Heizhauses erforderlicher Mehraufwand für die Herstellung eines steilen Uferverbau mit Wasserbausteinen (inkl. Übergangsbereiche) im Rahmen einer Hochwasserschutzmaßnahme voraussichtlich nicht als förderfähig angesehen werden kann. Deshalb ist laut der Begründung richtigerweise vorgesehen, in einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Heizzentrale eine Übernahme der Mehrkosten durch den Bauherrn festzulegen (siehe 8.2.4.5, Nr. 3.).

Bei der Planung und Herstellung der Zufahrt ist darauf zu achten, dass das Gelände / die Oberfläche nicht verändert wird, insbesondere nicht erhöht wird, damit das Ü-Gebiet und das Abflussgeschehen nicht nachteilig verändert werden.

Hinweise:

- "Stützwand zum Hochwasserschutz" (Satzung Nr. 2.18) Die "Stützwand" ist bis 1,20 m über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe geplant. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht gut ausreichend. Maßgeblich für eine hochwasserangepasste Bauweise ist ein umlaufender Betonsockel mit einer Oberkante, die mindestens 50 cm über dem HQ100-Wasserspiegel liegt. Ein besonderes Augenmerk ist auf Gebäudeöffnungen, die auf Höhe des HQ100-Wasserspiegels oder tiefer liegen, zu richten. Dort sind für den Hochwasserfall entsprechende Schutzvorkehrungen (z. B. mobile Elemente) vorzusehen.

- Baugrubenverbau

Bei der Planung und statischen Bemessung des Baugrubenverbau ist der Schwellenbach mit entsprechender Wasserführung (für Baubehelfe i. d. r. HQ10) zu berücksichtigen.

|  |   |
|--|---|
| <p>Bei Berücksichtigung der o. g. Hinweise bestehen aus wasserbaulicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände zum vBP.</p>  |   |
| <p>Stellungnahme vom 19.12.2024</p> <p>Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schwellenbach (Gew. III). Zwischen dem Baugrundstück und dem Gewässer liegt das nur rund 3 m breite Grundstück mit der Flur-Nr. 178.</p> <p>Nach den Ergebnissen der im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes vom Ing.-Büro Mooser, Kaufbeuren, erstellten hydraulischen Berechnung (Stand Aug. 2016) wird das Baugrundstück bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) des Schwellenbachs minimal im südöstlichen Randbereich und ansonsten nicht überschwemmt. Anhand der Berechnungsergebnisse ist nach fachlicher Einschätzung davon auszugehen, dass der Abfluss bei HQ100 nahezu bordvoll erfolgt. Somit wird es bereits bei geringen Unstetigkeiten im Gerinne (z. B. durch Bewuchs) und insbesondere bei geringfügig größeren Hochwasserereignissen (&gt; HQ100) zu Ausuferungen im Bereich des Baugrundstückes kommen.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen, Forderungen und Hinweise zu den Themen Hochwasserrisiko, hochwasserangepasste Bauweise, Gewässerabstand und Uferstreifen, Baugrube und Grundwasser, Bodenschutz, sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung aus der Stellungnahme vom 19.12.2024 wurden vollständig berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden gemäß § 78b WHG geprüft und berücksichtigt. Die Gefährdungslage wurde untersucht und im Detail in den vorhabenbezogenen Bebauungspläneingearbeitet. Festsetzungen und Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise wurden integriert.</p> <p>Zum Schutz vor Hochwässern wurde eine zusätzliche Stützmauer an der gewässerzugewandten Gebäudeseite eingeplant. Des Weiteren kann das Gebäude im Hochwasserfall mit mobilen Barrikaden vor dem Eindringen von Wasser geschützt werden.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem Grundstück über eine Rohrrigole.</p> <p>Die notwendigen Hinweise zum Bodenschutz wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufgenommen.</p> <p>Es erfolgt an dieser Stelle keine Planänderung.</p> |



Abbildung 1 Auszug aus Ü-Gebiet, Stand Aug. 2016

Das Gebiet ist daher bei größeren Hochwasserereignissen betroffen und kann deshalb in Anlehnung an § 78b WHG als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gesehen werden. In solchen Bereichen ist der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten und abzuwägen.

Folgende Ermittlungen und Bewertungen sind hierzu notwendig:

Gefährdungslage

Gefahren für Leben und Gesundheit

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation

Sachschäden am geplanten Objekt.

Sekundäre Schäden und gesellschaftliche Auswirkungen

Abschließende Bewertung und Vorsorgemaßnahmen

In solchen Gebieten sollte auf kritische Nutzungen oder wichtige Infrastruktur sowie Ölheizungen verzichtet werden. Außerdem sollte keine hochwertige Nutzung und somit Erhöhung des Schadenpotentials unterhalb des HQextrem-Wasserspiegels erfolgen.

Auf der Basis der vorhergegangenen Ermittlungen und Bewertungen erfolgt eine abschließende Abwägung durch die Kommune, ob das Risiko vertretbar ist.

Bei Weiterverfolgung des Projekts empfehlen wir dringend eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. wasserdichter Keller – "weiße Wanne", Unterkante von Gebäudeöffnungen in ausreichender Höhe über Gelände, ggfs. mobile Elemente an den beiden Toren auf der Südseite, etc.)

Der Abstand des Gebäudes zur Oberkante der Uferböschung (entspricht in etwa der östlichen Grenze der Flur-Nr. 178) beträgt an der Nordostecke ca. 4 m und an der Südostecke ca. 5 m und ist damit aus fachlicher Sicht noch ausreichend.

Der verbleibende Uferstreifen von rund 5 m Breite ist ökologisch zu gestalten und zu bepflanzen. Dementsprechend ist auf eine Befestigung / Versiegelung dieses Bereichs zu verzichten.

Der Schwellenbach hat ein relativ großes Einzugsgebiet (HQ100 rund 10 m<sup>3</sup>/s), jedoch hat das Gewässer u. a. wegen dem durchlässigen Untergrund mit entsprechend hohen Versickerungsanteilen nur eine zeitweise Wasserführung. Nach fachlicher Einschätzung hat der Schwellenbach bei entsprechender Wasserführung einen möglicherweise relevanten Einfluss auf den Grund-

wasserstand im Bereich des Bauvorhabens. Bei der weiteren Planung des Bauvorhabens ist der Schwellenbach mit entsprechender Wasserführung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist im Bereich des geringsten Gewässerabstandes (Nordostecke) eine Schnittzeichnung mit Darstellung der Gewässerböschung und der Baugrube zu erstellen. Wir gehen davon aus, dass für die mehr als 7 m tiefe Baugrube ein Verbau unabdingbar ist. Bei der Planung und statischen Bemessung des Baugrubenverbau ist der Schwellenbach mit entsprechender Wasserführung (für Baubehelfe i. d. r. HQ10) zu berücksichtigen.

Bitte prüfen Sie, inwieweit Belange des Bodenschutzes betroffen sind und wie die Bodenfunktionen erhalten werden können. Belebter Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Dabei soll der anfallende Bodenaushub möglichst auf derselben Fläche wieder verwendet werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung

auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Klär-anlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Die Grundsätze zur Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG sind zu beachten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sicker-schächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Vorgaben der einschlägigen Merk- und Arbeitsblätter (bspw. DWA-A 138-1, DWA-A 102-2 i.V.m. DWA-M 153) sind einzuhalten. Bei Vorliegen schlecht sickertfähiger Schichten ist zu prüfen, ob trotz dessen eine Versickerung durch einen Bodenaustausch technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Eine Versickerung im Bereich belasteter Böden ist nicht zulässig. In dem Fall ist ein alternativer Standort von Versickerungsanlagen oder ein Bodenaustausch auf technische und wirtschaftliche Zumutbarkeit zu prüfen.

Ferner empfehlen wir künftige Bauherren darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Hinweis: Seit Oktober 2024 ist das DWA-A 138-1 anzuwenden.

- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

- Broschüre "Wassersensible Siedlungsentwicklung" grüne & blaue Infrastruktur" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) "Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)

- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

|        |  |   |  |
|--------|--|---|--|
|        |  | <p>- Broschüre: Instrumente zur Klimaanpassung Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern</p> <p><a href="https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&amp;DIR=eshop&amp;ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNO-DENR:1325,AARTxNR:stmuv_klima_016,AARTxNO-DENR:364795,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X">https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&amp;DIR=eshop&amp;ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNO-DENR:1325,AARTxNR:stmuv_klima_016,AARTxNO-DENR:364795,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X</a></p>  |  |
| 1.3.14 | <p><b>Deutsche Bahn AG, München</b></p> <p>Stellungnahme vom 28.01.2026:</p> | <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Beim o.g. Verfahren bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Wir bitten insbesondere um die Beachtung der Hinweise seitens DB InfraGO AG, Fachbereich Fahrbahn.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Deutsche Bahn AG ist gesetzlich verpflichtet, den sicheren Betrieb des Eisenbahnverkehrs zu gewährleisten. Diese Verpflichtung basiert auf einem umfassenden Rechtsrahmen, der durch § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) gestützt wird. Gemäß § 4 AEG müssen Infrastruktur und Fahrzeuge so gestaltet und betrieben werden, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit genügen. § 2 EBO konkretisiert diese Anforderungen, indem die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vorgeschrieben werden.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Hinweise zum Schutz des Eisenbahnbetriebs, zur Einhaltung der Sicherheitsabstände und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bahnanlagen werden bei der Planung und Durchführung des Vorhabens berücksichtigt. Das Eisenbahnbundesamt wurde entsprechend am Verfahren beteiligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend angepasst, um die Plausibilität zu erhöhen. Die Änderungen belaufen sich auf Änderungen des Titels, der Zufahrtssituation sowie Fassadengestaltung. Die Ergänzung der Bereitstellungsflächen ist hierbei nicht notwendig.</p> <p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen werden blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin errichtet. Der Hinweis zu entsprechenden Abschirmungen wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p> |

Diese umfassenden Rechtsvorschriften unterstreichen die Verantwortung der Deutschen Bahn AG, durch technische und betriebliche Maßnahmen die Sicherheit des Bahnverkehrs zu gewährleisten. Verstöße gegen diese Vorgaben können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 64b EBO geahndet werden.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des o.g. Bebauungsplans dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

#### 1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Umgriff des Geltungsbereichs des o.g. Verfahrens nach BImSchG.

Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand der durch die DB Immobilien an den Antragsteller verkauft wurde. Auf die Kaufverträge inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit den Kaufverträgen übernommenen Verpflichtungen und Verzichte -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Freistellung von Bahnbetriebszwecken:

Das Flurstück mit der Nr. 178/57 der Gemarkung Aitrang ist inzwischen von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Der Freistellungsbescheid mit dem Geschäftszeichen 65145-651pf/010-2024#017 vom 19.02.2025 liegt vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage:

Kabel der Leit- und Sicherungstechnik (LST-Kabel):

An der Grundstücksgrenze zum genannten Abschnitt sind Erdverlegte LST Kabel vorhanden.

Von diesen Kabeln sind jederzeit mindestens 2 m Schutzabstand einzuhalten, kann der Abstand nicht eingehalten werden, ist eine Kabeleinweisung durch Gewerk LST erforderlich.

Ansprechpartner: kabeleinweisungen-netzaugs-  
burg@deutschebahn.com

Telekommunikationskabel:

Bearbeitungsnummer DB Kommunikationstechnik  
GmbH: 2025018798 vom 29.07.2025

Auskunft im Auftrag der DB InfraGO AG:

In Grenznähe befindet sich das erdverlegte Streckenkabel F 4654 (K685) 46". Zu diesem Streckenkabel ist ein Schutzabstand von 2 m einzuhalten. Ein Kabellageplan liegt zu Ihrer Information als Anlage bei.

Der Zugang zum Kabel muss durchgehend und ohne Unterbrechung/Ausnahme möglich sein. Die Kabellage /

Tröge darf nicht überbaut oder überschüttet werden (z.B. durch Baugerüst oder Haufwerke, Fundamente, Gebäude). Der Trog ist zu schützen und während der Bauzeit möglichst abzudecken.

Eine örtliche Einweisung durch Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist erforderlich.

Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungsnummer den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit.

Kontakt: DB.KT.Trassenauskunft-  
TK@deutschebahn.com

Auskunft der Vodafone GmbH:

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen.

Weitere Kabel- und Leitungen wurden nicht gemeldet.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise DB InfraGO AG, Fachbereich Fahrbahn:

Wir bitten um Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

Es ist eine detaillierte Planung der Zuwegung vorzulegen. Weiterhin bitten wir um Angabe der geplanten

Brennstoffe sowie der einzusetzenden Filter. Insbesondere soll eine Schmierfilmbildung auf Schiene verhindert werden, d.h. die Reibung auf den Schienen darf nicht verändert werden.

Die Darstellung der Bereitstellungsflächen und die Plausibilität der Pläne bitten wir zu verbessern

Hinweise DB InfraGO AG, Fachbereich Konstruktiver Ingenieurbau:

Seitens dem Fachbereich KIB kann der Maßnahme unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- Ist es bei den Arbeiten notwendig, sich in unmittelbare Nähe der Bahnanlage aufzuhalten, so ist es nur mit einem gültigen Sicherheitsplan und wirksamen Sicherungsmaßnahmen erlaubt.

- Abgrabungen im Druck-, und Stützbereich der Eisenbahnlasten sind untersagt.

- Bei Ramm-, -oder Bohrarbeiten sind Unterlagen und Informationen bezüglich der unterirdischen Anlagen (Kabel, etc.) einzuholen und zu beachten. Anlagen des Bereichs KIB sind hier nicht betroffen.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der

Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herrn xxxxx, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: 0831 52 611 550, Mobil: xxxxxbzw. per Mail: xxxxx@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei nicht elektrifizierten Strecken ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherren haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB-Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben.

Die schriftliche Kranvereinbarung muss mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr xxxxx, I.IFD-S, Tel:xxxx, Mail: xxxxx@deutschebahn.com, xxxxx, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer

Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig –auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von  $\geq 5,0$  m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbe-  
reich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB-Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung

des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist. Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB-Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB-Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagfehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB-Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch

geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit "Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen" (EiTB) zu beachten.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den

Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB InfraGO AG

Griesbachstraße 7

76185 Karlsruhe

Tel: 0721 938 5965 Fax: 069 265 57986

Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer DB-Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Bescheid zu übersenden.

Anlage Lageplan u. TK-Auskunft

|        |  |  |   |
|--------|--|--|---|
| 1.3.15 | <b>Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg</b><br>Stellungnahme vom 23.12.2025: | Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreis-handwerkerschaft Kaufbeuren - Ostallgäu zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorgenannte Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. | Abwägung/Beschluss:<br>Die Stellungnahme der Handwerkskammer für Schwaben wird zur Kenntnis genommen.<br>Es erfolgt keine Planänderung. |
|--------|--|--|---|

## 2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.12.2025 bis 09.01.2026 mit der Entwurfsfassung vom 18.11.2025 statt.

2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden

|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
| 2.2.1 | <b>Bürger 1 mit Unterschriftenliste</b><br>Stellungnahme vom 04.02.2026: | <p>Als Anwohner befürworten wir die Errichtung eines Heizkraftwerkes an dem vorgesehenen Standort nicht. Wir fordern eine Standort-Alternativenprüfung und die Verlegung der Planung an einen geeigneteren Ort, bei welchem die Auswirkungen auf die Wohnqualität und die Belange des Umweltschutzes deutlich weniger betroffen sind. Wir bitten um schriftliche Rückmeldung zu folgenden Belangen.</p> <p>1. Unvereinbarkeit der Nutzung als Heizkraftwerk mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung</p> <p>Das geplante Heizkraftwerk mit einer Länge von ca. 30 m und einer Höhe von über 14 m übersteigt die im Wohnumfeld üblichen Gebäudeabmessungen deutlich und besitzt durch seine industrielle Anmutung keinen gebietsverträglichen Charakter für ein Wohngebiet. Bereits in der Vergangenheit wurden nach unserer Kenntnis Bauvorhaben mit Gebäudehöhen ab 12 m von der Gemeinde abgelehnt mit der Begründung, dass sie sich nicht in das Orts und Straßenbild einfügen. Es wäre widersprüchlich und rechtlich angreifbar, nun eine noch</p> | Abwägung/Beschluss:<br>Die Stellungnahme aus der Bürgerschaft inklusive der Unterstützerunterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.<br>Die Forderung nach einer Standortalternativenprüfung wurde geprüft. Der Standort für das geplante Heizhaus wurde von der Gemeinde nach Abwägung diverser Gesichtspunkte festgelegt.<br>Aus fachlicher Sicht war insbesondere die unmittelbare Nähe zur versorgenden Infrastruktur ausschlaggebend. Diese ermöglicht eine effiziente Wärmeverteilung mit möglichst kurzen Leitungswegen und geringen Leitungsverlusten. Gleichzeitig ist die technische Erschließung des Standorts gewährleistet, sowohl im Hinblick auf die Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz als auch hinsichtlich der Erreichbarkeit für Bau-, Betriebs- und Wartungsmaßnahmen.<br>Städtebaulich ist der Standort im Sinne der Innenentwicklung geeignet, da er innerhalb bereits erschlossener Bereiche liegt und auf vorhandene Infrastruktur zurückgreifen kann. Dadurch |
|-------|--|--|--|

höhere und wesentlich massivere Anlage direkt am Wohngebiet zuzulassen. Wir sehen hierin einen Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot: Die Anlage nimmt auf die berechtigten Interessen der Nachbarn an einem weitgehend störungsfreien Wohnen und dem Erhalt des gewachsenen Ortsbildes keine hinreichende Rücksicht.

werden zusätzliche Eingriffe in unbebaute oder ungenutzte Flächen minimiert, und bestehende verkehrliche sowie technische Anschlüsse können effizient genutzt werden.

Ein weiterer wesentlicher Abwägungsbelang stellt die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger dar. Die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücksflächen ist eine grundlegende Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Vorhabens. Hinzuzufügen ist, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Antrag des Vorhabenträgers aufgestellt wird und damit wesentliche Entscheidungen über den Standort, die Art und den Umfang bereits vor Durchführung der Planung getroffen wurden. Drängt sich kein deutlich besserer geeigneter Standort auf, ist eine Prüfung von Alternativen regelmäßig nicht erforderlich.

Der Hinweis zur mangelnden Einfügung des Vorhabens in die Nähe von einem Wohngebiet wird zur Kenntnis genommen.

Die damit verbundenen Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und nachvollziehbar in die Abwägung eingestellt.

Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes bei 747,5 m ü. NHN liegt und das Heizhaus zusätzlich um ca. 0,9 m in das natürliche Gelände eingetragen wird. Die bauliche Erscheinung reduziert sich hierdurch deutlich. Die Kubatur ist künftig lediglich mit ca. 12,07 m sichtbar, in der tatsächlichen Umsetzung sogar nur mit etwa 11,57 m.

Zudem differenziert sich die Erscheinung der Gebäudehöhe innerhalb des Grundstücks: Entlang der Friesenriederstraße beträgt die Wandhöhe lediglich ca. 7 m. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich dagegen nach Osten zur Bahnlinie hin und ist damit von der bestehenden Wohnbebauung abgewandt. Auch der Kamin befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes und grenzt nicht unmittelbar an die Wohnbebauung an.

Eine erhebliche Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung ist aufgrund der Lage des Gebäudes östlich der Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden entlang der Friesenriederstraße Baumpflanzungen vorgesehen, um die optischen Auswirkungen des Baukörpers zusätzlich zu minimieren.

Die Standortwahl ist städtebaulich nachvollziehbar und geeignet. Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bahnlinie infrastrukturell und gewerblich vorgeprägt. Zudem besteht durch die Straße eine deutliche räumliche Zäsur zur Wohnbebauung. Es handelt sich nicht um eine sensible Ortsrandlage, vielmehr wird der bestehende Siedlungskörper sinnvoll arrondiert und innerörtlich angebunden.

Auch hinsichtlich der Kubatur fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein. Die Ausdehnung des Gebäudes ist mit bestehenden Baukörpern im Umfeld vergleichbar. Dies zeigt sich insbesondere im Vergleich mit den Gebäuden auf den Flurstücken Nrn. 178/39, 178/37, 178/56 sowie 23/9, 23/23 und 23/10. Zudem befindet sich im unmittelbaren Umfeld bereits ein Reihenhausblock mit entsprechender baulicher Dimensionierung. Auch südlich angrenzend finden sich vergleichbare Kubaturen.

Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft kann daher nicht festgestellt werden. Bei der Fassadengestaltung wurde zudem auf ein möglichst verträgliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild geachtet, um die technische Nutzung gestalterisch angemessen in die Umgebung einzubinden.

Bereits zu Beginn der Planung wurden die Belange der Nachbarschaft umfassend berücksichtigt. Hierzu liegen fachliche Gutachten vor, die bestätigen, dass ein weitgehend störungsfreies Wohnen weiterhin gewährleistet ist. Dazu gehören insbesondere ein Schallschutzgutachten in der Fassung vom 03.04.2025, das die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte nachweist, sowie ein Gutachten zur Luftreinhaltung in der Fassung vom 25.04.2025, das sicherstellt, dass die geplante Anlage keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Luftqualität

|  |  |
|--|--|
|  | <p>verursacht. Außerdem wurde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (in der Fassung vom 13.05.2025) durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, kulturelles Erbe und menschliche Gesundheit untersucht, um festzustellen, ob das geplante Vorhaben zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit keinen erkennbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Bestandteile verbunden ist. Das Vorhaben ist als umweltverträglich einzustufen. Eine weiterführende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO) ist vorliegend gewahrt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Einsichtnahme oder Verschattung ist nach der Planung nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Regelfall keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots anzunehmen ist, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das genannte Grundstück in seiner Nutzbarkeit durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt wird. Vorliegend sind im Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsflächenregelungen vorgesehen.</p> <p>Durch diese fachliche Absicherung ist sichergestellt, dass die berechtigten Interessen der Anwohner frühzeitig in die Planung einbezogen wurden und auch mit dem Betrieb des Heizhauses weiterhin gewahrt bleiben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| <p>2. Lärmbelastung</p> <p>Die Errichtung eines rund um die Uhr betriebenen Heizkraftwerks mit dauerhaften Betriebsgeräuschen (Kessel,</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Lärmbelastung, Störung bei Nacht sowie zur Verschattung wird zur Kenntnis genommen.</p>  |

Lüfter, Pumpen, Fördereinrichtungen) sowie Lärmspitzen durch Anlieferverkehr und Materialumschlag führt zu einer deutlichen Erhöhung der Gesamtbelastung. Für Wohngebiete gelten nach der in Deutschland maßgeblichen Lärmschutzregelung (TA Lärm) strenge Immissionsrichtwerte: nachts nur 35 dB(A) in reinen Wohngebieten und 40 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten. Bereits geringfügige Überschreitungen können unzulässig sein, zumal die Nachtruhe nach landesrechtlichen Regelungen besonders geschützt ist. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Grenzwerte – auch unter Berücksichtigung durch Vorbelastung wie Straße und Bahn – eingehalten werden können, wenn ein zusätzlicher Dauerlärmverursacher direkt am Wohngebiet entsteht. Wir fordern daher ein standortbezogenes Schallgutachten, das kumulativ alle Lärmquellen (Straße, Bahn, Heizkraftwerk, Zu- und Abfahrten) betrachtet. Sollte dieses Gutachten zeigen, dass die Richtwerte nicht sicher eingehalten werden, darf die Anlage an diesem Standort nicht genehmigt werden; stattdessen sind alternative Standorte zu prüfen.

### 3. Immissionen und Störung der Nachtruhe

Nach den Planungen soll das Heizkraftwerk auch nachts stark beleuchtet sein. Eine großflächige, dauerhafte Beleuchtung eines über 14 m hohen Baukörpers direkt am Wohngebiet führt zu erheblichen Lichtimmissionen in die umliegenden Wohnhäuser. Schlafzimmer und Wohnräume würden insbesondere in den Nachtstunden aufgehellert und die Nachtruhe erheblich gestört. Der Schutz der Nachtruhe und der häuslichen Privatsphäre ist ein wesentlicher Bestandteil des nachbarschaftlichen Immissionsschutzes. Es ist den Anwohnern nicht zuzumuten, aufgrund einer technischen Anlage im Wohnumfeld dauerhaft Rollläden geschlossen halten zu müssen oder zusätzliche Verdunkelungsmaßnahmen zu treffen. Auch aus diesem Grund erscheint ein anderer Standort mit

Die schalltechnischen Auswirkungen während des Betriebs des Heizkraftwerks wurden vollumfänglich in der Geräuschimmissionsprognose der Firma Müller-BBM Industry Solutions GmbH untersucht. Die Ergebnisse dazu sind im Bericht „Wärmenetz Aitrang GmbH & Co. KG; Errichtung und Betrieb einer Nahwärmezentrale in der Friesenrieder Straße 20 in 87648 Aitrang - Detaillierte Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm für die Antragsunterlagen“, Bericht Nr. M178878/01 vom 28.03.2025 dargestellt.

Demnach führt der durchgehende Betrieb des Heizwerks zur Nachtzeit zu Beurteilungspegeln, die die Immissionsrichtwerte an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten (Wohngebäuden) um mindestens 6 dB unterschreiten. Anlieferungen (Lkw-Verkehr) an der Heizzentrale zur Nachtzeit sind nicht geplant und damit nicht zulässig. Zur Tagzeit werden die Immissionsrichtwerte gar um 19 dB oder mehr unterschritten. Lediglich am Immissionsort IO 2 in der Friesenrieder Str. 18 beträgt die Unterschreitung 3 dB aufgrund der Anlieferung mittels Lkw/Traktor. Im Regelbetrieb der Anlage erfolgt durchschnittlich eine einzelne Anlieferung von Holzhackschnitzeln pro Tag. Selbst unter der im Gutachten berücksichtigten schalltechnisch konservativsten Annahme von 7 Anlieferungen pro Tag werden die Immissionsrichtwerte am IO 2 nicht überschritten. Weiterhin werden die Anforderungen an Pegelspitzen (Maximalpegel) und an tieffrequente Geräusche eingehalten. Ein gesundes Wohnen ohne schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Betrieb des Heizkraftwerks ist somit gegeben.

Der Schutzanspruch der einzelnen Immissionsorte kann dem Gutachten entnommen werden und basiert dabei auf rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Aitrang. Die Immissionsorte sowie der Schutzanspruch wurden im Vorfeld des Vorhabens mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Ostallgäu, abgestimmt. Weiterhin fand am 09.03.2024 eine Besichtigung der umliegenden Gebäude und deren Nutzungen durch einen Mitarbeiter von Müller-BBM Industry Soluti-

größerem Abstand zur Wohnbebauung erforderlich. Lärm, Feinstaub, Abgase und Geruch aus der Holzfeuerung kommen noch hinzu.

Die Immissionen betreffen neben den Gebäuden zudem auch die Flächen des TSV Aitrang östlich des Geltungsbereichs, die insbesondere durch die Emissionen des Schornsteins betroffen sind.

Ein alternativer Standort mit deutlich größerem Abstand zu Wohnhäusern würde dieselbe energiewirtschaftliche Funktion erfüllen, aber mit deutlich geringeren Auswirkungen auf die Anwohner.

#### 4. Verschattung

Der geplante, massive Baukörper mit einer Höhe von über 14 m wird unweigerlich zu erheblichen Verschattungen auf den benachbarten Grundstücken führen. Besonders betroffen sind dabei die Gärten der Anwohner, deren Nutzungsqualität durch längere Schattenzeiten deutlich eingeschränkt wird. Die Verschattung der Grundstücke und PV-Anlagen stellt eine Beeinträchtigung der Wohnqualität als auch eine faktische Wertminderung und eine wirtschaftliche Belastung der Betroffenen dar, die bei der Standortwahl zu berücksichtigen ist.

Die unmittelbare Nähe zu einem großvolumigen, industriell anmutenden Heizkraftwerk mit dauerhaften Emissionen (Lärm, Licht, Rauchfahne, zusätzlicher Verkehr) führt erfahrungsgemäß zu einer erheblichen Minderung der Attraktivität und damit des Marktwertes der angrenzenden Wohnhäuser.

ons GmbH statt. Dabei wurden sowohl die maßgeblichen Immissionsorte für das Vorhaben ausgewählt als auch eine Einschätzung u. a. im Hinblick auf die faktische Nutzung sowie die Lage der schutzwürdigen Räumlichkeiten getroffen. Zwei der insgesamt sechs Immissionsorte im Umfeld befinden sich in einem Mischgebiet (Schutzanspruch tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)), drei Immissionsorte in einem allgemeinen Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) und ein Immissionsort in einem reinen Wohngebiet mit tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). An keinem Immissionsort werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Das Heizkraftwerk unterschreitet diese sogar, siehe hierzu die Ausführungen im ersten Teil der Einwendung.

Die Werte können mit der derzeitigen Planung sicher eingehalten werden, siehe hierzu die Ausführungen in der ersten Einwendung. Weiterhin muss ein messtechnischer Nachweis, dass die genehmigten Beurteilungspegel eingehalten werden, nach Inbetriebnahme der Anlage der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden. Diese Messung muss durch ein bis dahin unbeteiligtes Gutachterbüro, welches nach §29b BImSchG notifiziert ist, erfolgen. Sollten Überschreitungen festgestellt werden, ist der Betreiber verpflichtet, die Anlage nachzubessern. Müller-BBM liegen derzeit keine Gründe vor, wieso zum derzeitigen Stand der Planung die Anforderungen nicht eingehalten werden könnten.

Geräusche durch Straßen- und Schienenverkehr werden nach den Richtlinien der 16. BImSchV beurteilt. Hierfür gelten andere Grenzwerte als für Gewerbe- und Industrieanlagen. Das Heizkraftwerk als gewerbliche Anlage fällt in den Geltungsbereich der TA Lärm. Beide Lärmarten haben vollkommen andere Beurteilungsgrundlagen und unabhängige Grenz-/Richtwerte, die jeweils eingehalten werden müssen. Eine Gesamtbetrachtung ist hierfür unzulässig.

Alle mit dem Heizkraftwerk verbundenen Verkehre (Lkw-Anlieferung, Entladetätigkeiten, Rangierbewegungen, Pkw-Fahrten

der Mitarbeiter) wurden im oben beschriebenen Gutachten bereits berücksichtigt und dem Heizkraftwerk zugerechnet. Es ergeben sich die oben genannten Ergebnisse. Von einer Überschreitung ist nicht auszugehen.

Der Hinweis zu potenziell aufkommenden Lichtimmissionen wird zur Kenntnis genommen. Nach den aktuellen Planungen ist keine dauerhafte Beleuchtung des Heizkraftwerks während der Nachstunden vorgesehen. Eine großflächige oder kontinuierliche Ausleuchtung des Plangebietes findet nicht statt. Der Hofbereich wird lediglich mit einer bewegungsgesteuerten Beleuchtung ausgestattet, die bei Dunkelheit ausschließlich beim Betreten des Plangebietes kurzzeitig aktiviert wird. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung und damit verbundene Lichtimmissionen in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung sind somit nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Nachtruhe der Anwohner nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es besteht daher keine Notwendigkeit, dass umliegende Nachbarn zusätzliche Verdunklungsmaßnahmen ergreifen oder Rollläden dauerhaft geschlossen halten müssen. Der Schutz der Nachtruhe und der häuslichen Privatsphäre bleibt somit gewahrt.

Beide Holzhackschnitzelkessel werden mit einem elektrostatischen Partikelabscheider im Rauchrohr versehen, welcher einem Wirkungsgrad von >90 % aufweist. Elektrostatische Partikelfilter reinigen die durch die Verbrennung entstehenden Abgase von Feinstaub mit Hilfe von Ionenbildung. Dies entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Die Anforderungen nach § 20 der 44. BImSchV werden ebenfalls eingehalten. Eine zusätzliche Belastung an Feinstaub ist daher nicht zu erwarten.

Bzgl. weiterer Abgase, hier insbesondere Stickstoffoxide, wurde im Gutachten mit der Müller-BBM Nr. M178683/01 vom 25.04.2025 eine Ausbreitungsrechnung dokumentiert. Die Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung hervorgerufen durch

NOx überschreitet das Irrelevanzkriterium (ca. 3,1 µg/m<sup>3</sup>) aufgrund einer maximalen Immission von 2,6 µg/m<sup>3</sup> in keinem Bereich des Rechengebiets.

Das Gelände des TSV Aitrang befindet sich innerhalb des Rechengebiets der von Müller-BBM durchgeführten Ausbreitungsrechnung von Luftschadstoffen. Die im Bericht M178683/01 dokumentierten Ergebnisse für die Immissions-Jahres-Gesamtzusatzbelastung unterschreiten für NOx das Irrelevanzkriterium in jedem Bereich des Rechengebiets und in der Konsequenz auch auf dem Gelände des TSV Aitrang.

Die Kaminhöhe wurde nach Nr. 5.5 der TA Luft sowohl baulich als auch emissionsbedingt geprüft und berechnet. Eine freie Abströmung der Abgase in die Atmosphäre und eine ausreichende Verdünnung ist somit bei einer Kaminhöhe von 18,8 m über Grund gewährleistet. Die Kaminhöhenbestimmung ist im Müller-BBM Gutachten M178683/01 im Abschnitt 5 dokumentiert.

Die Hinweise zur Verschattung der Gärten und PV-Anlagen in Verbindung mit einer eingeschränkten Wohnqualität werden zur Kenntnis genommen. Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO) ist vorliegend gewahrt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Einsichtnahme oder Verschattung ist nach der Planung nicht zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Verschattungswirkungen ist anzuführen, dass im Regelfall keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots anzunehmen ist, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden und sich die Bebauung im Rahmen der im Baugebiet üblichen Maßstäblichkeit bewegt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das genannte Grundstück in seiner Nutzbarkeit durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt wird. Vorliegend sind im Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsflächenregelungen vorgesehen.

Die Sorge um mögliche negative Auswirkungen auf den Wert benachbarter Grundstücke ist aus Sicht einzelner Eigentümer

|   |  |
|---|--|
|   | <p>nachvollziehbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Wertveränderungen von Grundstücken durch Bauleitplanung nach geltender Rechtslage grundsätzlich hinzunehmen sind. Die gemeindliche Bauleitplanung dient dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Anspruch auf Werterhalt gegenüber neuen Planungen besteht in diesem Fall nicht. Die Gemeinde wird auch im weiteren Verfahren sorgfältig darauf achten, dass eine verträgliche bauliche Entwicklung sichergestellt bleibt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>   |
| <p>5. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht</p> <p>Punkt 2.1: Die Angaben zu Flurstücken und Flächengröße sind falsch.</p> <p>Punkt 7.2: Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde und die zuständige Untere Naturschutzbehörde einer Worst-Case-Betrachtung bei einer Betroffenheit von Eidechsen zustimmen. Die Wirksamkeit der Maßnahme muss vor Baufeldfreimachung nachgewiesen sein. Dabei wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht untersucht, ob sich Tiere im Plangebiet aufhalten und wie die Betroffenheit tatsächlich einzuschätzen ist. Da Eidechsenstrukturen direkt an den Geltungsbereich angrenzen und der Bach über lange Zeiten im Sommer austrocknet, ist das Vorkommen im Plangebiet wahrscheinlich. Zudem wird der Bereich regelmäßig durch Pflege offengehalten, was die Habitatqualität für Eidechsen begünstigt.</p> <p>Es ist absolut nicht nachvollziehbar, weshalb Ausgleichsmaßnahmen lediglich auf einer Flächengröße von 150 m<sup>2</sup> umgesetzt und der restliche Bereich lediglich als Nahrungsfläche herangezogen wird. Mit der gleichen Argumentation können die Flächen im Geltungsbereich als Nahrungshabitat dienen, hier wird allerdings kein</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Punkt 2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Angaben wurden im artenschutzrechtlichen Kurzbericht angepasst.</p> <p>Punkt 7.2: Das Vorgehen über den Worst-Case-Ansatz wurde gemeinsam mit der Behörde abgestimmt. Da der Bach in Phasen mit wenig Niederschlag austrocknet, wurde eine Vergräuerungsmahd auf der Eingriffsfläche Anfang Mai durchgeführt und ein Reptilienschutzzaun im Osten des Plangebiets installiert. Die Funktionsfähigkeit des Zauns wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung gewährleistet. Eine Einwanderung auf die Baufläche kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Vorgehen, dass auf ca. 1/3 der gesamten Ausgleichsfläche Habitatstrukturen ausgebracht werden und der Rest als Nahrungsfläche bestehen bleibt, basiert auf Standardmethoden und -vorgaben zum Ausgleich von Zauneidechsenhabitaten. Dasselbe gilt für den Ausgleich, welcher sich nach Runge et al. (2010) auf die beeinträchtigende (potenziell) von Zauneidechsen besiedelten Habitatfläche bezieht. Demnach ist die Fläche im Größenverhältnis 1:1 auszugleichen, wenn für die Ausgleichsfläche eine positive Wirkprognose in Aussicht gestellt werden kann. Da die geplante Ausgleichsfläche an einen potenziellen Lebensraum der Zauneidechse angrenzt, kann die Annahme der Ausgleichsfläche als sehr wahrscheinlich betrachtet werden.</p> |

Ausgleich erbracht. Die Fläche wurde nicht artenschutzrechtlich untersucht, obwohl die Relevanzbegehung bereits 2024 durchgeführt wurde. In 2025 hätten ausführliche Kartierungen durchgeführt werden können. Auch eine Vegetationskartierung fehlt vollständig, um die Wiese im Geltungsbereich bewerten zu können. Wir fordern deshalb die Durchführung einer auf wissenschaftlichen Standards basierende Untersuchung zum Vorkommen von Eidechsen über eine Vegetationsperiode und die Durchführung einer Vegetationskartierung im Geltungsbereich. Zudem fordern wir eine Dimensionierung der Ausgleichsfläche nicht nur auf Grundlage des beschatteten Bereichs, sondern auf Grundlage des tatsächlichen Artbestandes.

Auch auf der Ausgleichsfläche wurde keine Vegetationskartierung durchgeführt. Es kann aktuell nicht nachgewiesen werden, dass es sich hier nicht um artenreiches Grünland oder sogar Grünland mit magerer Ausprägung nach FFH-Schutz handelt. Insbesondere da das Biotop laut BayernAtlas zuletzt 1992 kartiert wurde und damals bereits ein Magerrasen an diesem Standort verzeichnet wurde. Der Nachweis, dass es sich hier nicht um eine Magerwiese mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG handelt, kann nur durch eine fachlich korrekte Vegetationskartierung erbracht werden. Die Umsetzung von Ausgleichsflächen für die Zauneidechse ist mit deutlichen Eingriffen in das geschützte Biotop verbunden und entspricht nicht den Erhaltungszielen. Aufgrund der Hanglage und der Bereiche mit grabbarem Material würde der aktuelle Vegetationsbestand weitgehend zerstört werden. Die Zerstörung einer Magerwiese oder auch nur die Beeinträchtigung durch die Einbringung von Material, das Befahren etc. sind rechtlich unzulässig.

Siehe: Steckbrief BayernAtlas

Auf eine Erfassung von im Osten an das Plangebiet angrenzenden potenziell auftretenden Zauneidechsen wurde verzichtet, da die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens aufgrund der dortigen Strukturen sowie der verlaufenden Bahngleise anzunehmen ist. Diese Einschätzung teilte auch die untere Naturschutzbehörde Ostallgäu.

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen geschützter Grünlandbestände auf der vorgesehenen CEF-Fläche werden berücksichtigt. Zutreffend ist, dass im Rahmen der bisherigen Bearbeitung keine detaillierte Vegetationskartierung der Fläche durchgeführt wurde. Aus den vorhandenen Datengrundlagen, insbesondere der Biotopkartierung, lässt sich jedoch nicht unmittelbar ableiten, dass aktuell ein gesetzlich geschütztes Biotopbestand gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG vorliegt. Die historischen Kartierdaten aus dem Jahr 1992 besitzen lediglich Hinweiskarakter und erlauben keine abschließende Beurteilung des gegenwärtigen Vegetationszustandes oder der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche.

Unabhängig davon befindet sich die Ausgleichsfläche für die Zauneidechse nun auf dem Fl.-Nr. 198/2. Somit kann eine potenzielle Beeinträchtigung mit dem im Osten des Plangebiets liegenden Biotop ausgeschlossen werden.

Die geplanten Maßnahmen dienen der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse und sind grundsätzlich naturschutzfachlich erforderlich. Die konkrete Ausführung der Maßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebots sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Unzulässige Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorgesehen.

[https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sb\\_biotopkartierung/generate/Biotop.pdf?additionallayerfieldvalue=8129-0070-004](https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sb_biotopkartierung/generate/Biotop.pdf?additionallayerfieldvalue=8129-0070-004)

**Biotoptypen im Biotop 8129-0070**

| Anteil | Kürzel | Biotoptyp Name                            | Gesetzlicher Schutz |                | FFH-Lebensraumtyp |
|--------|--------|---|---------------------|----------------|-------------------|
|        |        |   | § 30 / Art. 23      | § 36 / Art. 16 |                   |
| 60%    | GB     | Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache |                     | ✓              |                   |
| 10%    | GT     | Magerassen, basenreich                    | ✓                   | ✓              |                   |
| 2%     | WH     | Hecken, naturnah                          |                     | ✓              |                   |
| 28%    | WO     | Feldgehölz, naturnah                      |                     | ✓              |                   |

04: Das Biotop liegt an einem 10-40° steilen, westexponierten Hang und ist von einem Feldweg, dem Bahngleis, einem Fichtengehölz und einem Sportplatz umgeben. Im Süden setzt sich die Altgrasflur auf einem 3 m breiten Streifen zwischen einem Feldweg und dem Gleis noch ein Stück fort.

Der Oberhang ist von einem Feldgehölz bedeckt. Das Feldgehölz ist artenreich, im Südtail treten Zitter-Pappeln und Weiden auf. Am Hangfuß verläuft neben dem Bahngleis ein Fußweg, der von einem Altgrasstreifen begleitet wird: Fieder-Zwenke, Wiesen-Hafer, Pastinak, Wilder Majoran und Gekielter Lauch.

Der Hang ist bis zum Feldgehölz mit artenreichem Magerrasen bedeckt, wobei fließende Übergänge zur Extensivwiese bestehen. Häufige und auffällige Arten sind neben den

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de  
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 03.02.2026, 23:45 Uhr

**Steckbrief Biotop 8129-0070**

typischen Magerrasenarten wie Berg-Segge, Weidenblättriges Ochsenauge, Silberdistel und Hufeisenklee folgende Arten: Pyramiden-Kammschmiele, Schaf-Schwengel, Fieder-Zwenke, Thymian, Echtes Labkraut, Mücken-Handwurz und Große Braunelle.

Bei der Betroffenheit von Eidechsen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme notwendig. Die Zauneidechse ist eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Art, für die bei Betroffenheit des § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig ist. Diese könnte in diesem Fall nur mit überwiegendem öffentlichen Interesse genehmigt werden. Dieses kann im Rahmen eines Nah-

wärmenetzes ggf. noch nachvollzogen werden, allerdings nicht an diesem Standort. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind. Eine Alternativenprüfung nach dem Ausschlussprinzip wurde allerdings bisher noch nicht durchgeführt. Es ist mit hinreichender Sicherheit anzunehmen, dass ortsnahe Flächen bestehen, die mit geringeren Auswirkungen für Natur und Landschaft verbunden sind. Damit besteht unserer Einschätzung nach keine Grundlage für eine artenschutzrechtliche Ausnahme.

Wir möchten auch anmerken, dass die Untersuchung von zwei oder drei Alternativstandorten keine Alternativenprüfung nach dem Ausschlussprinzip ersetzen kann.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme muss nachgewiesen sein, bevor in den Geltungsbereich eingegriffen werden kann. An welchen Parametern soll die Wirksamkeit nachgewiesen werden, wenn der tatsächliche Artbestand nicht bekannt ist? Eine reine Herstellungskontrolle sehen wir hier nicht als ausreichend an.

Die durch die Höhere Naturschutzbehörde genehmigte artenschutzrechtliche Ausnahme sollte in jedem Fall bis zum Satzungsbeschluss in den Unterlagen ergänzt werden, sollte an dem Standort festgehalten werden.

In Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde ist bei einer nachgewiesenen Wirksamkeit der Ausgleichsfläche vor Eingriff in das Plangebiet im vorliegenden Fall keine Ausnahmegenehmigung notwendig. Die Funktionsfähigkeit wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sichergestellt.

Bezüglich der Standortalternativen wird auf obige Abwägung verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

6. Planteil

Abwägung/Beschluss:

Es wird gefordert, folgende Angaben im Planteil des Bebauungsplans zu ergänzen, da diese üblich sind und hier fehlen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf diese Angaben verzichtet wurde.

- Legende

- Verfahrensvermerke

- Nutzungsschablone: es fehlen praktisch alle wichtigen Angaben im Planteil zu Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachformen. Eine reine Angabe von GRZ ist hier in keinem Fall ausreichend. Die Traufhöhe über GH in m. ü. NN anzugeben ist absolut unüblich, hier sind die Meter über GOK anzugeben. Zudem geht aus der gewählten Darstellung nicht hervor, dass der Kamin die Gebäudehöhe deutlich überschreitet.

- Der 5 m Abstand zur vermessenen Gewässeroberkante nach WHG ist nachvollziehbar im Plan darzustellen. Es ist nicht ersichtlich, ob der Abstand zwischen Baufenster und Gewässeroberkante eingehalten wird.

Weder im Planteil noch in der Begründung ist die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche für die Zauneidechse dargestellt. Diese ist in die Umgrenzung des Bebauungsplans aufzunehmen oder anderweitig rechtlich zu sichern. Ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht besitzt keine rechtliche Verbindlichkeit. Die rechtliche Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag und / oder Grundbucheintrag ist in jedem Fall vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Der Planteil weist deutliche Mängel auf, die über eine Anpassung und eine erneute Offenlage zu heilen sind. Durch die fehlende Umgrenzung und rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche sind die Grundzüge der Planung betroffen.

Die Hinweise zu fehlenden Angaben im Planteil werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass der Textteil und die Planzeichnung gemeinsam fester Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind und nicht getrennt voneinander betrachtet werden können. Die in der Planzeichnung nicht aufgeführte Legende und die fehlenden Verfahrensvermerke sind Teil des Textteils und müssen daher nicht ebenfalls Gegenstand der Planzeichnung werden.

Die fehlenden Festsetzungen zu Vollgeschossen, Dachformen und Traufhöhe und Firsthöhe erklären sich mit dem gewählten Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Dachform, Fassadengestaltung etc. ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher neben dem Text- und Planteil fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und somit für den Vorhabenträger rechtlich bindend ist.

Der Hinweis auf die Festsetzung der GH in m. ü. NHN wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, ein GOK festzusetzen. Durch die Festsetzung der Gh in m. ü. NHN sind in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend Festsetzungen getroffen, welche Fehlentwicklungen in der Bauausführung ausschließen.

Die Höhenentwicklung des Schornsteins ist ebenfalls ein fester Bestandteil der Festsetzung zur Gebäudehöhe und wird im Festsetzungskatalog unter Punkt 2.5 ausreichend ausgeführt.

Die Lage sowie die Abgrenzung der geplanten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen werden im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 3.2 ergänzt.

Der Gewässerrandstreifen von 5 m ist im Plan mit einer hellblau gestrichelten Linie eingezeichnet. Dieser wurde digital anhand der Gewässerlinie dargestellt und nicht im Gelände eingemessen. Die Darstellung der Böschungskante unterschreitet daher möglicherweise in einzelnen Bereichen den 5 m Abstand, dieser

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ist jedoch unabhängig davon gemäß den rechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die vorgesehenen baulichen Anlagen halten einen ausreichenden Abstand ein. Diese Meinung wird auch vom Wasserwirtschaftsamt geteilt.</p>   |
| <p>7. Begründung (Textteil)</p> <p>Die GRZ wird lediglich im Planteil (nicht mal in einer Nutzungsschablone, lediglich im Baufenster) als 0,3 dargestellt. Weshalb von einer üblichen Überschreitung von 50 % weitere 50 % überschritten werden können, spricht von einer GRZ von 0,3 eine Versiegelung von bis zu 80 % der Fläche erreicht werden kann, wird weder begründet, noch ist dies nachvollziehbar. § 19 Abs. 4 BauNVO besagt zwar, dass die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden kann. Weitere Überschreitungen können allerdings nur in einem geringfügigen Ausmaß zugelassen werden, weitere 50 % sind hierbei nicht mehr als geringfügig zu begründen. Die GRZ sollte genauer definiert sein und sich an der tatsächlich geplanten Überbauung orientieren, insbesondere da es sich hier um einen vorhabenbezogenen BPL handelt. Zudem stützt sich die gesamte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls auf eine Versiegelung von 38 % der Grundstücksfläche. Wenn eine höhere Versiegelung rechtlich zulässig ist, ist dies in der Vorprüfung auch entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Punkt 2.16: Wir bitten um Streichung folgenden Satzes: "Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen)."</p> <p>Punkt 2.16: "Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig."</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur GRZ werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die wesentlichen Angaben sind in der Planzeichnung enthalten, sodass eine gesonderte Darstellung im Textteil nicht erforderlich ist. Vom Gesetzgeber wird zudem eine doppelte Überschreitungsmöglichkeit gewährt, in diesem Fall für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten. Trotz dieser doppelten Überschreitung wird die gesetzlich vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten. Die entsprechende GRZ wurde entsprechend dem Vorhaben gewählt.</p> <p>Die Versiegelung innerhalb des Plangebiets hat sich seit der Durchführung der UVP nicht erhöht. Der Geltungsbereich wurde allerdings im weiteren Verlauf des Verfahrens verkleinert, weshalb die anteilige Versiegelung zugenommen hat.</p> <p>Änderungen im Verlauf des Verfahrens, insbesondere die Anpassung des Geltungsbereichs durch Verkleinerung, dienen der Optimierung der Planung und haben keinen Einfluss auf die Einhaltung der GRZ oder auf die Umweltverträglichkeit.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Planungsfestsetzungen sachlich fundiert und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Eine zusätzliche Darstellung im Textteil oder weitergehende Differenzierungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Gemeinde ist es wichtig, dass dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Bepflanzung eingeräumt wird. In diesem Fall ist lediglich auf max. 5 % der Grundstücksfläche ein Abweichen von der festgesetzten Pflanzliste zulässig, was bereits einem sehr geringen Umfang entspricht.</p> |

Bitte um nähere Definition. In unserem Verständnis handelt es sich in allen Bereichen um Übergangsbereiche zur freien Landschaft.

Punkt 4.2: Werbeanlagen am Gebäude sind in jedem Fall störend und für den Zweck des Sondergebietes auch nicht notwendig. Auch eine kontinuierliche Beleuchtung stellt eine deutliche Störung der Anwohner dar. Es wird eindringlich darum gebeten, keine Werbeanlagen im BPL zuzulassen.

Insektenfreundliche Beleuchtung sollte festgesetzt werden. Aktuell ist diese Formulierung zu offen.

Punkt 6.14: Ein grundwassersicheres Untergeschoss sollte zwingend festgelegt werden, aktuell ist diese Formulierung zu offen.

Bitte führen Sie näher aus, welche Flächen für die Baustelleneinrichtung herangezogen werden sollen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Zufahrt zu den Gebäuden in der Friesenrieder Str. Nr. 18, 16 und 14 jederzeit uneingeschränkt befahrbar sein muss, der Verkehr an der Friesenrieder Str. nicht beeinträchtigt wird und keine unversiegelten Flächen herangezogen werden, die durch die Baustelleneinrichtungsflächen verdichtet werden.

Es wird um die Durchführung einer Umweltbaubegleitung und insbesondere einer Bodenkundlichen Baubegleitung gebeten, um z. B. Auswaschungen ins Gewässer vor Ort zu prüfen und zu verhindern.

Punkt 8.2.3.8 "Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt." Inkorrekt, die Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch das § 13a Verfahren umgangen und es wird auf eine spätere Berichtigung gesetzt.

Da im Westen des Vorhabens die Friesenrieder Straße mit anschließender Wohnbebauung sowie im Süden ebenfalls Wohnbebauung unmittelbar angrenzt, werden diese Bereiche nicht als Übergangsbereiche zur freien Landschaft angesehen, jedoch grenzen diese an öffentliche Flächen an. Die freie Landschaft grenzt in Richtung Norden und in Richtung Osten an das Plangebiet an. Somit gelten die Regelungen unter Punkt 2.16, dass im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig sind, für das gesamte Vorhabengebiet.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist jedoch aus städtebaulicher und funktionaler Sicht bei Umsetzung des Beleuchtungskonzepts vertretbar. Werbeanlagen sind auf das für den Betrieb notwendige Maß beschränkt und werden so positioniert, dass sie die angrenzenden Wohngebiete nicht unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Der Forderung das Beleuchtungskonzept in die Festsetzungen zu übernehmen, wird unter Ziffer 2.12 nachgekommen.

Eine zwingende Festsetzung eines grundwassersicheren Untergeschosses erfolgt jedoch nicht, da laut geotechnischem Bericht weder Grund- noch Schichtwasser festgestellt wurde. Temporär auftretendes diffuses Schichtwasser sowie die wasserstauenden Eigenschaften der Molasse werden bereits durch die bestehende Formulierung ausreichend berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Abdichtung und Auftriebssicherheit sind im Rahmen der konkreten Objekt- und Ausführungsplanung festzulegen.

Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger werden die Baustelleneinrichtungen so situiert, dass eine uneingeschränkte Zufahrt zu der Friesenrieder Str. Nr. 14, 16 und 18 zu jeder Zeit gewährleistet ist.

Die Anregung zur Durchführung einer Umweltbaubegleitung wird zur Kenntnis genommen. Eine ökologische Baubegleitung ist für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-

Verfahrensvermerke: Bekannte Angaben - insbesondere der Aufstellungsbeschluss und die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - sind bereits auszufüllen, damit sie für uns nachvollziehbar sind. Ansonsten sind die Daten bitte in der Abwägung zu benennen.

Punkt 8.2.4.6: "Für das geplante Sondergebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen." Diese Formulierung ist im Hinblick eines über 20 m hohen Kamins in einem sonst nur von Wohnhäusern umgebenen Gebiet absolut nicht nachvollziehbar. Das Gebäude wird sowohl in Aussehen als auch Nutzung deutlich hervortreten und das Landschaftsbild sowie die Lebensqualität der Anwohner verschlechtern.

Allgemein ist die gesamte Begründung viel zu sehr auf Konjunktiven aufgebaut und wird zu wenig konkret. Insbesondere im Hinblick auf die Sicherheit (Weiße Wanne, Grundwasserschutz, Schutz vor Gefahrenstoffen) kann nicht mit "sollte"-Formulierungen gearbeitet werden.

Das Denkmal zum Zuganglück wurde zwar erwähnt, allerdings die Gefahr einer nachweislich gefährlichen Kurve komplett verkannt, indem eine mit Gefahrenstoffen betriebene Anlage genau in diesem Bereich errichtet werden soll. Die Gefahren für die menschliche Gesundheit und von Unfällen sind im Rahmen eines vollständigen Umweltberichts zu beurteilen (Regelverfahren).

Eine reine Eingrünung von Norden ist nicht ausreichend. Eine Eingrünung nach Westen, z. B. durch Fassadenbegrünung, ist mindestens notwendig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ansatzweise zu reduzieren.

Punkt 9.2.2.6: "Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick

Maßnahme bereits im artenschutzrechtlichen Gutachten (Fassung vom 18.05.2026) vorgesehen. Die Beurteilung der Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung obliegt gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV der zuständigen Behörde. Dabei handelt es sich um eine "Kann"-Bestimmung im Einzelfall und nicht um eine Pflicht. Die zuständige Behörde hat eine solche Bodenkundliche Baubegleitung bislang nicht gefordert, weshalb diese nicht vorgesehen wird.

Es ist korrekt, dass durch die Anwendung des § 13a BauGB keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Die Aussage unter Punkt 8.2.3.8 bezieht sich auf den rechtsgültigen FNP mit integriertem Landschaftsplan und in diesem Fall insbesondere auf die zu erhaltenden Bäume entlang der Friesenrieder Straße, die durch die entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Grundsätzlich werden die Verfahrensvermerke erst zum Verfahrensende vollständig ausgefüllt. Für die Nachvollziehbarkeit wird jedoch bereits jetzt festgehalten, dass der Aufstellungsbeschluss am 04.11.2024 gefasst wurde. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte informell über das Amtsblatt nach der Sitzung und wurde im Februar 2026 über das offizielle Bekanntmachungsorgan der Gemeinde, den Aushang, nachgeholt.

Der Hinweis zur mangelnden Einfügung des Vorhabens in die Nähe eines Wohngebiets wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auf obige Abwägung zu "1. Unvereinbarkeit der Nutzung als Heizkraftwerk mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung" verwiesen.

Bei den Formulierungen im Konjunktiv handelt es sich in der Regel um Hinweise und Empfehlungen. Ob und in welcher Form diese berücksichtigt werden obliegt dem Vorhabenträger.

Die Planung des Vorhabens erfolgte in enger Abstimmung mit der Deutschen Bahn sowie dem Eisenbahnbundesamt. Ein er-

|  |  |
|--|--|
| <p>auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt."</p> <p>Wir widersprechen dieser Aussage ganz klar. Es handelt sich hier um eine deutliche Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Lärm- und Lichtbelastung.</p> <p>Wir fordern, dass alle Auflagenvorschläge aus dem Gutachten zur Luftreinhaltung, Anhang B als Festsetzungen und Hinweise in die Begründung integriert werden, da sie sonst nicht rechtlich gesichert sind. Eine mögliche Aufnahme in den Genehmigungsbescheid durch die Behörde sehen wir nicht als ausreichend an.</p> <p>Es ist darzustellen, wie viel Boden bewegt wird und ob hierfür ein Bodenverwertungskonzept notwendig wird.</p> | <p>höhtes Risiko sowohl für die Bahnstrecke als auch für den Betrieb des Heizhauses ist nicht absehbar und wurde auch in keiner fachlichen Stellungnahme durch die DB geäußert.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit wurden im Zuge der standortbezogenen Vorprüfung (Fassung vom 13.05.2025) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit keinen erkennbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Bestandteile (darin eingeschlossen die menschliche Gesundheit) verbunden ist.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung ist aus betriebstechnischen Gründen nicht möglich. Das Gebäude ist nach Westen hin durch den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Bäumen entlang der Friesenrieder Straße begrünt. Aufgrund von mangelnder Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich sind keine weiteren Pflanzungen im Westen möglich.</p> <p>Der Widerspruch zum Hinweis im Bebauungsplan zur geringen Einbuße der erlebbaren Grundstücksfläche wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der obenstehenden Ausführungen unterschiedlicher Fachbereiche können die Bedenken zur Einschränkung der Lebensqualität genommen werden. Extra Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht notwendig.</p> <p>Ein Bodenverwertungskonzept kann von der zuständigen Behörde ab einer Vorhabensgröße von &gt;3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup> gefordert werden. Das Vorhaben liegt mit 1.270 m<sup>2</sup> unterhalb dieser Größenordnung. Ob und in welchem Umfang ein solches Konzept zu erstellen ist, obliegt gemäß BBodSchV und DIN 19639 der Behörde. Bislang wurde dies nicht gefordert.</p> |
| <p>8. Verfahren</p> <p>§ 13a BauGB darf nur Anwendung finden, wenn keine erhebliche Betroffenheit von Umweltbelangen vorliegt. Aufgrund der Durchführung von CEF-Maßnahmen und</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Verfahrenswahl wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

der Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für Reptilien ist dieser Sachverhalt nicht erfüllt, weshalb die Überführung in ein zweistufiges Regelverfahren gefordert wird. (§ 13 a Abs. 1 BauGB "Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.").

Bei der Berücksichtigung der Grundfläche sind auch Bebauungspläne im nahen räumlichen Umfeld zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch eine Entwicklung der Fl. Nr. 171/3 und 172, Gemeinde und Gemarkung Aitrang.

Im Rahmen des Regelverfahrens ist eine Umweltprüfung, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und eine Änderung des Flächennutzungsplanes (öffentliche Grünfläche) notwendig.

Die Offenlage ist laut § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In Aitrang ist es üblich, über Verfahren der Bauleitplanung im Gemeindeblatt zu informieren. Dies ist weder in der Ausgabe von Dezember 2025 noch in der Ausgabe von Januar 2026 erfolgt. Erst in der Februar-Ausgabe war eine kurze Erwähnung enthalten, dies ist zeitlich zu spät.

Zudem wurde uns von mehreren Gemeinderatsmitgliedern bestätigt, dass der Zugang zur Sitzungsvorlage über das Ratsinformationssystem nicht möglich war. Es ist die Pflicht der Gemeinderatsmitglieder, dies zu melden und die Pflicht der Gemeinde, die vollständigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Sitzungsvorlage konnte somit von Gemeinderatsmitgliedern nicht eingesehen werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 erfolgte, da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Bei reinen Vorprüfungen allerdings ist § 13a nicht ausgeschlossen. UVP-Vorprüfungspflichtige Vorhaben fallen nur dann unter die Auschlussstatbestände, wenn die durchgeführte Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Dies ist in diesem Fall nicht der Fall. Eine Überführung in das Regelverfahren erfolgt dementsprechend nicht.

Das offizielle Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Aitrang ist nicht, wie in der Stellungnahme angegeben, das Amtsblatt, sondern der Aushang. Die Gemeinde Aitrang hat die Bekanntmachung ordnungsgemäß über den Aushang und im Internet durchgeführt. Der Hinweis im Amtsblatt erfolgte zusätzlich, allerdings ohne amtlichen Charakter.

Der Hinweis zur Zugänglichkeit der Sitzungsvorlage über das Ratsinformationssystem durch den Gemeinderat wird zur Kenntnis genommen. Allerdings gab es bis zum aktuellen Verfahrensstand keine Abwägungs- und Beschlussvorlage, da diese erst vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben wird. Die Unterlagen wurden entsprechend vollständig und fristgerecht dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz notwendig. In diesem Fall werden die Belange von Natur und Landschaft in der Abarbeitung der Umweltbelange sowie in den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Es handelt sich hier um eine fehlerhafte Information in der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls.

In der Schnittzeichnung des VEP ist zu sehen, dass das Gebäude in der vorliegenden Planung 5 m Abstand zur Gewässeroberkante einhält. Die Gemeinde plant für die Zukunft Hochwasserschutzmaßnahmen in diesem Bereich umzusetzen. Im Zuge dieser Maßnahmen wird das Gewässerprofil aufgeweitet und der Abstand zwischen Gewässer und Gebäude verringert sich in einzelnen Bereichen. Der Gemeinde ist es sehr wichtig,

Bei den genannten Punkten handelt es sich um eindeutige Verfahrensfehler, die im Rahmen einer erneuten Offenlage sowie einer Überführung des Verfahrens in ein Regelverfahren nach § 2 BauGB zu heilen sind.

In der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ist unter Punkt 2.4.5 beschrieben: "Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird durch eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG) in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt." Dieser LBP mit Eingriffsbilanzierung ist nicht Teil der ausgelegten Unterlagen. Wenn dies für die Bewertung der standortbezogenen Vorprüfung herangezogen wurde, ist dieses Dokument als Teil des Verfahrens zu veröffentlichen.

In den Schnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans ist dargestellt, dass das Gebäude lediglich 4 m von der Gewässeroberkante entfernt errichtet werden soll. Dies ist nach WHG nicht zulässig. Es wird ersichtlich, dass direkt in das Gewässer eingegriffen werden soll. Dies ist wasserrechtlich zu prüfen. Den Abstand von 5 m zur Gewässeroberkante einzuhalten, indem die Gewässeroberkante Richtung Gewässer durch Aufschüttung verschoben wird, scheint ein Umgehen rechtlicher Vorgaben (§ 38 Abs. 3 WHG).

Wir möchten betonen, dass wir als Anwohner die kommunale Wärmeplanung und die Förderung erneuerbarer Energien begrüßen. Allerdings weist das Verfahren deutliche Fehler auf und es ist keine ernsthafte Alternativenprüfung hinsichtlich des Standortes erkennbar, die insbesondere hinsichtlich des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und der Notwendigkeit der Durchführung von CEF-Maßnahmen rechtlich erforderlich scheint.

dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf andere Bereiche des Gemeindegebietes und den notwendigen Hochwasserschutz hat. Deshalb wurde bereits jetzt in enger Abstimmung zwischen Wasserwirtschaftsamt, Gemeinde, Ingenieurbüro und Vorhabenträger, das Vorhaben so geplant, dass zukünftige HWS-Maßnahmen nicht behindert werden. Der Bodenabtrag, der im Schnitt zu sehen ist, stellt eine zukünftige Abgrabung für den HWS dar. Für das Vorhaben "Heizhaus" wird nicht in das Gewässer eingegriffen.

Es erfolgt keine Planänderung.

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | <p>Wir bitten die Gemeinderäte, die Unterlagen kritisch und vollständig zu prüfen und von einem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans an diesem Standort abzusehen.</p> <p>Zudem regen wir an, die drei bereits bestehenden Nahwärme-Anbieter in Aitrang in die Überlegungen mit einzubeziehen und zu prüfen, ob eine Erweiterung dieser Anlagen möglich und ob ein zusätzlicher Anbieter tatsächlich notwendig ist.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu erhält eine Kopie des Schreibens.</p>  |   |
| 2.2.2 | <b>Bürger 2 und 3</b><br>Stellungnahme vom 09.02.2026: | <p>Nach Bekanntgabe mit der Gemeindeinfo 02/2026 (verteilt zum Monatswechsel) über die Vorlage des Entwurfes zum oben genannten Bebauungsplan und deren Möglichkeit zur Einsicht in der Gemeinde Aitrang bis 09.02.2026 haben wir als unmittelbare Anwohner, Herr xxxxx, xxxxx sowie xxxxx, xxxxx am 06.02.2026 o.g. Unterlagen in der Gemeinde gesichtet.</p> <p>Wir kommen unabhängig voneinander zum Schluß, dass diese Standortwahl für dieses Bauvorhaben für uns als Anlieger ungeeignet ist.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme von Bürger 2 und 3 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
|       |  | <p>Begründung:</p> <p>1. Das Bauvorhaben befindet sich in einem Wohngebiet. Der Ortsteil wird zwar als "Mischgebiet" bezeichnet, was aus unserer Sicht aber irreführend ist, da in der gesamten Länge der Friesenriederstraße ausschließlich Wohnhäuser ohne betrieblichen Hintergrund stehen. Alle im Nah- und Mittelbereich wohnenden Anwohner werden in der bisherigen Wohnqualität eingeschränkt. Durch noch höheren Verkehrsfluss, zusätzlichen Lärm durch Rangiertätigkeiten in und an der Anlage, zusätzlichen dauerhaften Lärm durch den Betrieb der Anlage, sowie den zusätzlich entstehenden Emissionen aller Art. Die Anlage ist ganzjährig rund um die Uhr in Betrieb, von</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Art der baulichen Nutzung in dem angrenzenden Wohngebiet wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Besorgnisäußerungen zu entstehenden Lärm- sowie Licht- und Luftbeeinträchtigungen werden zur Kenntnis genommen. Bereits zu Beginn der Planung wurden die Belange der Nachbarschaft umfassend berücksichtigt. Hierzu liegen fachliche Gutachten vor, die bestätigen, dass ein weitgehend störungsfreies Wohnen weiterhin gewährleistet ist. Dazu gehören insbesondere ein Schallschutzgutachten in der Fassung vom 03.04.2025, das die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Oktober bis April mit Hauptlast, in den übrigen Monaten zur Sicherstellung der Warmwasserversorgung. Daher werden alle Emissionen, wie Abgase, Betriebslärm, Lichtverschmutzung, Geruch der Heizstoffe .... als zusätzliche Belastung ganzjährig zum übrigen Alltagsgeschehen den Anliegern zugemutet.</p>  | <p>nachweist, sowie ein Gutachten zur Luftreinhaltung in der Fassung vom 25.04.2025, das sicherstellt, dass die geplante Anlage keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Luftqualität verursacht. Der durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Verkehrsfluss ist insgesamt als gering einzustufen. Er beschränkt sich im Wesentlichen auf betriebsbedingte Fahrten und führt zu keiner erheblichen Mehrbelastung des bestehenden Verkehrsnetzes. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen befinden sich daher in einem zumutbaren Ausmaß.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
| <p>2. Unübersehbar ist die Größe und Höhe des Kraftwerkes mit einem 18,8 m hohen Kamin ein Störfaktor, der zu dem umliegendem Ortsbild mit seinen Wohnhäusern einfach nicht dazu passt und letztlich den "Charme" eines Industriegeländes vermittelt. Und das wird auch eine negative Rolle spielen bei der Wertfeststellung der im Umkreis befindlichen Immobilien.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Höhe des Kamins ist aus funktionalen Gründen notwendig, insbesondere für die sichere Ableitung der Abgase und den ordnungsgemäßen Betrieb des Heizhauses. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Ziffer 1 verwiesen.</p> <p>Die Sorge um mögliche negative Auswirkungen auf den Wert benachbarter Grundstücke ist aus Sicht einzelner Eigentümer nachvollziehbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Wertveränderungen von Grundstücken durch Bauleitplanung nach geltender Rechtslage grundsätzlich hinzunehmen sind. Die gemeindliche Bauleitplanung dient dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Anspruch auf Werterhalt gegenüber neuen Planungen besteht in diesem Fall nicht. Die Gemeinde wird auch im weiteren Verfahren sorgfältig darauf achten, dass eine verträgliche bauliche Entwicklung sichergestellt bleibt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| <p>3. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, wo genau die Zu- und Abfahrt durch PKW und Lkw auf das Grundstück des Betreibers erfolgen soll. Wo genau ist das Zufahrtstor? Erfolgt das Zufahren und Rangieren im</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Zufahrt zum Heizhaus wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>Ostteil auf dem Flurstück 170/2 (zur Benkwiese), wird mindestens zeitweilig die Zu- und Abfahrt zu den Anliegern der Friesenriederstraße 16 und 14 behindert. Sollten mehrere Fahrzeuge (Lkw) gleichzeitig, vermutlich auch in der Bauphase, eintreffen, wird eine Durchfahrt sehr wahrscheinlich nicht mehr möglich sein, weil nicht ersichtlich ist, wo ein möglicher Warte-, bzw. Parkraum für weitere Fahrzeuge geplant ist. Unser Einwand ist vor allen Dingen deshalb äußerst wichtig, da durch den Betreiber schon in der Planung sichergestellt sein muß, dass die Zu- Abfahrt zu o.g. Grundstücken jederzeit und ohne Verzug für Feuerwehr und Rettungsdienst passierbar sein muss. Die Zufahrt zu den Grundstücken Friesenriederstr. 14 und 16 ist ausschließlich über das Flurstück 170/10 möglich. Eine alternative Zufahrt zu unseren Grundstücken ist nicht vorhanden.</p> | <p>Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über das Flurstück 170/2. Die Zufahrt wird derzeit so ausgelegt, dass die Durchfahrt für Anlieger sowie für Einsatzfahrzeuge auch bei An- und Abfahrten zum Heizhaus weiterhin gewährleistet bleibt. Es entstehen dadurch keine dauerhaften oder unzumutbaren Behinderungen. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung der jederzeitigen Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>  |
| <p>4. Nun zum Naturschutz. Vor einigen Jahren wurden mit größtem Aufwand für die streng geschützte Lacerta agilis entlang der Bahnlinie Schutzmaßnahmen für ihren Lebensraum getroffen. Das Vorkommen dieser Zauneidechse und anderer gefährdeter Reptilien, beispielsweise die Blindschleiche beschränkt sich nicht streng an der Bahnlinie, sondern auch im Nahbereich der Bahnlinie. Der Schutz der Tiere, die nicht mal eben auswandern können und in der gesamten Fläche (Bahndamm bis über die "Blenkwiese" hinaus) tatsächlich vorhanden sind, hat absoluten Vorrang. In dem geplanten Baugebiet sind auch diese Tiere anzutreffen, daher ist dieser Platz wiederum nicht geeignet.</p>  | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Vorkommen der Zauneidechse wird zur Kenntnis genommen. Um Beeinträchtigungen mit streng geschützten Reptilienarten auszuschließen, werden CEF-Maßnahmen umgesetzt. In diesem Zusammenhang werden auf einer Fläche von insgesamt 460 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 198/2, Gemarkung Aitrang) geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen, in die die Tiere anschließend umgesiedelt werden. Zudem wurde eine Vergrümmungsmahd auf der Eingriffsfläche Mitte April durchgeführt sowie ein Reptilienschutzzaun installiert, sodass eine Einwanderung in das Plangebiet ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| <p>5. Der Standort ist für den Betreiber betriebswirtschaftlich betrachtet, außer Zweifel sehr attraktiv, allerdings ist die zweite Seite der Medaille, dass die Anwohner nicht im notwendigen Maß berücksichtigt wurden, offensichtlich. Damit ist nicht das (sehr kurzfristige) "Aus-</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zweifel zur Standortwahl und Berücksichtigung der Interessen der Anwohner wird zur Kenntnis genommen.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>legen" von Unterlagen gemeint, sondern die Sorglosigkeit der Entscheidungsträger im Umgang hinsichtlich der Zufriedenheit (Dorffrieden) und der Gesundheit (physisch und psychisch) mit betroffenen Bürgern. Ziel bei solchen massiven Veränderungen der Umgebung muss die Zustimmung möglichst aller mit einem guten Gefühl anstelle von realen Befürchtungen aus der Lebenswirklichkeit und Erfahrungen an anderen Standorten sein. Der Bürger ist in allen Planungsphasen mitzunehmen und nicht vor vollendete Tatsachen (auch, wenn vordergründig alles nach Recht und Ordnung und bürokratisch nicht angreifbar sein sollte) zu stellen. Das gilt auch in dieser Phase, in der noch keine endgültige Entscheidung gefallen, aber zu befürchten ist. Es ist nicht bekannt oder irgendwie ersichtlich, ob alternative Standortmöglichkeiten ausreichend geprüft und bewertet worden wären. So stellt sich die Frage, wieso eine Erweiterung vorhandener Anlagen im Ortsbereich nicht ausgebaut oder erweitert werden können, zumal diese vernünftigerweise außerhalb von Wohnanlagen gebaut sind. Braucht Aitrang mehr als 3 Wärmeanlagen, ist das wirtschaftlich im Sinne des Verbrauchers oder welches Interesse hat hier Vorrang? Sollten technische Gründe gegen eine Erweiterung stehen, bleibt die Frage, ob ausreichende Bemühungen zum Kauf / Pacht von Landwirtschaftsflächen am Ortsrand als Alternative nachweislich geprüft wurden.</p> | <p>Die gesundheitlichen Belange der Anwohner wurden von Beginn an systematisch berücksichtigt. Fachliche Gutachten, insbesondere zu Schall- und Luftemissionen, sowie eine UVP-Vorprüfung bestätigen, dass die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden und die Auswirkungen auf die Bevölkerung minimiert sind. Damit ist sichergestellt, dass die Planung keine unzulässigen gesundheitlichen Beeinträchtigungen verursacht.</p> <p>Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte nach BauGB. Die Öffentlichkeit hatte entsprechend Gelegenheit zur Einsichtnahme in Planunterlagen und zur Stellungnahme. Eingebrachte Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die Abwägung aufgenommen. Eine darüber hinausgehende Beteiligung ist nicht vorgeschrieben, sodass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.</p> <p>Hinsichtlich der Prüfung alternativer Standorte wurde der Standort auf Grundlage fachlicher, städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Kriterien ausgewählt. Eine Erweiterung der Anlagen im Ortsbereich kam nicht in Frage, da beide Anbieter auf der anderen Seite der Bahnlinie lokalisiert sind. Die Verlegung der Wärmeleitungen unter dem Bahndamm erscheint der Gemeinde unverhältnismäßig. Das Anschlussgebiet der aktuell geplanten Nahwärme befindet sich südlich der Bahnlinie.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
| <p>6. Unabhängig davon, wie wenig zusätzlicher Lärm, Abgas, Einschränkung für Anwohner unter optimierten Bedingungen (wo gibt es das in der Realität?) zu ertragen sind, gehört jegliche Industrie als Neubau nicht in den unmittelbaren Bereich von Wohngebieten. Sie führen auch unter angenommenen optimalen, aber sehr wahrscheinlich nicht realistischen und der Lebensrealität entsprechenden Bedingungen zur Verschlechterung der aktuellen Situation für die gesamte Umgebung (Mensch</p>   | <p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Situierung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist festzustellen, dass das geplante Sondergebiet einem spezifischen Zweck dient, der die Errichtung einer technischen Anlage mit den geforderten baulichen und betrieblichen Parametern erforderlich macht. Die Standortwahl erfolgte nach einer sorgfältigen Abwägung fachlicher,</p>   |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>und Tier) Deshalb sind wir, auch stellvertretend für unsere Mitbewohner gegen dieses Bauvorhaben an diesem Ort. Wir bitten die Gemeinde, vor allen Dingen den Gemeinderat um Kenntnisnahme und Berücksichtigung, zugleich bitten wir um schriftliche und bewertende Antwort zu den oben genannten Punkten.</p> | <p>städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Belange, unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur, der technischen Erschließbarkeit sowie der Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger.</p> <p>Fachliche Gutachten zu Lärm, Luftreinhaltung und weiteren Umweltbelangen bestätigen, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft begrenzt bleiben. Durch Maßnahmen wie die Anordnung des Baukörpers, Fassadengestaltung, Begrünung sowie begrenzte Betriebszeiten werden die Auswirkungen auf die Wohnqualität der Anwohner weiter minimiert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund überwiegen die funktionalen, betrieblichen und planerischen Belange des Sondergebiets. Die Planung stellt sicher, dass die berechtigten Interessen der Anwohner angemessen berücksichtigt werden und die zulässigen Belastungsgrenzen eingehalten werden. Die Ansiedlung der Anlage an dem gewählten Standort wird daher als vertretbar bewertet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> |
|--|--|---|--|

### 3 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

3.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

|       |  |   |  |
|-------|--|---|--|
| 3.1.1 | <p><b>Vorschlag der Planer</b><br/>Stellungnahme vom 06.02.2026:</p> | <p>An die Gemeinde wurde der Wunsch aus der Bürgerschaft herangetragen, zur besseren Einschätzung der Dimensionen des Bauvorhabens ein entsprechendes Phantomgerüst zu errichten.</p> | <p>Abwägung/Beschluss:<br/>Der Wunsch zur Errichtung eines Phantomgerüsts wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung eines Phantomgerüsts erscheint der Gemeinde Aitrag unverhältnismäßig. Zwar ist die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen vorhanden, es besteht allerdings kein Anspruch auf die Beibehaltung von Aussicht, gerade in einem Siedlungsgebiet. In diesem Zusammenhang wird</p> |
|-------|--|---|--|

auf die Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Ziffer 1 verwiesen.

Es erfolgt keine Panänderung.

## **4 Beschlüsse zum Verfahren**

- 4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrang macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 18.11.2025 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 01.06.2026. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heizhaus" in der Fassung vom 01.06.2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Beteiligungen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Aitrang, den 08.06.2026

## **5 Anlagen**

- 5.1 Lageplan u. TK-Auskunft zur Stellungnahme vom 28.01.2026, Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, München