

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg



Umweltbezogene Stellungnahmen

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 4a Abs 3 BauGB

Bebauungsplans

“Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung und Erweiterung

zum

2. Entwurf

Fassung vom 14.09.2026



Günzburg, 1. Dezember 2025, Az. 6102

Bauleitplanung;

Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Nord – 3. Änderung und Erweiterung“ durch die Marktgemeinde Münsterhausen

- förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Entwurf in der Fassung vom 15.09.2025**

Der Markt Münsterhausen hat die Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord – 3. Änderung und Erweiterung“ am nördlichen Ortsrand -an die Ortsumgehungsstraße angrenzend- beschlossen. Die Marktgemeinde konnte Flächen südlich der Verbindungsstraße zwischen Burtenbacher Straße und Hauptstraße erwerben. Aus wirtschaftlichen Erwägungen sollen die Grundstücke beiderseits der Verbindungsstraße erschlossen werden, weshalb die vorliegende Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets Nord durchgeführt wird. Außerdem soll die bisher östlich an die Hauptstraße anschließende Grünfläche mit überplant werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen eigenständigen Bebauungsplan, dessen Entwicklung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Münsterhausen für sich zu beurteilen ist.

Von den geplanten gewerblichen Flächen nördlich der Straße „Straßacker“ sind ca. 3000 m² und die gesamte geplante Gewerbefläche südlich der Straße in einem Umfang von ca. 2500 m² nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Münsterhausen entwickelt. In Relation sind damit 2/3 der geplanten Baulandflächen der zu beurteilenden Planung nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Münsterhausen entwickelt.

Auch ohne den zahlenmäßigen Vergleich ist es offensichtlich, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben ist, da südlich der Straße „Straßacker“ bislang eine gemischte Baufläche und keine gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan vorgesehen war und in den bislang östlich der Hauptstraße vorgesehenen breiten Grünstreifen erheblich durch die geplante Baulandfläche eingegriffen und damit die städtebauliche Struktur verändert wird.

Aus ortsplanerischer Sicht wird daher an den Ausführungen, die bereits in der vorhergehenden Trägerbeteiligung aufgeführt wurden, festgehalten:

Der antragsgegenständliche Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen. Das Argument der Geringfügigkeit der Abweichung in der Baulandflächenbilanz ist entsprechend den oben genannten Ausführungen nicht gegeben, da vor allem für die Festsetzung des südlichen Gewerbegebietes anstelle der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche die städtebauliche Struktur qualitativ erheblich verändert wird.

Eine Missachtung des Entwicklungsgebotes kann einen beachtlichen Fehler darstellen und zur Unwirksamkeit der vorliegenden Bauleitplanung führen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis, sofern die immissionsschutzfachlichen Bedenken ausgeräumt werden können.

In der Zeichenerklärung werden unter Festsetzungen und Hinweisen für „Sträucher zu pflanzen“ und „best. unterirdische Versorgungsleitungen...“ Planzeichen aufgeführt, die in der Planzeichnung nicht enthalten sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen grundsätzlich denkbar. Wie im Umweltbericht und Begründung ausgeführt, kommt aufgrund der Lage im Bereich der östlichen Mindeltalleite und der Ortsrandlage der Einbindung in das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin darum gebeten, die bisher festgesetzten mit „T-Linie“ gekennzeichneten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft“ des Bebauungsplanes „Ortsumfahrung Münsterhausen im Zuge der St2025“ zu erhalten. Da der Markt Münsterhausen beabsichtigt, diese Flächen zu überplanen, kann dies durch eine dementsprechende Eingriffsbewertung berücksichtigt werden, was hier durch den Kompensationsfaktor von 1,5 erfolgt. Diese Berücksichtigung ist naturschutzfachlich akzeptabel.

Weiterhin gibt es Unstimmigkeiten bezüglich der Ausgleichsfläche. Auf S. 23 im Umweltbericht wird die Größe der nötigen Ausgleichsfläche fachlich richtig mit 1.848 m² berechnet, auf der nächsten Seite in der Grafik jedoch mit 1.212 m² angegeben. Es ist zu prüfen, ob die aktuell ausgewiesene Ausgleichsfläche tatsächlich 1.848 m² besitzt und nur ein Schreibfehler in der Grafik vorliegt, oder ob hier weitere Ausgleichsflächen mit dazu geplant werden müssen. Dies gilt ebenso für die identische zeichnerische Darstellung der externen Ausgleichsfläche auf der Planzeichnung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die aktuell gültigen Rechtsgrundlagen für die Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzugeben sind. Der Art. 6ff Bay-NatSchG bzw. § 8a BNatSchG ist hier nicht mehr einschlägig (siehe Umweltbericht S. 19, Ziffer 2.3).

In den vorliegenden Unterlagen werden mögliche Betroffenheiten des Artenschutzes wie z.B. Zauneidechsen, Vögel, Fledermäusen sowie ggf. erforderlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen nur dürftig abgehandelt. Die bestehenden Benjeshecken und Schotterflächen auf der Eingriffsfläche E2 stellen potentielle Habitate für Zauneidechsen mit Lockwirkung dar. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sollte in die Satzung

mit aufgenommen werden, dass bereits im Februar vor Beginn der Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun aufgebaut wird, um eine mögliche Zuwanderung von Eidechsen in den Baubereich zu verhindern. 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, sollten die Gehölze vor einer Rodung auf Brutstätten von Vögeln kontrolliert werden. Entsprechende Ergänzungen zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sollten erfolgen.

Es wird darum gebeten, die noch fehlenden Berechnungen auf Seite 31 des Umweltberichts hinzuzufügen und die letzte Tabellenzeile auf „Ausgleichsfläche für E1-E3 gesamt erforderlich“ zu korrigieren. Auf Seite 23 des Umweltberichts oben ist die gleiche Tabellenzeile entsprechend zu korrigieren.

Immissionsschutz

Der geplante Standort befindet sich im Norden von Münsterhausen und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Ackerland genutzt.

Die im westlichen Bereich ehemals verlaufende Staatsstraße 2025 wurde in diesem Bereich zurückgebaut und zur Ortsstraße (Hauptstraße) umgewidmet.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Ortsumfahrung der Staatsstraße. Der Erweiterungsbereich schließt sich südlich und westlich an das bestehende "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen an.

Das ehemalige „GEb 4“ wurde in 4 Teilflächen aufgeteilt.

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung hat auch die Flächen des „GEb4 Nordost“ und des „GEb4 Südost“ zu umfassen, da der Gutachter hierbei unterschiedliche Kontingente annimmt und mit diesen rechnet.

Die verschiedenen Teilflächen des „GEb 4“ sind in der Planzeichnung getrennt voneinander darzustellen, da diesen Flächen verschiedene Kontingente zugewiesen werden sollen.

Die Planzeichnung wurde im Vergleich zur frühzeitigen Trägerbeteiligung nicht geändert. Es wird nur auf ausstehende Ergänzungen hingewiesen.

Die aus immissionsschutzfachlicher Sicht geforderten und auch in der Abwägung vom 15.09.2025 beschlossenen Punkte sind in die Planung einzuarbeiten.

Der Planung liegt ein schalltechnisches Gutachten bei, welches fachtechnisch geprüft wurde.

Es wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt und die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet untersucht.

Das Gutachten wurde nur entsprechend der Betrachtung des Gewerbelärms auf das bestehende Gewerbegebiet ergänzt.

Das Gutachten ist entsprechend der Abwägungsentscheidung vom 15.09.2025 (Änderung des Planungsumgriffes, Immissionsorte) entsprechend anzupassen.

Auf Grund der o.g. Punkte kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bewertung des Vorhabens erfolgen. Es werden vorsorglich Bedenken erhoben.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Mit den Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen besteht Einverständnis.

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus Sicht der Unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde Einverständnis.

Verkehrswesen

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung und Erweiterung" bestehen seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg keine Einwände.

Abwehrender Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind unter dem Punkt Brandschutz der Begründung ausreichend gewürdigt.

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung und Erweiterung" besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

Gesundheitswesen

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.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Entwurf in der Fassung vom 15.09.2025 -**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Gewerbegebiet Nord – 3. Änderung und Erweiterung“
durch die Marktgemeinde Münsterhausen**

- förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

Günzburg, 1. Dezember 2025

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

glogger architekten
Partnerschaft mbB
Blumenstraße 2
86843 Balzhausen

info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht
G/b / Projekt-Nr. 06-
2024-037
29.10.2025

Unser Zeichen
1-4622-GZ-36429/2025

Datum
18.11.2025

Beteiligung B-Plan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung - Markt Münsterhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wasserwirtschaftliche Würdigung

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

Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme 1-4622-GZ-20862/2025 vom 30.06.2025.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme





WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

per E-Mail

glogger-architekten
Blumenstraße 2
86483 Balzhausen

info@glogger-architekten.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
26.05.2025	1-4622-GZ- 20862/2025	[REDACTED]	30.06.2025

**Beteiligung TÖB § 4 Abs. 1 BauGB - B-Plan "Gewerbegebiet Nord";
3. Änderung und Erweiterung - Markt Münsterhausen in der Vorentwurfsfas-
sung vom 10.03.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher
Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

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

Bedingt durch die Hangneigung/ Böschung zur Umgehungsstraße hin ist darauf zu
achten, dass dort Oberflächenwasser anfallen kann, welches Richtung Geb 4 laufen
könnte. Diese topografische Gegebenheit sollte bei der Entwässerungsplanung aus-
reichend berücksichtigt werden und vorkehrende Schutzmaßnahmen getroffen wer-
den.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]

