

**Bauleitplanung;  
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich  
„Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ durch die Gemeinde Haldenwang**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg  
zum Vorentwurf in der Fassung vom 15.10.2025**

Die Gemeinde Haldenwang hat den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ in der Sitzung am 15.10.2025 beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einem ortsansässigen Gartenbaubetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben. Das Gebiet weist eine Größe von ca. 7.150 m² aus und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurnummern 577 und 577/1 sowie die Teilflächen 577/7 sowie 577/3.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

***Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haldenwang als Gewerbefläche mit beschränkten Emissionen und dem Schwerpunkt Durchgrünung dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der bislang ein uneingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht, ist daher nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Mit Übernahme der Emissionsbeschränkung in den Bebauungsplan ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan jedoch gegeben.

***Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung***

Die grundsätzliche Ausweisung einer Fläche für gewerbliche Nutzung an der maßgeblichen Stelle ist im Wesentlichen aus der übergeordneten Planung entwickelt, so dass die vorliegende Planung aus ortsplanerischer Sicht grundsätzlich zu befürworten ist. Allerdings ist auf die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Durchgrünung der gewerblichen Baufläche in der Planung zu konkretisieren. Sie stellt einen wesentlichen Bestandteil dar, weshalb der Regelungsumfang im Bebauungsplan, sowie im vorliegenden Entwurfsplan, der als Vorhaben -und Erschließungsplan gewertet wird, zu kurz kommt.



Die Begründung zum Flächennutzungsplan gibt für gewerbliche Flächen mit dem Schwerpunkt „Durchgrünung“ vor, dass im Zuge der nachfolgenden Planungsebene für diesen Planbereich eine grünordnerische Planung einhergehen muss, um u.a. einen adäquaten Ortsrand und interne Durchgrünung im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung zu erzielen. Mit der Bezeichnung „Gewerbegebietsflächen mit Schwerpunkt Durchgrünung“ ist die Ausrichtung der Bauflächenentwicklung an dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu verstehen, wobei u.a. eine Integration bestehender wertvoller Biotopstrukturen und der Erhalt von schützenswerten Gehölzbeständen, nachhaltiges Wassermanagement, Durchgrünungsgebot für öffentliche und private Flächen, Biotopvernetzung, möglichst Unterbringung ökologischer Ausgleichsflächen (anteilig) gebietsintern und Dachflächenbegrünung Elemente der Planung sein können.

Diese Intension muss sich im nächsten Verfahrensschritt, dem Entwurf zum Bebauungsplan sowie dessen Vorhaben- und Erschließungsplans niederschlagen. Der Intension der Durchgrünung kann u.a. entgegengekommen werden, in dem die geplanten Schaugärten im Bereich des Bürogebäudes detaillierter in dem Vorhaben -und Erschließungsplan vorgesehen werden.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung der Durchgrünung erscheint die in § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung getroffene Regelung zur Grundfläche nach § 19 Ab. 4 Baunutzungsverordnung(BauNVO) unangemessen. Unter Einbeziehung der in § 19 BauNVO geregelten Nutzung ergibt sich nach den Festsetzungen ein bebaubarer Flächenanteil von insgesamt 5.600 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von knapp 80% der Gebietsgröße entspricht. Mit dieser Größenordnung an zulässigen bebaubaren Flächen ist aus ortsplanerischer Sicht die Verfolgung des im Flächennutzungsplan verankerten städtebaulichen Zieles der Durchgrünung nicht zu erzielen.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher, die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet sind, müssen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, die städtebaulich begründeten Grünordnungsmaßnahmen zu kennzeichnen, da die bauordnungsrechtlich begründeten Grünordnungsmaßnahmen aufgrund der geltenden Regelungen der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung keine Anwendung mehr finden.

Um die geplante Eingrünung um das Baugebiet in der vorgesehenen Form zu ermöglichen bedarf es eines Abstands von mindestens 3 m der künftigen Gebäude von der inneren Grenze der Begrünung. Um entsprechende planerische Berücksichtigung wird gebeten.

Bereits bei den Aussagen zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan geht hervor, dass als Art der Nutzung aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans die Emissionsbeschränkung zu berücksichtigen ist. Die Angabe zur Gebietstypik im Flächennutzungsplan in Ziffer 3.3 der Begründung ist zu korrigieren.

Mit der vorliegenden Planung überschreitet die Ortsentwicklung Haldenwang erstmals die durch den Straßenverlauf vorgegebene natürliche Grenze, weshalb der Gestaltung der Gebäude eine besondere Bedeutung zukommt. Für die Gestaltung der Fassade und des Daches ist dies durch die getroffenen Festsetzungen bereits berücksichtigt. Demzufolge sollten Begrenzungen der zulässigen Werbeanlagen, sowie der zulässigen Dachaufbauten, die die Höhenbeschränkung überschreiten, vorgenommen werden.

Aus ortsplanerischer Sicht wird begrüßt, dass für Carports, Nebengebäude und Stellplätze Flächen mit Hilfe des Planzeichens aus Ziffer 7 der Zeichenerklärung festgesetzt werden. Allerdings erscheint damit die in § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung getroffene Regelung überflüssig bzw. widersprüchlich.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Carports westlich der

Lagerhalle den Vorgaben des Bebauungsplanes widerspricht, wonach hier nur Stellplätze zulässig sein sollen.

Weiterhin sind im Vorhaben -und Erschließungsplan die Stellplätze, die in der Planzeichnung südlich des BF 1 vorgesehen sind, darzustellen.

In Ziffer 7.7 der Begründung ist eine Höhenvorgabe für die Errichtung von Stützwänden vorgegeben, die als Festsetzung in die Satzung zu übernehmen ist.

Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen „BF“ ist in der Zeichenerklärung zu ergänzen.

Das Planzeichen „Straßenverkehrsfläche“ ist mit einer Straßenbegrenzungslinie zu versehen und entsprechend in der Legende zu erklären.

Die Darstellung der Bauverbotszone ist in der Planzeichnung vorzunehmen.

Die Lage der Planzeichen ist in der Planzeichnung zu vermaßen.

Dem Vorhabenträger kommt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine besondere Rechtsposition zu. Er ist daher zwingend in der Bauleitplanung zu benennen. Die beiliegende Entwurfsplanung ist als Vorhaben- und Erschließungsplan zu bezeichnen.

In Ziffer 3.4 der Begründung ist der im Westen angrenzende Bebauungsplan "Umgehungsstraße Haldenwang - Röfingen - Jettingen-Scheppach: Teil Haldenwang" zu ergänzen.

Im Umweltbericht unter Ziffer 1.2 wird auf die Planungsalternativen eingegangen, hierin werden die alternativen Standorte für gewerbliche Flächen innerhalb des Gemeindegebietes thematisiert. Aufgabe der Alternativenprüfung auf Bebauungsplanebene ist es jedoch die Planungsalternativen innerhalb des Baugebietes zu untersuchen.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Gewerbegebiete mit Schwerpunkt Durchgrünung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt zwischen der St 2025 und der neuen Umgehungsstraße westlich von Haldenwang.

Die überplante Fläche liegt vollständig in der ASK-(Artenschutzkartierung)-Vögel. Westlich der Umgehungsstraße grenzt unmittelbar das ASK-Wiesenbrütergebiet sowie die „Feldvogelkulisserie – Kiebitz“ an. Die Moorbodenkarte zeigt für das Plangebiet fast vollständig „Anmoorgley und Moorgley, sowie Gley über Niedermoor“ an. Die Flächen liegen fast vollständig in der Moorboden-Kulisse „GLÖZ-2“ (starke landwirtschaftliche Restriktionen zum Schutz noch vorhandener Feuchtgebiete und Torfmoore).

Des Weiteren liegt die Fläche fast vollständig im ABSP-Arten- und Biotopschutzprogramm-Schwerpunktgebiet „Mindeltal“. Dessen Ziele sind u.a. der Erhalt und die Optimierung noch vorhandener Biotopflächen, der Erhalt des Offenlandcharakters (Leitbild „Wiesenaue“) sowie der Schutz von Niedermoor- und Feuchtlebensräumen.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass nördlich des Plangebietes ein bedeutsamer Grünzug mit Gehölzbestand und dem Haldenwanger Bach verläuft. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Sonstige Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Durch die vorgesehene Planung wird die bestehende Bebauung spornförmig in den Außenbereich erweitert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich bei der vorliegenden Fläche aus den oben genannten Gründen und der Lage im Mindeltal um ein sensibles Gebiet.

Bisher stellte die bestehende St 2025 den Abschluss der Bebauung zum Ortsrand hin dar. Der Talraum der Mindel war bisher vor weiterer Bebauung geschützt und soll mit der jetzigen Planung erweitert werden.

Die vorliegende Planung wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen und sollte von Seiten der Gemeinde Haldenwang aus fachlicher Sicht nicht weiterverfolgt werden. Sofern die Gemeinde dennoch an ihrer Planung festhält, wird wie folgt zu der Planung Stellung genommen:

- Nebenanlagen sind gemäß den Planungsunterlagen derzeit auf dem gesamten Plangebiet erlaubt, auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen mit Pflanzbindung. Aus fachlicher Sicht ist der Haldenwanger Bach mit seiner Begleitvegetation (Bäume/Sträucher) bestmöglich vor Beeinträchtigungen zu schützen.  
Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte die Grünfläche nördlich der geplanten Betriebshalle daher möglichst in nördliche Richtung zum Bach hin verschoben werden und der Fahrweg sollte im direkten Anschluss an die geplante Halle verlegt werden. Die Grünfläche sollte zum Schutz des Grünzuges als Pufferstreifen zwischen dem Fahrweg und dem Haldenwanger Bach angelegt werden.
- Bodenabgrabungen und -aufschüttungen sind soweit wie möglich zu reduzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planungsgebiet vollständig in der Moorbodenkulisserie liegt. Der Schutz von Moorböden und Torf ist sowohl aus Gründen des Natur- als auch des Klimaschutzes von besonderer Bedeutung. Bei größeren Erdmasse-Bewegungen sind Angaben zu machen, was mit dem Bodenmaterial geschehen soll. Auf eine gegebenenfalls geogene Belastung des Bodens (Arsen usw.) wird hingewiesen. Anfallende Bodenabgrabungen sind soweit als möglich auf der Fläche zu belassen und zu modellieren.
- Die Baufelder dürfen gemäß den Planungsunterlagen um maximal 4.200 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen etc. überschritten werden. Aus fachlicher Sicht ist dieser Wert sehr hoch angesetzt (Gesamtfläche Planungsgebiet von 7.150 m<sup>2</sup>) und sollte möglichst nach unten korrigiert werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage in der Talaue und dem dort vorherrschenden Moorboden.  
Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden.
- Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von ca. 6 Metern von Osten (ca. 460 m ü. NHN) nach Westen (ca. 454 m ü. NHN) auf. Zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht in ihrer Höhe zu reduzieren und im Westen mit großkronigen, heimischen, autochthonen Laubbäumen einzugrünen.
- Extensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt, um die geplanten Gebäude angemessen in das Landschaftsbild zu integrieren, insbesondere in Anbetracht des direkt angrenzenden Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“.

- Aus naturschutzfachlicher Sicht sind für die Eingrünung des Plangebietes ausschließlich (nicht nur vorwiegend) heimische, autochthone Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind auch Obstbäume (Hochstamm, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten) denkbar.
- Mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Kurzbeitrag Artenschutz zur saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht soweit Einverständnis. Die Maßnahmen sind regelmäßig durch eine Ökologische Baubegleitung zu kontrollieren sowie durch ein Monitoring durch die Gemeinde Haldenwang zu überwachen.
- Gemäß dem Umweltbericht sind als Kompensation für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft 20.020 Wertpunkte (WP) auszugleichen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit den konkret geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit eindeutig zugeordneter Ausgleichsfläche-Fläche und Umsetzungskonzept ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg abzustimmen.

## **Immissionsschutz**

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche, welche laut dem Flächennutzungsplan ein „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen und mit Schwerpunkt Durchgrünung“ vorsieht. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Haldenwang sind nördlich und südlich von dem Bebauungsplan Flächen als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen und mit Schwerpunkt Durchgrünung“ und südwestlich „Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Durchgrünung“ ausgewiesen. Zu dem Bebauungsplan wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

### Gewerbelärm

Für das geplante Gewerbegebiet wurde keine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung erstellt.

Die Lärmemissionen des Bebauungsplanes werden nicht geregelt, es sind keine Festsetzungen getroffen worden. Dies bedeutet, dass der anzusiedelnde Betrieb nach der DIN 18005 die Orientierungswerte eines Gewerbegebiets voll ausschöpfen kann.

Dies würde auch bedeuten, dass für die restlichen ausgewiesenen Flächen als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen und mit Schwerpunkt Durchgrünung“ und „Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Durchgrünung“ deutlich weniger Immissionsrichtwertanteile zur Verfügung stehen und dadurch für manche Gewerbebetriebe nicht mehr interessant sind.

Bereits jetzt wird an den Wohngebieten von dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der ST 2025“ die zulässigen Immissionsrichtwerte fast ausgeschöpft.

Laut Gutachten kann der Betrieb die Relevanzgrenze von 15 dB nach der DIN 45691 an dem maßgeblichen Immissionsort IO 02 (Flur Nr. 723/1; Allgemeines Wohngebiet) einhalten. Der Gutachter hat von dem Vorhaben die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ zur tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) unter Berücksichtigung der oben genannten Relevanzgrenze zu berechnen und konkrete Festsetzungen vorzuschlagen.

Der folgende Text ist mit aufzunehmen:

„In Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, z.B. bei Baugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen, muss von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachgewiesen werden, dass die jeweiligen Immissionskontingenten  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.“

Der Gutachter hat auch Festsetzungen für die zukünftigen Gewerbeflächen (IO 05, IO 11 und IO 12) des Flächennutzungsplanes vorzuschlagen, wie z.B. die reduzierten Immissionsrichtwerte.

Gerade in Gewerbegebieten mit angrenzender Wohnbebauung ist eine Kontingentierung zwingend erforderlich um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sicherzustellen und zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Ohne Kontingentierung besteht das Risiko, dass Vorhaben trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit nicht genehmigungsfähig sind oder dass es zu rechtlich angreifbaren Lärmüberschreitungen kommt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht stellt dies ein erhebliches Immissionsschutzrechtliches Defizit dar, da ohne städtebaulich gesicherte Führung die Begrenzung der zulässigen Immissionen nicht möglich ist.

Um eine Salamiaktik zu vermeiden, hat die Gemeinde Haldenwang von Anfang an und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Feststellung der zulässigen Gewerbelärmemissionen nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ über die in den Flächennutzungsplan alle ausgewiesenen Flächen als „Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen und mit Schwerpunkt Durchgrünung“ und „Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Durchgrünung“ durchzuführen, um eine Überschreitung des Immissionsrichtwert an den Wohngebieten zu verhindern und eine sinnvolle Verteilung des Gewerbelärms an den oben genannten Gebieten zu gewährleisten.

#### Verkehrslärm

Die Beurteilungsgrundlage für den Straßenverkehrslärm in einem Bauleitplanverfahren stellt die DIN 18005 Teil 1 (1987) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt, in dem die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ genannt sind, dar. Hinsichtlich der Beurteilung von Geräuschen verweist diese auf die 16. BImSchV, die dort genannten, je nach Gebietscharakter, zugehörigen Grenzwerte sind einzuhalten.

Die Einwirkung des Verkehrslärms auf das geplante Gebiet (z.B. Büronutzung, Betriebsleiterwohnung) wurde nicht beurteilt und ist gutachterlich zu bewerten. Unter Umständen sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen und festzusetzen.

#### Betriebsleiterwohnung

Östlich von dem neuen Bebauungsplan existiert ein Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der ST 2025“, dort wurde bei den Bauanträgen der Betriebe darauf geachtet, dass die maßgeblichen Schallquellen nach Westen orientiert wurden, zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung im Norden.

Wenn nun Betriebsleiterwohnungen in den Bebauungsplan und den zukünftigen Bebauungsplänen zugelassen werden, kommen auf die bereits bestehenden Betriebe neue Immissionsorte hinzu, welche die vorhandenen Betriebe im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der ST 2025“ einschränken könnten. Außerdem müssten die neuen Betriebsleiterwohnungen u.U. wegen den bestehenden Lärmquellen und dem Verkehrslärm Lärmschutzmaßnahmen ergreifen.

Die Einwirkung von Gewerbelärm auf das geplante Gebiet (z.B. Büronutzung, Betriebsleiterwohnung) wurde nicht beurteilt und ist gutachterlich zu bewerten. Lärmschutzmaßnahmen für die Betriebsleiterwohnung wurden noch nicht vorgeschlagen und sind ggf. festzusetzen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind im Rahmen der Rechtsicherheit die Betriebsleiterwohnungen in diesem und zukünftigen Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete auszuschließen.

### Betriebsbereiche

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind im GE und GI Festsetzungen zur Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne der Störfall-VO festzulegen. Entweder, werden generell keine oder nur solche Betriebsbereiche zugelassen, deren Achtungsabstand bzw. angemessener Abstand (vgl. KAS 18) zu den schutzbedürftigen Einrichtungen (insbesondere Wohngebiete) eingehalten werden kann.

Von Seiten des Immissionsschutzes sollten aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-VO generell ausgeschlossen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken.

### **Wasserrecht**

Aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde ist zu dem Plan folgendes zu bemerken:

Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wasserschutzhilfegesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

### Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen:

Mit den Ausführungen besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

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

Nach Artikel 44 Bayerisches Wassergesetz gilt:

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

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

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soll-Vorschrift in der Regel ein "Muss" dar. Deshalb ist das Gebot einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich ist.

Hierzu müssen allerdings im Vorfeld noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen, soweit nicht z. B. von Nachbargrundstücken entsprechende Erkenntnisse vorliegen.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Als Hinweis ist aufzunehmen, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind.

### Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“

auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Der Hinweis auf die Gefahren durch Starkregen wird aus wasserrechtlicher Sicht begrüßt.

## **Abwehrender Brandschutz**

Generell besteht mit dem Bebauungsplan seitens der Brandschutzdienststelle Einverständnis. Allerdings wird weder in der Satzung noch in der Begründung auf den Brandschutz eingegangen; daher wird seitens des abwehrenden Brandschutzes bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf folgendes hingewiesen:

### Löschwasserversorgung

In dem geplanten Gewerbegebiet ist eine Bebauung nach IndBauRL möglich, der Löschwasserbedarf nach IndBauRL wird mit mindestens 96m<sup>3</sup> / h für 2 Stunden angesetzt. Damit der Gemeinde im Nachgang kein Nachteil entsteht, wird auf den möglichen erhöhten Löschwasserbedarf hingewiesen.

Die Brandschutzdienststelle verweist hierzu auf das Bayerische Feuerwehrgesetz, VollzBekBayFwG zu Art. 1:

#### *„1.3.1*

*1Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). 2Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. 3Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. 4Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden. 5Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschatzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. 6Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. 7Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. 8Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). 9Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantenetz zu achten.“*



Die Brandschutzdienststelle bittet, nachfolgende Belange in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen zu lassen: Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie auf Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr ist zu achten.

Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018, sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

### **Verkehrsmanagement**

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet östlich der St 2025 - Nr. 1" durch die Gemeinde Haldenwang nicht unmittelbar betroffen.

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über das gemeindliche Straßennetz. Die Gemeinde Haldenwang ist demzufolge als örtliche Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.

Das Staatliche Bauamt in Krumbach ist als Straßenbaulastträger der anliegenden Staatsstraße St 2025 und Kreisstraße GZ 10 zu beteiligen. Die Verwaltung der Kreisstraßen ist im Landkreis Günzburg an das Staatliche Bauamt Krumbach nach Art. 59 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz übertragen worden.

Aufgrund des unmittelbaren Nahbereichs zur Staatstraße St 2025 und zur Kreisstraße GZ 10 möchten wir noch auf das Verbot von Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton außerhalb geschlossener Ortschaften hinweisen (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung). Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden (§ 33 Abs. 1 Satz 2 Straßenverkehrsordnung). Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer dem Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Dabei reicht im Hinblick auf den hohen Rang der Schutzgüter Leib und Leben eine abstrakte Gefahr ohne Nachweis konkreter Verkehrsgefahren oder Unfälle und damit die jedenfalls nicht entfernte Möglichkeit eine verkehrsgefährdende Ablenkung und Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer aus.

Die zugelassene Werbung ist so zu gestalten, dass sie nicht vom Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften sichtbar ist.

### **Gesundheitsamt**

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

**Hinweis:**

Es wird gebeten unter Ziffer 6 der Verfahrensvermerke anstatt „festgestellt“ den Terminus „beschlossen“ zu verwenden.

Auf Seite 18 der Satzung ist ein Feld „Beschluss“ einzufügen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg -**  
**zum Vorentwurf in der Fassung vom 15.10.2025**

**Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich  
„Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ durch die Gemeinde Haldenwang**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB-**

**Günzburg, 03. Dezember 2025**

**(Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.)**

---

Per E-Mail

01.12.2025

**Gemeinde Haldenwang- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gem. 4 (1) BauGB - vBP  
"Gewerbegebiet östlich der St 2025 - Nr. 1"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine Bebauung von anmoorigen Böden, wie sie am östlichen Rand des Mindeltales vorliegen, lehnen wir grundsätzlich ab aus wasserwirtschaftlichen Gründen – Erhaltung der Schwammfunktion.

Westlich der Umgehungsstraße St2025 befindet sich ein großflächiges Wiesenbrütergebiet, das vor dem Bau der Umgehungsstraße sicher bis zur alten St2025 gereicht hatte. Aus naturschutzfachlicher Sicht hätte diese auch völlig überflüssige Umgehungsstraße nie gebaut werden dürfen. Die hier betriebene Baulandgewinnung mittels Abschneiden ökologisch wertvoller Flächen durch Umgehungsstraßenbau kann nicht akzeptiert werden. Auch aus diesem Grund sind wir mit einer Bebauung zwischen neuer und alter St2025 nicht einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

Büro OPLA  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Beteiligung@opla-augsburg.de



**Frühzeitige Beteiligung vBP "Gewerbegebiet östlich der St 2025 - Nr. 1" -  
Gemeinde Haldenwang**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

**Wasserwirtschaftliche Würdigung**

**1 Fachliche Hinweise und Empfehlungen**

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.



### 1.1 Oberirdische Gewässer

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Gewässers des Haldenwanger Bachs.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Es soll ein Streifen von 10 m Breite ab der Böschungsoberkante des Haldenwanger Bachs freigehalten werden, es dürfen dort weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“**

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwasser, auf Grund der Nähe zum Haldenwanger Bach, Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können.

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Sätze 1, 2 WHG).

### 1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaates Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

### 1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

## **2 Zusammenfassung**

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise berücksichtigt werden.

Besonders zu beachten sind:

- Potentielle Gefahren durch Hochwasser am Haldenwanger Bach
- Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten und das Erfordernis die Fließwege freizuhalten

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]