

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung

Begründung — 2. Entwurf

Fassung vom ~~15.09.2025~~ **14.09.2026**
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf

**Markt Münsterhausen
Edmund – Zimmermann – Straße 3
86470 Thannhausen**

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

1	Aufstellungsverfahren
1.1	Aufstellungsbeschluss
1.2	Bebauungsplanvorentwurf
1.3	Bebauungsplanentwurf
1.4	Satzungsbeschluss
2	Einführung in die Bauleitplanung
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2.2	Bebauungsplan
2.2.1	Planungsrechtliche Situation
2.2.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung
2.2.3	Lage und Größe des Gebiets
2.2.4	Art der geplanten Nutzung
2.2.5	Beschaffenheit des Gebiets
2.2.6	Planungsalternativen
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3.1	Bestand innerhalb
3.2	Baugrundgutachten
3.3	Altlasten
3.4	Bestand außerhalb
3.5	Bodendenkmalpflege
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte
4.1	Planerisches Konzept
4.2	Ortsplanung
5	Art der baulichen Nutzung
6	Erschließung
7	Immissionsschutz
7.1	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
7.2	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
7.3	Immissionsschutzgutachten
7.4	Landwirtschaftliche Immissionen
8	Landesplanerische Überlegungen
9	Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
10	Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

- 11 Ver- und Entsorgung**
 - 11.1 Abwasserentsorgung
 - 11.2 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
 - 11.3 Wasserversorgung
 - 11.4 Stromversorgung
 - 11.5 Gasversorgung
 - 11.6 Telekommunikationsanlagen
- 12 Brandschutz**
- 13 Planungsstatistik**
- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 18 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 10.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.1 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 10.03.2025 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 26.05.2025 bis 30.06.2025 zum Ersten Mal ausgelegt. Die Veröffentlichung erfolgte auf der Internetseite der VG Thannhausen unter [Bauleitplanung Münsterhausen - Markt Münsterhausen](#). Zusätzlich wurde der Vorentwurf zeitgleich öffentlich im Rathaus der VG Thannhausen ausgelegt. Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 26.05.2025 bis 30.06.2025 Gelegenheit zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 15.09.2015 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 zum Zweiten Mal öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung erfolgte auf der Internetseite der VG Thannhausen unter [Bauleitplanung Münsterhausen - Markt Münsterhausen](#). Zusätzlich wurde der Entwurf zeitgleich öffentlich im Rathaus der VG Thannhausen ausgelegt. Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Erneute Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

In der Sitzung vom 14.09.2026 beschloss der Marktrat, dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.10.2026 bis 28.10.2026 zum Dritten Mal öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung erfolgte auf der Internetseite der VG Thannhausen unter [Bauleitplanung Münsterhausen - Markt Münsterhausen](#). Zusätzlich wurde der Entwurf zeitgleich öffentlich im Rathaus der VG Thannhausen ausgelegt. Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.10.2026 bis 28.10.2026 Gelegenheit zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Münsterhausen beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Münsterhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.



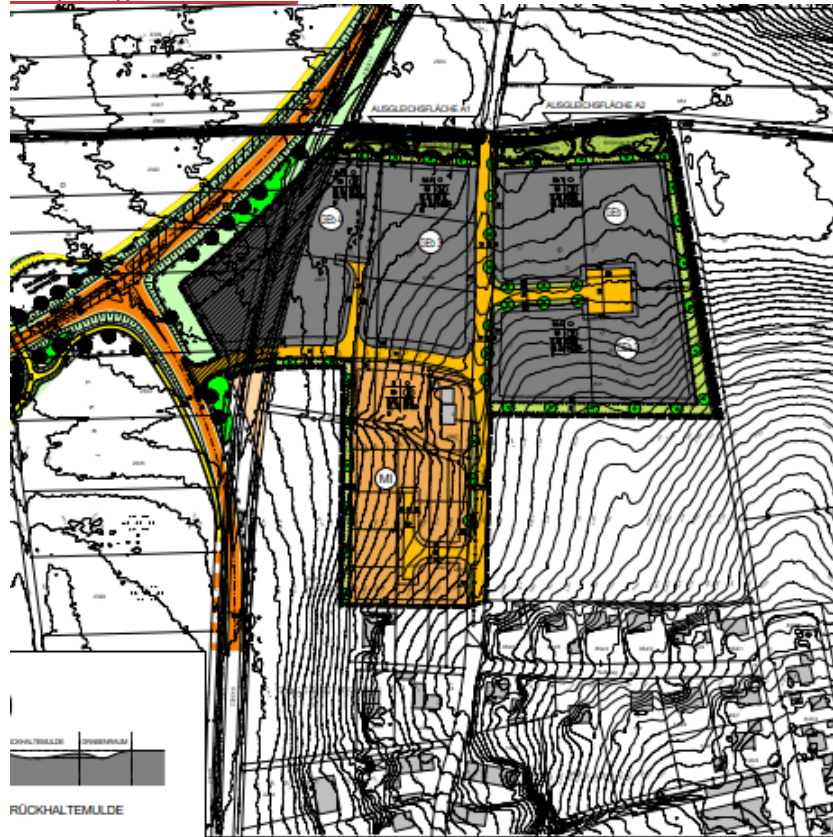
Ausschnitt aus Flächennutzungsplan - unmaßstäblich

- | | |
|--|--|
| | 1.2. Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) |
| | 1.3. Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO) |
| | 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB) |
| | 12.3. Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung mit Ausschluss von Erstaufforstungen (einschließlich Kurzumtriebskulturen) |

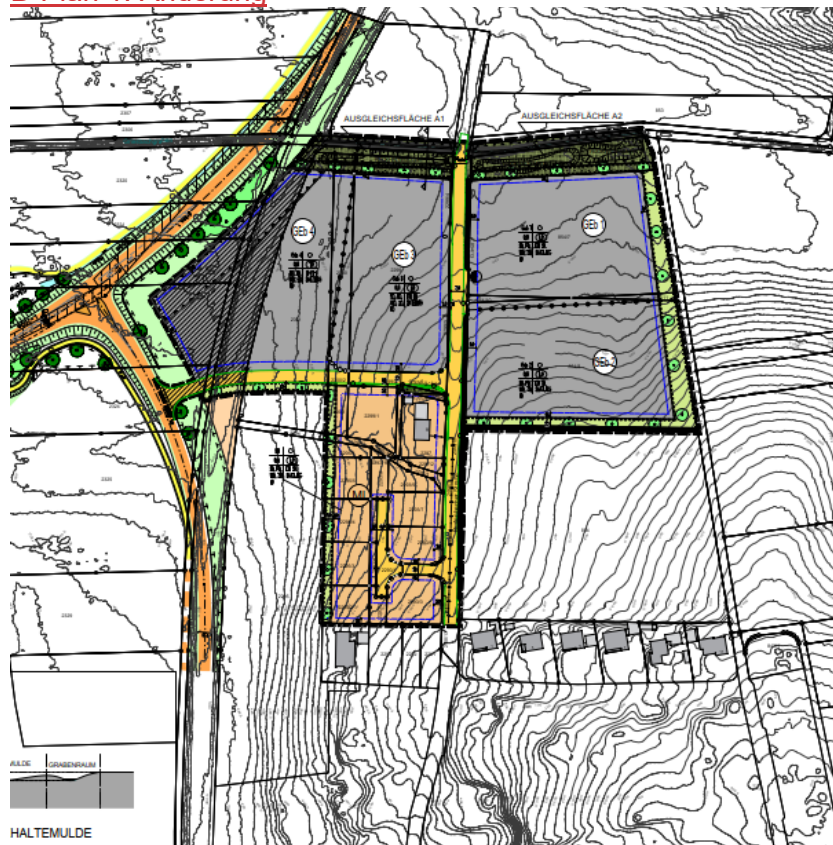
Das plangegenständliche Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Münsterhausen als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung mit Ausschluss von Erstaufforstungen (einschließlich Kurzumtriebskulturen) dargestellt.

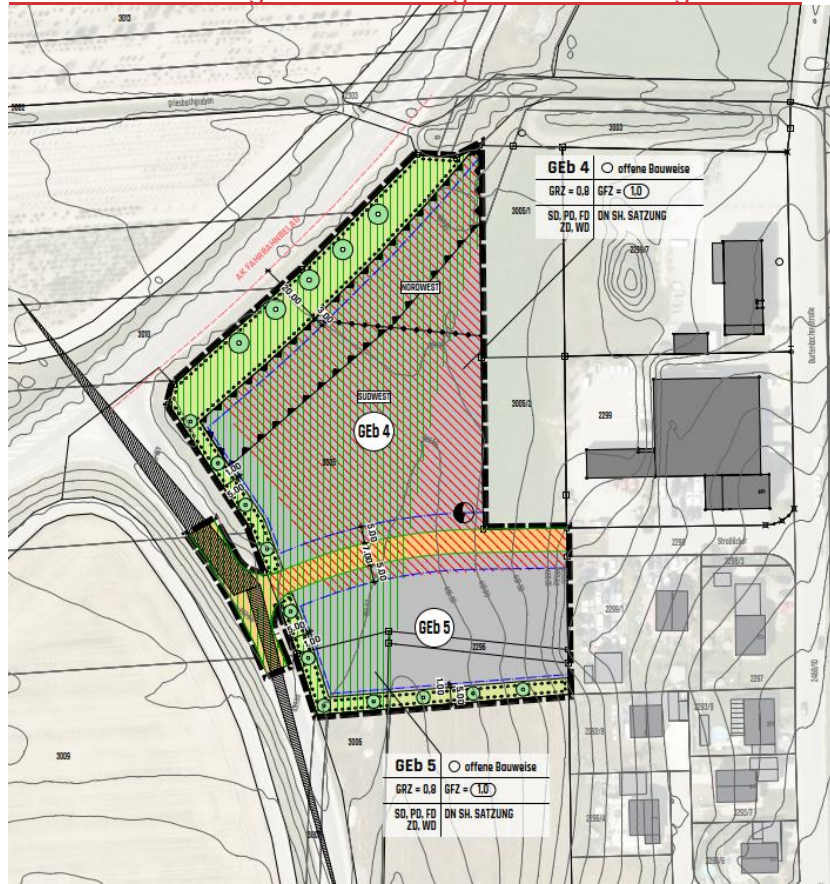
Nachfolgend ist die plangegenständliche Situation hinsichtlich der Planflächen und deren Flächenbezüge dargestellt.

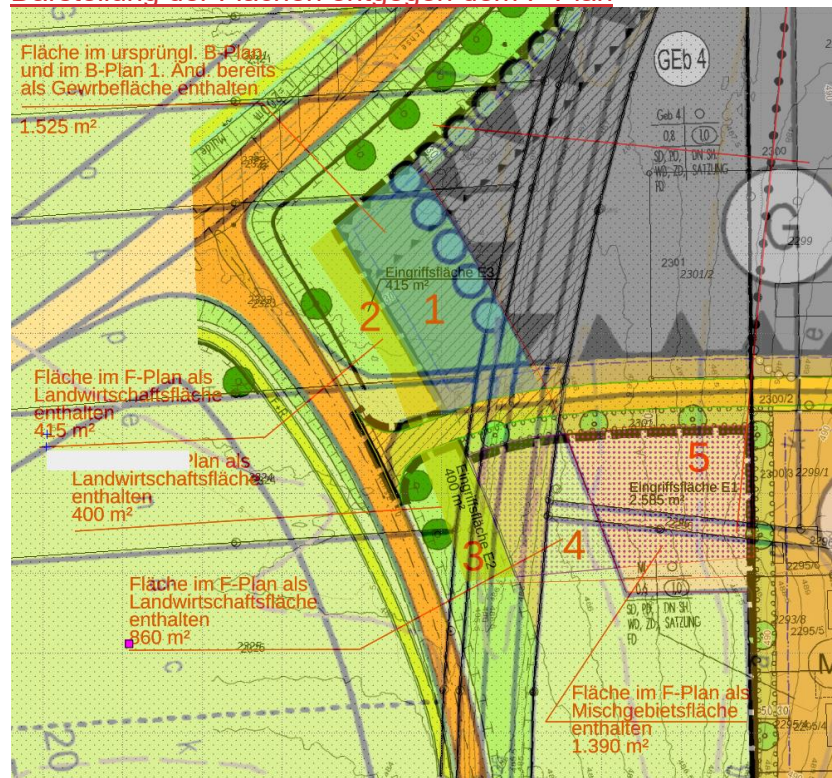
Ursprünglicher B-Plan



B-Plan 1. Änderung



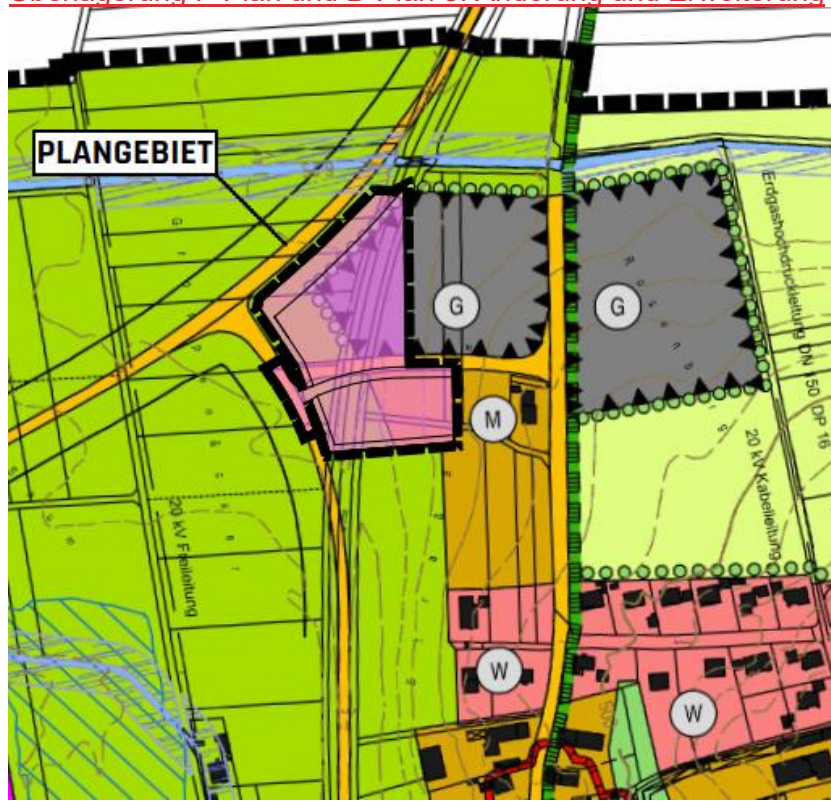
B-Plan 3. Änderung mit Darstellung Überschneidungsbereich**Überlagerung F-Plan und B-Plan 1. Änderung**

Darstellung der Flächen entgegen dem F-Plan

Fläche Nr.1	1.525,0 m²	im ursprünglichen B-Plan bereits als Gewerbefläche enthalten
Fläche Nr. 2	415,0 m²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
Fläche Nr. 3	400,0 m²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
Fläche Nr. 4	860,0 m²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
Fläche Nr. 5	1.360,0 m²	im F-Plan als Mischgebietsfläche (Baufläche) enthalten
Fläche Nr. 2-4	1.675,0 m²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
		Entspricht ca. 13 % der Gebietsfläche
		Entspricht ca. 16 % der Verkehrs- und GE- Fläche

Aufgrund der vorausgehenden Flächengegenüberstellungen wird von Seiten des Marktes Münsterhausen von einer Geringfügigkeit der Abweichung gegenüber des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ausgegangen. Dabei werden die Gewerbegebietsflächen des ursprünglichen B-Plans "Gewerbegebiet Nord" der Fläche Nr.1 mit 1.525,0 m² als bestehende Gewerbefläche angenommen.

Betrachtet man die Fläche Nr. 5 mit 1.360,0 m², die im F-Plan als Mischgebietsfläche (Baufläche) enthalten ist, als gegebene Baufläche, liegt eine dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entgegenstehende Landwirtschaftsfläche Fläche Nr. 2-4 von 1.675,0 m² vor, die ca. 13 % der Gebietsfläche bzw. 16 % der Verkehrs- und GE- Fläche entspricht.

Überlagerung F-Plan und B-Plan 3. Änderung und Erweiterung

~~Wie der vorausgehende Planauszug zeigt, wird eine Teilfläche des Mischgebietes in dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen überplant. Zudem wird die im Flächennutzungsplan östlich der Hauptstraße (Ortsstraße) sich anschließende Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung mit Ausschluss von Erstaufforstungen (einschließlich Kurzumtriebskulturen) als Gewerbefläche überplant.~~

Der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung wird aufgrund der geringfügigen in Anspruch genommenen, im Flächennutzungsplan nicht als Gewerbefläche bzw. Mischgebietsfläche dargestellten Bereiche und den nicht parzellenscharfen Darstellungen eines Flächennutzungsplans als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Die geringfügigen Abweichungen gegenüber dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sollen bei einer Änderung des Flächennutzungsplans angepasst werden.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung, des Marktes Münsterhausen wird auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gründe der Bebauungsplanänderung durch den Markt Münsterhausen sind:

Nachdem die Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 fertiggestellt ist und die bisherigen Staatsstraße 2025 zur Ortsstraße (Hauptstraße) heruntergestuft ist und der Markt Münsterhausen einen Grundstücksbereich südlich der Erschließungsstraße (Verbindungsstraße von der Burtenbacher Straße zur Hauptstraße) erwerben kann, wird aus wirtschaftlichen Erwägungen einer beidseitigen Grundstückerschließung, die vorliegende Änderung und Erweiterung des Baugebiets "Gewerbegebiet Nord) durchgeführt.

Dies sind im Einzelnen:

- **Überplanung der östlich an die Hauptstraße anschließende Grünfläche**

Da hinsichtlich des ursprünglich an der ehemaligen Staatsstraße 2025 geltende Anbauverbot mit einem Abstand von 20 m nicht mehr gegeben ist und die Herabstufung zu einer Ortsstraße (Hauptstraße) erfolgte, wird die Gewerbefläche bis auf eine Randeingrünung an den Straßenraum herangeführt.

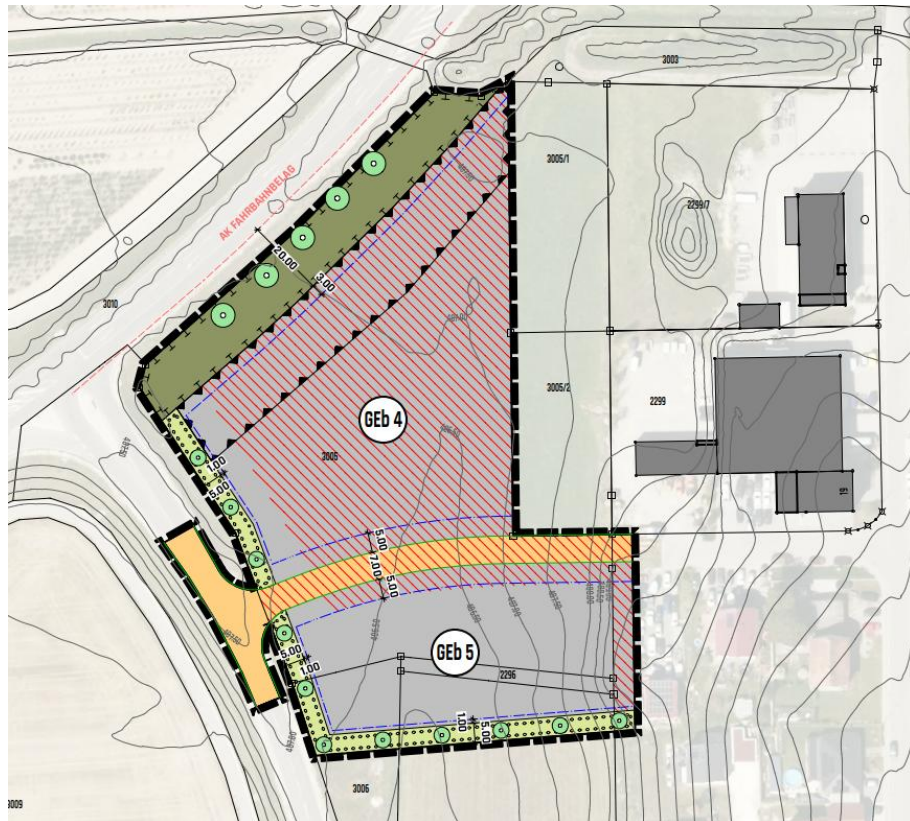
- **Grundstücksbereich südlich der Erschließungsstraße**

Mit dem Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2295 und den Teilflächen der Gemeindeeigenen Grundstücke der Fl. Nrn. 2296; 2301 und 3005 ergab sich die Möglichkeit einer, wie in dem nachfolgendem Planauszug dargestellten Planfläche, für eine wirtschaftlich sinnvollen Erweiterung des Baugebiets "Gewerbegebiet Nord".



Luftbild und Flurkarte mit Erweiterungsfläche

Die Erweiterung soll als Gewerbeflächen mit Emissionsbeschränkungen (GEb 5) mit der vorliegenden Bauleitplanung, wie der nachfolgende Bebauungsplanauszug zeigt, entwickelt werden.



Planauszug Bebauungsplan unmaßstäblich

Bedarfsnotwendigkeit

Wie bereits weiter oben dargelegt, wird die vorliegende Bauleitplanung aus wirtschaftlichen Erwägungen einer beidseitigen Grundstückserschließung, durchgeführt.

Zudem sind die Bauflächen des Gewerbegebiets Nord, bis auf die plangegegenständlichen Flächen des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung allesamt verkauft, sodass der Markt Münsterhausen derzeit keine Gewerbegebietsflächen anbieten kann und somit immer wieder auf die Gemeinde zukommende Interessenten abweisen muss. Nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und der damit verbundenen Neuordnung der Bauflächen, kann der Markt Münsterhausen wieder Bauflächen anbieten.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich eine zusätzliche Baufläche von ca. 3.300 m², sodass der Markt Münsterhausen zusammen mit der bereits überplanten Gewerbefläche mit ca. 5.400 m² nun Gesamtgewerbeflächen mit ca. 8.700 m² zur Verfügung stehen.

Dieses Angebot wird von Seiten des Marktes Münsterhausen als bedarfsgerecht angesehen. Nachdem außerdem keine weiteren Gewerbeflächen im Markt Münsterhausen zur Verfügung stehen, wird eine detaillierte Bedarfsermittlung nicht vorgenommen.

2.2.3 Lage und Größe des Gebiets

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die in vorausgehendem Planauszug dargestellten Bereiche.

Wie in der Planzeichnung mit roter Schraffur dargestellt, überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung. Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung, des Marktes Münsterhausen zu entnehmen.

Das Antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,27 ha.

2.2.4 Art der geplanten Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gewerbegebietsflächen geplant.

2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes

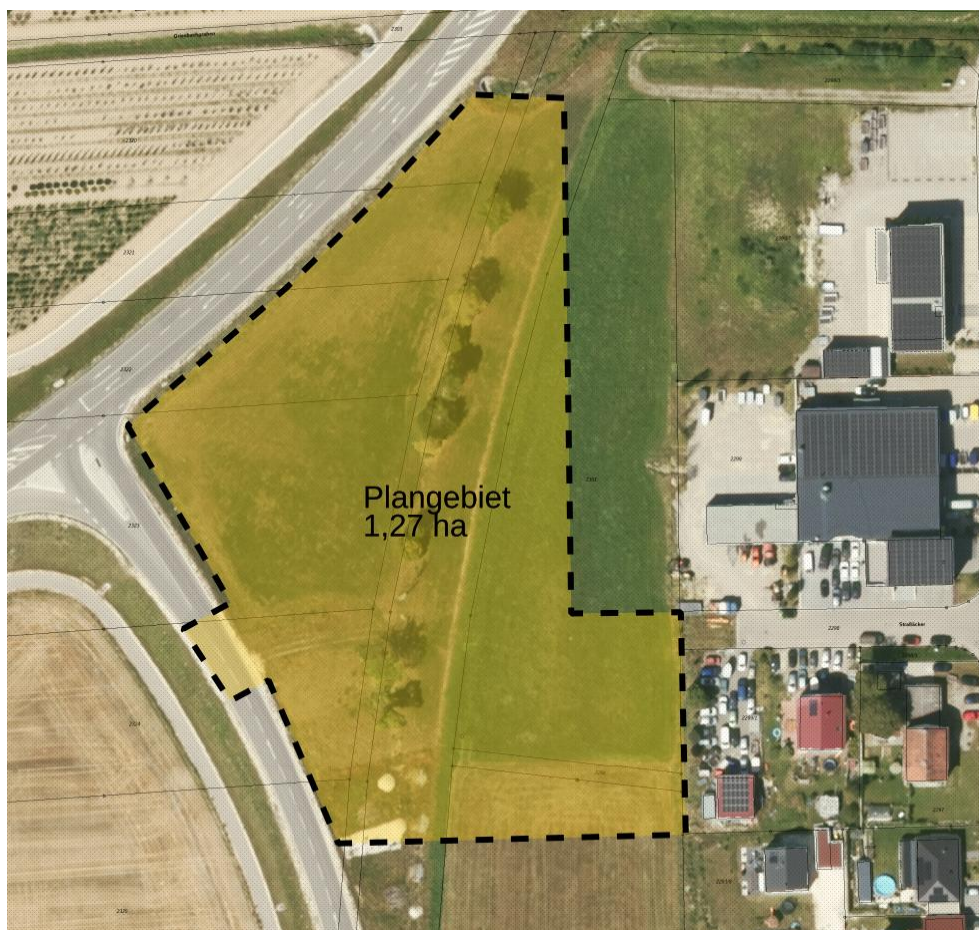
Topografie

Das Baugebiet besitzt eine leichte bis mittlere Hanglage mit unterschiedlichen Neigungen.

Aufgrund der Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Ackerland genutzt. Im westlichen Bereich ehemals verlaufende Staatsstraße 2025, wurde in diesem Bereich zurückgebaut und zur Ortsstraße (Hauptstraße) umgewidmet.



Luftbild unmaßstäblich

Boden, Grundwasser

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrunds liegt das unter 3. 2. Baugrundgutachten genannte Baugrundgutachten den IB Kling Consult vor.

Boden

(Auszug aus dem Baugrundgutachten) 1.4 Allgemeiner geologischer Überblick

Nach den Angaben der geologischen Karte und nach den Ergebnissen früherer Baugrunduntersuchungen in der näheren Umgebung sind im Planungsgebiet die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) zu erwarten, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets sind in der Tallage oberhalb der jungtertiären Ablagerungen der OSM zudem die quartären Talkiese der Mindel zu erwarten, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden und im Bereich der Talflanke auskeilen.

Grundwasser**(Auszug aus dem Baugrundgutachten) 3.2 Hydrologische Verhältnisse
3.2.1 Wasserstände**

Während der Felduntersuchungen im November 2014 wurde der Grundwasserspiegel im westlichen Bereich des Planungsgebietes (RKS 5, SCH 2) in einer Tiefe von etwa 4,1 m bzw. 4,5 m unter GOK, entsprechend einer Höhe von etwa 481,5 mNN bzw. 483,4 mNN, angetroffen. Im Bereich des nordöstlich gelegenen Baggerschurfs SCH 4 wurde der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von etwa 4,2 m unter GOK (entsprechend 485,3 mNN) angetroffen.

Bei den Messwerten in den Kleinrammbohrungen und Schürfgruben handelt es sich jedoch nicht um ausgepegelte Ruhewasserstände. Das Grundwasser kann erfahrungsgemäß unter den weniger durchlässigen Deckschichten, zumindest bereichsweise, gespannt vorliegen. Langjährige Beobachtungsmessungen der Grundwasserstände im Planungsgebiet bzw. in der direkten Umgebung des Planungsgebiets zur Bestimmung des höchsten möglichen Grundwasserstandes liegen nicht vor. Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen lagen allgemein niedrige bis mittlere Grundwasserstände vor. Je nach Jahreszeit und Witterung ist für Zeiten hoher und höchster Wasserstände, auch unter Berücksichtigung von Ergebnissen aus der näheren Umgebung, mit einem weiteren Spiegelanstieg des Grundwassers, um bis zu 1,5 m zu rechnen.

In Tallage kann zur Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem MHGW von 1,0 m, über den im Zeitraum der Felduntersuchungen gemessenen Grundwasserständen ausgegangen werden. Nach den Angaben des Übersichtsplans zu den Überschwemmungsgebieten der Mindel ist im Bereich des Planungsgebiets mit keinen Hochwasserereignissen zu rechnen.

Ein Bemessungswasserstand ist jeweils im Einzelfall standortspezifisch auf Grundlage genauerer Planungen und anhand weiterer bauwerksbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Nach allgemeiner Erfahrung ist darüber hinaus in den vorliegenden Böden jedoch auch über dem jeweiligen Grundwasserspiegel je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

Im Übrigen wird auf das Baugrundgutachten verwiesen

2.2.6 Planungsalternativen

Das plangegegenständliche Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markts Münsterhausen als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung mit Ausschluss von Erstaufforstungen (einschließlich Kurzumtriebskulturen) dargestellt.

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden unterschiedliche Überlegungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Erweiterung des Plangebiets angestellt.

Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen, in Richtung Süden dar.

Die Baugebietsgröße der Erweiterung mit einer zusätzlichen Geltungsbereichsfläche von ca. 0,30 ha stellt für den Markt Münsterhausen eine den Entwicklungszielen gerecht werdende zusätzliche Gewerbefläche dar. Dabei liegt der Hauptaugenmerk auf einer wirtschaftlichen Erschließung für die innere Erschließungsstraße (Verbindungsstraße von der Burtenbacher Straße zur Hautstraße).

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsgebietes

3.1 Bestand innerhalb

Die Grundstücke der Erweiterungsfläche werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandflächen intensiv genutzt.

3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten GG Nord Münsterhausen

Projekt – Nr. 9878 02
Stand 20. Januar 2015

Ersteller:
Kling Consult
Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054
Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur

Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Boden und Tragfähigkeit,

(Auszug aus dem Baugrundgutachten) 4.1 Tragfähige Gründungsböden

Als gut tragfähige Gründungsböden können für konzentrierte Lastabtragungen die quartären Kiese sowie die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) herangezogen werden. Wegen der unterschiedlichen, nach Südosten hin deutlich zunehmenden Mächtigkeit der Deckschichten werden diese tragfähigen Schichten jedoch in stark variierender Tiefe angetroffen.

Erweiterungsbereich liegen die tragfähigen quartären Kiese unter den Deckschichten in einer Tiefe zwischen rund 3,0 m und 4,5 m unter GOK vor. Im Bereich des Baggerschurf SCH 4 konnte der tragfähige Untergrund gerätebedingt nicht aufgeschlossen werden.

Das Baugrundgutachten zeigt, dass auf Grund der gegebenen Baugrundverhältnisse und der wechselnden Deckschichten besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden können.

Es wird empfohlen, bei sämtlichen planerischen Überlegungen, hinsichtlich der Gründung, einen Baugrundgutachter hinzuzuziehen.

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

3.3 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

3.4 Bestand außerhalb

An das Plangebiet schließen sich im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Erweiterungsbereich schließt sich südlich und westlich an das bestehende "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen an. Im Westen vom Plangebiet verläuft die Ortsstraße (Hauptstraße) des Marktes Münsterhausen.

Ortsumfahrung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025.

3.5 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, die gemäß Art. 8, 1-2 des DschG unterliegen, anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem

Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche, nach der Anzeige, unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Planerisches Konzept

Das geplante Gewerbegebiet hat auf Grund seiner exponierten Lage, in der freien Landschaft, zwischen Münsterhausen und Burtenbach, in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht, eine besondere Verantwortung, durch die entstehenden baulichen Anlagen, gegenüber der Landschaft zu tragen. Wegen der zu erwartenden spezifischen Nutzungsarten gewerblicher Betriebe, ist mit Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m zu rechnen. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann getragen werden, in dem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung, mit einfachen und unaufgeregten Bauformen, berücksichtigt wird. Die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen und die Verwendung von natürlichen Baustoffen, wie Holz, Putz, und Ziegel, sind wichtige Grundelemente. Auch der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen, mit Faserzement und Blechverkleidungen, führt unter Beachtung der vor genannten Bedingungen, zu dem gewünschten Ergebnis. Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen, bei den Außenflächen von Gebäuden, nicht verwendet werden. Auf die Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird besonderer Wert gelegt.

4.2 Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,26 ha
Wobei anzumerken ist, dass die Erweiterungsfläche lediglich 0,30 ha beträgt.

Zusätzliche Erschließungsflächen sind gegenüber dem bestehenden "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen nicht geplant.

Davon betragen die zusätzliche Planfläche etwa:

Gewerbegebiet	9.200,00 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	1.100,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.470,00 m ²
Grünflächen privat	830,00 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

GEb 4 und GEb 5

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind zugelassen.

6 Erschließung**Äußere Erschließung**

Die Erschließung des der zusätzlichen Gewerbefläche erfolgt über die Erschließungsstraße (Verbindungsstraße von der Burtenbacher Straße zur Hautstraße).

Innere Erschließung

Weitere innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange liegt für das bestehende "Gewerbegebiet Nord" eine schalltechnische Untersuchung vor. Das Immissionsschutzgutachten ~~wird~~wurde für die vorliegende Gebietserweiterung entsprechend angepasst.

Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten, durch Betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Ortsumfahrung der Staatstraße 2025 zu erwarten.

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplanten Gewerbegebietes sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Emissionen zu erwarten, welche die mittelbar und unmittelbar umgebenden Flächen (Dorfgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen) wesentlich beeinträchtigen würden.

7.3 Immissionsschutzgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Staatsstr. 2025 bewerten zu können, liegt folgende schalltechnische Untersuchung vor:

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung der Marktgemeinde Münsterhausen, ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“ im Markt Münsterhausen, Bericht-Nr. ACB-0525-256207/02 Rev. 1 Stand 06.09.2025 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg.

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Der Markt Münsterhausen plant den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente LEK für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

Zudem wurde die Lärmsituation im Plangeltungsbereich untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für Gewerbegebiete für Straßen- und Schienenverkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Durch die maximal vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 71$ dB(A) für Büronutzung etc. und $L_a = 73$ dB(A) für Wohnnutzung etc. liegen maximal gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} = 36$ dB (Büronutzung etc.) bzw. $R'_{w,ges} = 43$ dB (Wohnnutzung etc.) vor. Auch wenn es aufgrund der Vorgaben durch das Baurecht nicht zwingend notwendig ist einen baulichen Schallschutz nach DIN 4109 festzusetzen, sollte aus gutachterlicher Sicht nicht darauf verzichtet werden.

Geänderte Aufteilung der Kontingentflächen gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung

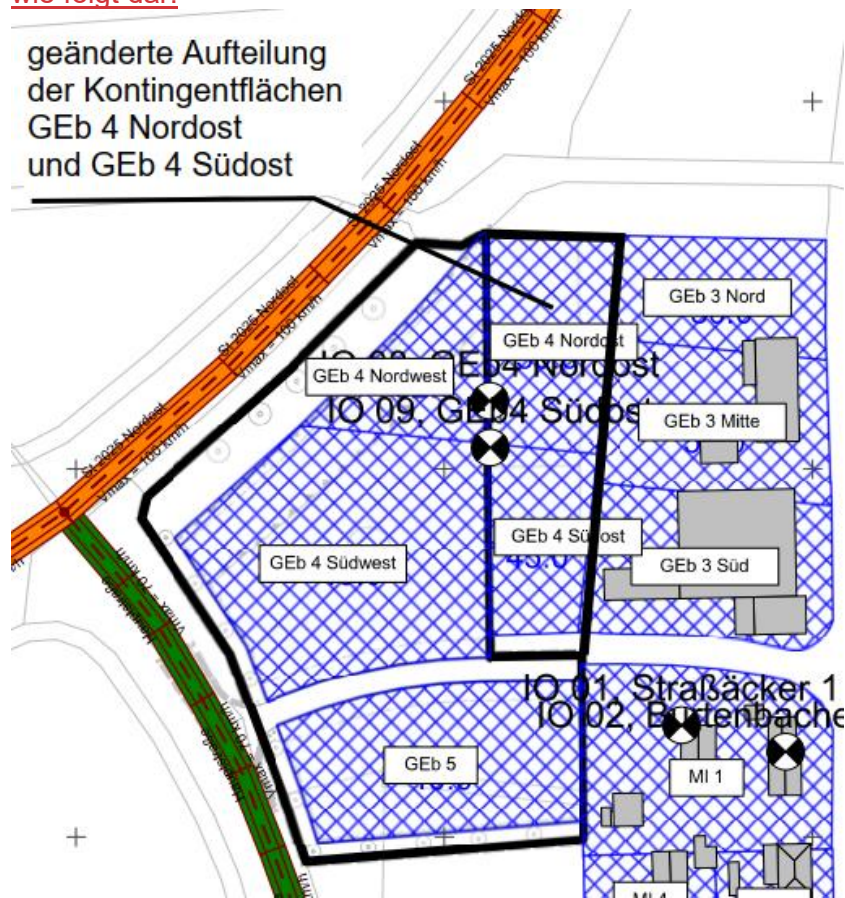
Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung wurden die Kontingentflächen gegenüber des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung der darin enthaltenen Gewerbefläche GEB 4 neu aufgeteilt.

Die Anpassung der Kontingentsflächen erfolgt als Darstellung eines Teilräumlichen Geltungsbereichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung.

Dieser Teilräumliche Geltungsbereich dient ausschließlich der Anpassung der Kontingentflächen.

Im Übrigen erfolgt für diesen Teilräumlichen Geltungsbereich keine anderweitige Änderung der ursprünglichen Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung.

Danach stellen sich die Kontingentflächen des vorliegenden Bebauungsplan wie folgt dar.



Wie der vorausgehende Planauszug aus dem Schallschutzgutachten zeigt, ergeben sich nach der Neuordnung die Kontingentflächen Geb 4 Nordost und Geb 4 Südost

Nachfolgende Teilflächen sind der Tabelle 7 des Schallschutzgutachtens entnommen:

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche m²	Schalleistungspegel	
	L _{EK,T} dB(A)	L _{EK,N} dB(A)		L _{W,T} dB(A)	L _{W,N} dB(A)
Geb 4 Nordost	65	50	1923	97,8	82,8
Geb 4 Südost	60	45	1360	91,3	76,3

Die Teilflächen sind in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbereichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung dargestellt und festgesetzt.

7.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Bei den an das Baugebiet anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öffteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) vom 01. Juni 2023, geändert durch (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebiets um 0,30 ha, welches sich direkt an das bestehende "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen anschließt, werden hierzu keine weiteren Ausführungen angeführt. Hierzu wird auf die Ausführungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen verwiesen.

10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage und der Geländemorphologie, der Ein- und Durchgrünung, eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen, mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung des Marktes Münsterhausen stellt für die Erweiterungsfläche auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft, in Richtung Westen, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets wird das Landschaftsbild, in einem gewissen, wenn auch geringen Maß, verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur Ortsstraße (Hauptstraße) ein ausreichend breiter Grünstreifen, mit entsprechender Bepflanzung angelegt wird.

Bei der Eingrünung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch die Höhe der Pflanzen bzw. durch herabfallende Äste und Laub, verursacht wird. Auch sollten ausreichende Grenzabstände, die über das gesetzliche Maß hinausgehen, eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht über Maß zu behindern.

Bei der Auswahl der Randbepflanzung des Plangebietes zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist darauf zu achten, dass möglichst langsam wachsende und kleinkronige Büsche bzw. Bäume Verwendung finden.

Die Grenzabstände besonders hin zu landw. Nutzflächen sind zu beachten und einzuhalten.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

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

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen, zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen, gerade bei Baumpflanzungen, gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges der Erweiterung des Gewerbegebietes zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen, ausreichend breite Grüngürtel zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind, so weit als möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen anzubringen.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets befindet sich an der westlichen Hanglage des Mindeltales. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen, derzeit landwirtschaftlich genutzte, Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

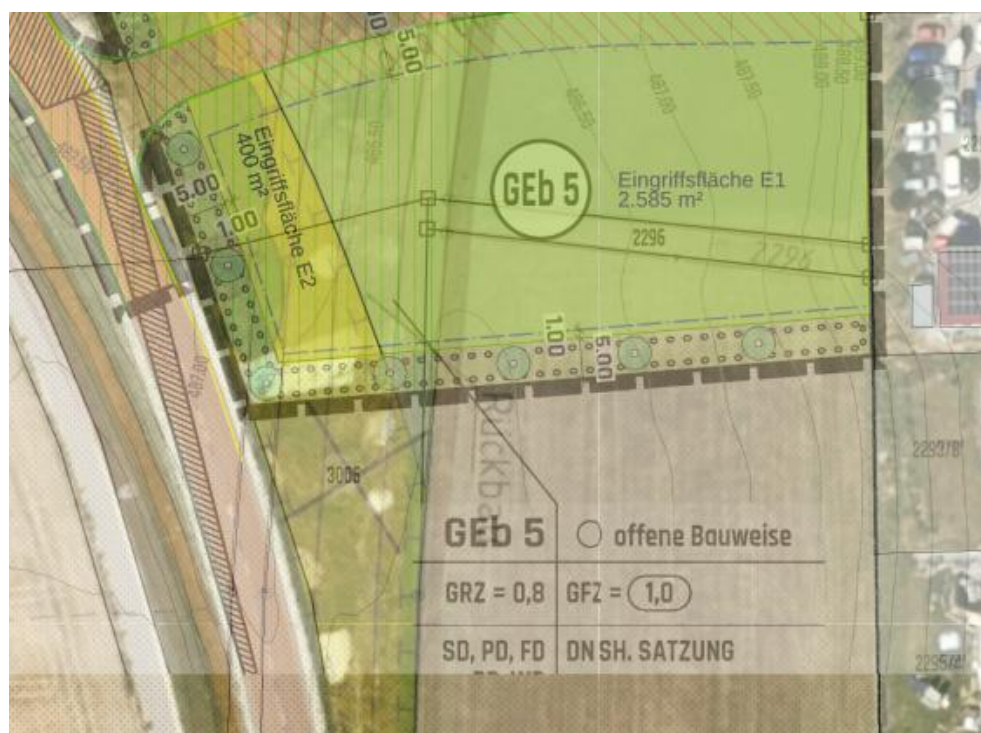
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten

Eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten werden auf den Erweiterungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt. Für den Überschneidungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord innerhalb des vorliegenden Planbereichs wurden keine artenschutzrechtlichen Betrachtungen vorgenommen.

Innerhalb des Erweiterungsbereichs sind bei einer Begehung, unter Hinzuziehung des 1. Bgm. Des Marktes Münsterhausen keine Betroffenheiten geschützten Tierarten wie Zauneidechsen, Vögel, Fledermäuse etc. festzustellen. Es wurden, wie aus nachfolgendem Planausschnitt zu ersehen, im Rahmen des Ausbaues der Ortsumfahrung im unmittelbaren Anschluss an die Ortsstraße, Schotterflächen und-haufen als auch Benjeshecken angelegt.



Ebenso sollten Rodungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen und Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden (1. Oktober bis Ende Februar) und vor Beginn auf Höhlen- und Spaltenquartiere überwinternder Fledermäuse und Bilche kontrolliert werden. Ist eine Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar, sind die Gehölze vor einer Rodung auf Brutstätten von Vögeln zu kontrollieren.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht ~~wir~~wird verwiesen.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 **Abwasserbeseitigung**

Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse und den damit verbundenen Bedingungen und Erschwernisse bei der Verlegung der Kanalleitungen wird auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem, der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach – Münsterhausen, zuzuleiten.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist ein Anschluss, an die best. Anschlussleitungen an die Gemeinschaftskläranlage herzustellen.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage, innerhalb des Planungsbereiches, sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN - Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind, soweit möglich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emission- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrunds liegt das unter 3. 2. Baugrundgutachten genannte Baugrundgutachten den IB Kling Consult vor.

Sickerfähigkeit des Untergrunds

(Auszug aus dem Baugrundgutachten) 4.6 Versickerung

Als Grenzwerte für die Versickerung von Niederschlagswasser gelten nach dem DWAArbeitsblatt A 138 vom April 2005 Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$. Bei k_f -Werten $\geq 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ ist eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet, bei Werten von $k_f < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ wird die Versickerungsanlage zu lange eingestaut.

Im bodenmechanischen Labor des BIKC wurden für die quartären Kiese Durchlässigkeitsbeiwerte k_f zwischen $2,9 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ und $6,6 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ ermittelt. Zudem wurde anhand der Sieblinienauswertungen nach BEYER (1964) für die Sande der Deckschichten (RKS 2) der Durchlässigkeitsbeiwert k_f zu $1,8 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ bestimmt.

Damit wären die untersuchten quartären Kiese generell als geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert für die sandigen Deckschichten liegt etwa auf dem genannten unteren Grenzwert. Aufgrund der heterogenen Ausbildung dieser Böden, sind die Deckschichten jedoch insgesamt als nicht geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen.

*Zur Bemessung jeglicher Versickerungseinrichtungen sollte im **nordwestlichen Talbereich** in den quartären Kiesen von einem k_f -Wert von 1×10^{-5} m/s ausgegangen werden. Sollten im Bereich künftig erstellter Sickeranlagen an deren UK Deckschichten anstehen, so sind diese bis zum Erreichen der quartären Kiese restlos zu entfernen und durch stark durchlässiges Material ($1 \times 10^{-3} > k_f > 5 \times 10^{-4}$ m/s) zu ersetzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Seitenflächen der Versickerungseinrichtungen dann voraussichtlich als nicht sickerfähig eingestuft werden müssen.*

Hinsichtlich ggf. notwendiger Vorbehandlungsmaßnahmen zur Versickerung bzw. zum Ableiten der Niederschlagsabflüsse ist das ATV-DVWK-Regelwerk M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom Februar 2000 zu beachten. Um einem Versagen der einzelnen Versickerungsanlagen vorzubeugen, empfiehlt es sich jeweils einen Notüberlauf (z. B. Kanal, Vorflut) vorzusehen.

Gemäß der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung-NwFreiV)“ vom Oktober 2008 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz kann anfallendes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, wenn u. a.:

- an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden*
- angeschlossene, mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblech gedeckte Dachflächen eine Größe von weniger als 50 m² aufweisen*
- außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten und von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen versickert wird*
- auf den angeschlossenen Flächen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird*

Die Einleitung in Oberflächengewässer (z. B. Gräben) ist gem. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)“ des BayStMLU nicht erlaubnisfrei.

Wie das Baugrundgutachten zeigt, ist davon auszugehen, dass die Versickerung der Niederschlagswässer im Erweiterungsbereich erreicht werden kann.

Im Einzelnen sind hierfür die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu beachten.

Dies sollte über eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen. Dies kann z.B. bei der Anordnung von Park- und

Autoabstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, dass ein breitflächiges Abfließen des Niederschlagswassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster, Rasengitterstein, usw.) sind geeignete Maßnahmen.

11.2 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht, bedingt durch die Hangneigung/Böschung zur Umgehungsstraße ein gewisses Gefahrenpotential, dass dort Oberflächenwasser anfallen kann, welches Richtung Geb 4 laufen könnte. Im Übrigen besteht hinsichtlich wild abfließendem Hang- und Schichtwassern bei auftretenden Starkregenereignissen lediglich ein geringes Gefahrenpotential, da das Plangebiet als eben zu betrachten ist.

Auch kann von dem annähernd ebenen Grundstück des Plangebiets auf die benachbarten Grundstücke wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser nicht auftreten.

Infolge der geringen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserversorgungsnetz.

11.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Gemeindliche Elektrizitätswerk Burtenbach (GEW) durchgeführt.

Zur Absicherung der Energieversorgung des Plangebiets ist im Bereich der Erschließungsstraße Straßäcker im Anschluss an das Grundstück der Fl. Nr. 2301/2 eine Trafostation eingeplant.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen zurzeit keine Versorgungsanlagen des Gemeindlichen Elektrizitätswerks Burtenbach (GEW).

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

Straßenbeleuchtung

Für den Planbereich wird eine entsprechende Straßenbeleuchtung errichtet.

11.5 Gasversorgung

Die Fa. Erdgas Schwaben, als Gasversorgungsunternehmen, ist in der Lage das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen.

Die Fa. Erdgas Schwaben ist frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

11.6 Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bedarf der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, ist die Deutsche Telekom zu benachrichtigen.

12 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

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.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

13 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,26 ha
Wobei anzumerken ist, dass die Erweiterungsfläche lediglich 0,30 ha beträgt.

Zusätzliche Erschließungsflächen sind gegenüber dem bestehenden "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen nicht geplant.

Davon betragen die zusätzliche Planfläche etwa:

Gewerbegebiet	9.200,00 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	1.100,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.470,00 m ²
Grünflächen privat	830,00 m ²

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

15 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Münsterhausen):

	Fl. Nr. 3005
	Fl. Nr. 2296
teilweise:	Fl. Nr. 2295
teilweise:	Fl. Nr. 3006
<u>teilweise</u>	<u>Fl. Nr. 3007 (Hauptstraße)</u>

Bei den vor angegebenen Flurnummern handelt es sich um die nach der Flurneuordnung zugewiesenen Flurnummern, die derzeit in der amtlichen Flurkarte noch nicht dargestellt sind

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich nach der derzeit wie in der amtlichen Flurkarte enthalten folgende Grundstücke (Gemarkung Münsterhausen):

teilweise:	Fl. Nr. 2295	
	Fl. Nr. 2296	
teilweise:	Fl. Nr. 2301	
teilweise:	Fl. Nr. 2320	
teilweise:	Fl. Nr. 2321	
teilweise:	Fl. Nr. 2322	
teilweise:	Fl. Nr. 2323	
teilweise:	Fl. Nr. 2324	
teilweise:	Fl. Nr. 2325	
teilweise:	Fl. Nr. 2305/19	Hauptstraße
teilweise:	Fl. Nr. 2330/3	Radweg

16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	poststelle@aelf-km.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Nornheimer Str. 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernverband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg	guenzburg@bund-naturschutz.de
6.	Firma Gemeinde-Elektrizitäts- u. Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach	info@gew-burtenbach.de
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen	C.Weis@telekom.de
8.	Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de
9.	Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
10.	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	poststelle.a@immobilien.bayern.de
11.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	info@khw-guenzburg.de
12.	Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern
13.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckergergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwaben@lbv.de
14.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
15.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
16.	Markt Burtenbach, Hauptstraße 34a, 89349 Burtenbach	rathaus@burtenbach.de
17.	Marktgemeinde Dinkelscherben, Augsburger Str. 4-6, 86424 Dinkelscherben	info@dinkelscherben.de
18.	Markt Neuburg an der Kammel, Bergstr. 2, 86476 Neuburg a.d.Kammel	info@neuburg-ka.de
19.	Markt Ziemetshausen, Bgm.-Haide-Straße 1, 86473 Ziemetshausen	rathaus@vg.ziemetshausen.de
20.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de
21.	Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	gaa@reg-schw.bayern.de
22.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
23.	Regionalverband Donau-Ilser, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
24.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
25.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de
26.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de

27.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburg Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adby-gz.bayern.de
28.	VGem Thannhausen Erschließungssachbearbeiter, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	erschliessung.vgem@thannhausen.de
29.	VGem Thannhausen Verkehrssachbearbeiter, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	verkehrsrecht.vgem@thannhausen.de
30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwTobB@bundeswehr.org
31.	Stadt Krumbach (Schwaben), Nattenhauser Str. 5, 86381 Krumbach	info@stadt.krumbach.de
32.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Planzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“ im Markt Münsterhausen, Bericht-Nr. ACB-0525-256207/02 Rev. 1 Stand 06.09.2025 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg.
- Baugrundgutachten GG Nord Münsterhausen, Projekt – Nr. 9878 02, Stand 20. Januar 2015 des IB Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Baugrundinstitut nach DIN 1054, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

18 Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....

Gerhard Glogger, Architekt

Erwin Haider, 1. Bürgermeister