

Günzburg, 09. März 2026, Az. 6102

**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**

- förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Entwurf in der Fassung vom 21.01.2026**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einem ortsansässigen Gartenbaubetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben. Das Gebiet weist eine Größe von ca. 8:130 m² aus.

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 zwischenzeitlich Emissionskontingente enthält, ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen, sofern er der Anforderung der Durchgrünung nachkommt. Diesbezüglich wird auf die folgenden Ausführungen der Ortsplanung verwiesen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Die Ausweisung einer Fläche für gewerbliche Nutzung an der maßgeblichen Stelle ist aus der übergeordneten Planung entwickelt, so dass die vorliegende Planung grundsätzlich aus ortsplanerischer Sicht zu befürworten ist. Allerdings ist aus ortsplanerischer Sicht die Anforderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der schwerpunktmäßigen Durchgrünung nicht erfüllt.

Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,8 vor und nimmt damit den größtmöglichen Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO her. Das antragsgegenständliche Gewerbegebiet ist damit mit allen anderen üblichen Gewerbegebieten gleichzusetzen.



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 Berücksichtigung in der Planung wird aus fachlicher Sicht gebeten.

Aus ortsplanerischer Sicht wird begrüßt, dass die Lage der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen planerisch festgesetzt wird. Die in § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung getroffenen Regelung sollte jedoch alle in der Planzeichnung aufgeführten Nutzungen (auch Gemeinschaftsanlagen) benennen. Die in Begründung Ziffer 7.4, 2. Absatz hierzu widersprüchlichen Aussagen sind zu löschen.

Dem Vorhabenträger kommt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine besondere Rechtsposition zu. Er ist daher zwingend namentlich in der Bauleitplanung zu benennen.

Die Planzeichnung und die Satzung weist bei der Bestimmung der zulässigen Oberkante Fertigfußboden Widersprüche auf. Während auf dem Plan für Baufeld 2 (BF 2) eine zulässige Fußbodenhöhe von 457,80 m NHN angegeben wird, ist in der Satzung hierfür 457,20 m NHN bezeichnet. Laut VEP müsste die in der Planzeichnung benannte Höhenvorgabe zutreffend sein. Die Festlegung der zulässigen Höhe muss zudem in der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan angegeben werden.

Es besteht ein Widerspruch zwischen der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe in Baufeld 1, die sich zwischen 6,50 m über OKF und 7,50 m über OKF befinden muss, und dem VEP, der in Schnitt a1+a3 für das Hauptgebäude eine Traufhöhe von 3,02 m und 5,57 m, jeweils über OKF, darstellt.

Es besteht ein Widerspruch zwischen der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe in Baufeld 2, die sich zwischen 5,50 m über OKF und 6,00 m über OKF befinden muss, und dem VEP, der lt. Schnitt b2 für die Halle eine Traufhöhe von 7,22m über OKF darstellt. Das gleiche gilt für die Firsthöhe in BF 2. Hier sieht die Satzung eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über OKF vor, während in der Planzeichnung des VEP, Schnitt b2 10,125 m über OKF angegeben sind.

Es besteht ein Widerspruch zwischen der Angabe der zulässigen Dachneigung in der Nutzungs- schablone für Baufeld 2 (0°-8°) und der Satzung § 10 Abs. 1 Nr. 2 (5°-8°).

Zusätzlich stimmen die im Lageplan M 1:500 im VEP getroffenen Angaben nicht mit den übrigen Angaben im VEP bezüglich der Trauf- und Firsthöhen überein.

Die Bezeichnung der „Dachneigung als Höchstmaß“ in der Zeichenerklärung ist angesichts der benannten Spanne zulässiger Dachneigungen nicht zutreffend.

Es wird darauf hingewiesen, dass ohne einen rechtskräftigen Durchführungsvertrag der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt und somit ungültig bleibt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Gewerbegebiete mit Schwerpunkt Durchgrünung“ dargestellt und liegen vollständig in der ASK-(Artenschutzkartierung)-Vögel. Westlich der Umgehungsstraße grenzt unmittelbar das ASK-Wiesenbrütergebiet sowie die „Feldvogelkulisse – Kiebitz“ an. Des Weiteren liegen die Flächen fast vollständig in der Moorboden-Kulisse „GLÖZ-2“

(starke landwirtschaftliche Restriktionen zum Schutz noch vorhandener Feuchtgebiete und Torfmoore) und 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. Nördlich des Plangebietes verläuft ein bedeutsamer Grünzug mit Gehölzbestand entlang des Haldenwanger Baches.

Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Sonstige Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Wie bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme erläutert, handelt es sich bei der vorliegenden Fläche aus oben genannten Gründen und der Lage im Mindeltal um ein naturschutzfachlich sensibles Gebiet. Der naturbelassene Talraum der Mindel war bisher durch weitere Bebauung geschützt, was nun jedoch durch die aktuelle Planung geändert werden soll.

Die bestehende Bebauung wird durch den Bebauungsplan spornförmig in den Außenbereich erweitert. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Planung daher weiterhin kritisch gesehen. Aus fachlicher Sicht sind die Anforderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der schwerpunktmäßigen Durchgrünung nicht erfüllt.

Sofern die Gemeinde an ihrer Planung festhält, soll wie folgt zu der Planung Stellung genommen werden:

- Der Haldenwanger Bach und die zugehörige Begleitvegetation (Bäume/Sträucher) sollte bestmöglich vor Beeinträchtigungen geschützt und von Bebauung freigehalten werden. Dies wurde auch vom Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz gefordert. Der inzwischen in der Satzung verankerte 10 m breite Grünstreifen entlang des Baches zum Schutz des Gewässers wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt.
- Bodenabgrabungen und -aufschüttungen, sowie die Beeinträchtigung von Moor- und Torfböden sollten aus Natur- und Klimaschutzgründen soweit wie möglich reduziert werden. Unter Ziffer 7.7 der Begründung wurde zwischenzeitlich festgesetzt, dass der gesamte Aushub in Form von Böschungen, Erdwällen und Sickerbecken auf dem Grundstück eingebracht werden sollen. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.
- 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. Daher wurde zur Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild eine Reduktion der Geschoßhöhe, sowie die Eingrünung im Westen mit heimischen Laubbäumen gefordert. Dies wurde unter § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 5 Abs. 4 Nr. 1 der Satzung berücksichtigt und wird naturschutzfachlich sehr begrüßt.
- Mit der saP-Relevanzprüfung und den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Kurzbeitrag Artenschutz zur saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht soweit Einverständnis. Die Maßnahmen sind regelmäßig durch die 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 auszugleichen. Mit der separat eingereichten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche (geplantes Ökokonto) Gem. Ichenhausen, Flur-Nr. 1163, sowie dem zugehörigen Umsetzungskonzept besteht naturschutzfachliches Einverständnis. Der unteren Naturschutzbehörde sind zur Abnahme des Ökokontos die Einverständniserklärungen des Eigentümers und des Maßnahmenträgers (ausgefüllte Formular-Vordrucke), sowie ein Bestandsplan zu übermitteln. Die Pflege und Entwicklung über 25 Jahre ist mittels einer Reallast zu gewährleisten. Zudem ist die Fläche an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Die Ausgleichsfläche mitsamt Flurnummer ist in der Satzung unter Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen aufzuführen.

Hinweise:

- Von Seiten der uNB wird weiterhin darauf hingewiesen, dass für die Ortsrandeingrünung im Norden, Westen und Süden nur heimische, autochthone Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland verwendet werden sollten, weshalb die Kornelkirsche (*Cornus mas*) unter Punkt 1.1 der Artenliste herausgenommen werden sollte.
- Unter den in der Satzung (§ 5 Abs. 5 Nr. 2) aufgeführten Arten zur Fassadenbegrünung befinden sich der Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*), das Immergrüne Geißblatt (*Lonicera henryi*), die Herbst-Waldrebe (*Clematis paniculata*) und die Fingerblättrige Akebie (*Akebia quinata*), welche in Deutschland als invasiv bzw. teilinvasiv eingestuft werden. Es wird empfohlen, diese Arten von der Liste zu nehmen, da sie sich durch ihr enormes Wuchs- und Verbreitungspotential, rasch in den umliegenden Naturraum ausbreiten und dort heimische Arten stark verdrängen können.

Immissionsschutz

Die immissionsschutzfachlichen Belange in Bereich Gewerbelärm und Verkehrslärm wurden ausreichend gewürdigt.

Von Seiten des Immissionsschutzes sind aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-VO generell auszuschließen.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind im GE und GI Festsetzungen zur Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne der Störfall-VO festzulegen. Entweder es 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.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, wenn die Betriebsbereiche ausgeschlossen werden.

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 Wasserschutzhilfsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 19.02.2026 verwiesen.

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.

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.

Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung von Gewässern) ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Außerdem liegt die Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet der Günz, sodass für den geplanten Wall eine Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG erforderlich wird. Aus Sicht des Wasserrechts ist es sinnvoll bereits jetzt eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu suchen.

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht seitens der Fachstelle Wasserrecht Einverständnis.

Abwehrender Brandschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht seitens der Brandschutzdienststelle Einverständnis. Die vorgebrachten Anmerkungen zum abwehrenden Brandschutz aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden in der Satzung unter Ziffer 7 der Textlichen Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen eingearbeitet.



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

OPLA
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

beteiligung@opla-augsburg.de

Ihre Nachricht

29.01.2026

Unser Zeichen

1-4622-GZ-4393/2026

Bearbeitung +49 (906) 7009-603

Jonas Braunsteffer

Jonas.Braunsteffer@wwa-don.bayern.de

Datum

19.02.2026

**Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB - BP "Gewerbegebiet östl. der St2025 -Nr. 1"
Gemeinde Haldenwang**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Unsere Stellungnahme vom 10.12.2025, Az.: 1-4622-GZ-4393/2026, wurde bei der vorliegenden Planung größtenteils berücksichtigt.

Wir weisen nochmals auf das Gewässer Haldenwanger Bach in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets hin. Hochwasser sowie Überflutungen können dort auftreten. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Daher sollte ein Streifen von 10 m Breite ab der Böschungsoberkante des Haldenwanger Bachs freigehalten werden. Dort sollten keine höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso soll diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.



Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen weiter keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jonas Braunsteffer

Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme