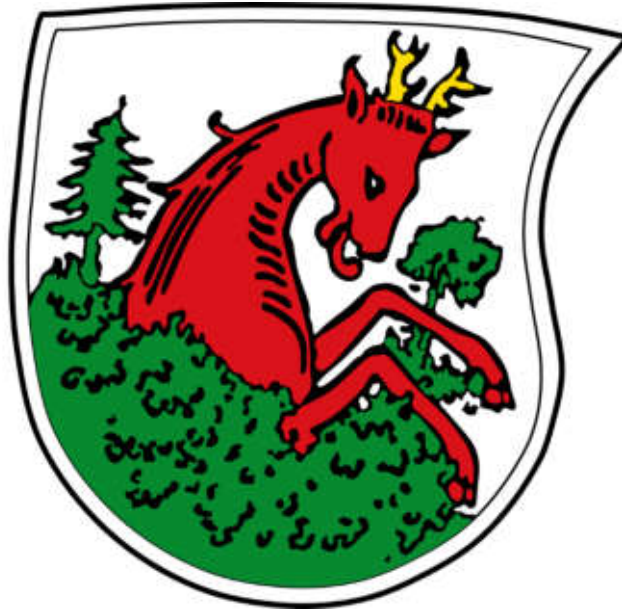


Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Umweltbezogene Stellungnahmen

zum 2. Entwurf

zur

Öffentlichen Auslegung

Nach § 4a Abs 3 BauGB

des

Bebauungsplans

“Peter und Paul Nord-West“ 3. Entwurf

OT Wattenweiler

zum

3. Entwurf

Fassung vom 04.08.2026



Günzburg, 4. September 2025, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Peter und Paul Nord-West“ in Wattenweiler, Markt Neuburg/Kammel**

- erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB -

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum 2. Entwurf vom 05.08.2025**

Die Marktgemeinde Neuburg a. d. Kammel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Peter und Paul Nord-West“ im Ortsteil Wattenweiler beschlossen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 19 Wohnhäusern geschaffen werden. Weiterhin soll ein Mischgebiet als Entwicklungsfläche für den südlich des Plangebietes ansässigen Schreinereibetrieb vorgehalten werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum vorgelegten 2. Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das verfahrensgegenständliche Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Neuburg/ Kammel im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche und zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Enthalten ist das geplante Wohn-/Mischgebiet jedoch in der anhängigen und zur Genehmigung beantragten Änderung des Flächennutzungsplanes. Nach Abschluss dieses Verfahrens ist der Bebauungsplan dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Die zum vorherigen Planentwurf vorgebrachten ortsplanerischen Belange wurden im 2. Entwurf des Bebauungsplanes überwiegend berücksichtigt.

Folgende Beschlüsse bedürfen noch der Umsetzung:

- In Ziffer 3.5.1 der Satzung und in der Planlegende ist der obere Bezugspunkt der Wandhöhe einheitlich zu beschreiben.
- Das Bebauungsplangebiet wurde um die Ausgleichsfläche in Richtung Norden erweitert. Die Angaben in der Begründung und im Umweltbericht zur „Größe des Plangebiets“ sind anzupassen.



Die in der Präambel der Satzung und in Ziffer 2.2.1 der Begründung zitierten Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität hin zu überprüfen.

Die auf den Seiten 5 und 6 der Begründung enthaltenen „geschummerten“ Planausschnitte sind zu entfernen. In Ziffer 2.2.3 (Seite 7 „Größe des Plangebiets, Absatz 2) ist die Rede von einem WA III, es gibt kein WA III, bitte streichen.

Sofern dies beachtet wird, besteht mit der Planung aus ortsplanerischer Sicht Einverständnis.

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der überarbeiteten Fassung der Satzung zur Anpassung der Pflanzqualitäten, Angaben zur Einfriedung sowie den ergänzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht soweit Einverständnis.

Die überarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin nicht nachvollzogen werden.

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs sind die Ermittlungsfaktoren des Kompensationsfaktors einheitlich zu korrigieren (9 Punkte/10 Punkte). Seitens der unteren Naturschutzbehörde ist der Kompensationsfaktor gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ gemäß Feld „A-II“ höher als 0,5 anzusetzen. Als Gründe hierfür wird die erhöhte GRZ (0,4 sowie 0,6) mit Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen angegeben sowie die höhere Einstufung der Kategorien Wasser (Flächen besitzen derzeit eine Versickerungsleistung, da unversiegelt) und Klima/Luft (bisher „ungestörte“ klimatische Verhältnisse mit Luftaustauschbahnen). Die Eingriffsfläche wurde zudem ohne Erklärung von 17.955 m² auf 17.297 m² verkleinert (Verringerung um 658 m²), was aus hiesiger Sicht nicht nachvollzogen werden kann. Bei einer höherwertigen Einstufung des Plangebietes im Ausgangszustand (ABSP-Gebiet: Einstufung „Arten und Lebensräume“ in „Stufe II unterer Wert“ statt wie ursprünglich angesetzt „Stufe I oberer Wert“) ist demnach ein höherer Kompensationsbedarf notwendig.

Bei den Berechnungen zum Kompensationsumfang können mehrere Angaben nicht nachvollzogen werden. Die Größe der Ausgleichsfläche soll im Vergleich zum vorherigen Planungsstand um 43 m² erhöht werden. Zudem wird der Faktor zur Berechnung des Kompensationsumfangs ohne nähere Angaben scheinbar willkürlich von 1,5 auf 1,6 nach oben gestuft, ohne Begründung für die höhere Einstufung oder Erklärungen, wie der höherwertige Zustand auf derselben Ausgleichsfläche mit denselben Entwicklungsmaßnahmen und -zielen erreicht werden soll. Lediglich die Anpassung des Faktors rechtfertigt aus naturschutzfachlicher Sicht daher nicht die Erhöhung des benötigten Kompensationsumfangs. Die Angaben und Änderungen der gesamten Berechnung sind daher nachvollziehbar und verständlich zu erklären. Die überarbeiteten Werte sind in der Satzung entsprechend unter Ziffer 9.5 „Ausgleichsregelung“ zu korrigieren und verbindlich festzusetzen.

In Ziffer 9.5 der Satzung und in der Planlegende ist festgesetzt, dass im Bereich der Ausgleichsfläche, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine Streuobstwiese anzulegen ist. Die Planzeichnung enthält jedoch keine derartige Darstellung. Wie bereits beschlossen, ist die Planzeichnung entsprechend zu ergänzen.

Die Abwägungsentscheidung zur einheitlichen Eingrünung durch die Gemeinde wird zur Kenntnis genommen.

In der überarbeiteten Fassung des Umweltberichtes ist die auf Seite 22 erwähnte Ausgleichsfläche „A2“ zu streichen, es gibt keine Ausgleichsfläche „A2“, daher ändern in „A1“.

Unter Ziffer 12 „Planungsstatistik“ der Begründung widerspricht die Größe der Ausgleichsfläche (5.380,00 m²) den Angaben in der Satzung und im Umweltbericht. Dies ist einheitlich anzupassen.

In der Planzeichnung ist bei der Beschreibung des zu verwendenden Saatgutes für die Ausgleichsfläche die Begrifflichkeit „unter Beachtung der Positivität des Landesamtes für Umwelt“ durch „unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt“ zu ersetzen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann eine abschließende Stellungnahme erst mit Einreichen der überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen erfolgen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Einverständnis.

Wasserrecht und Bodenschutz

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

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Mit den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zu Bodenversiegelungen besteht wasserrechtlich Einverständnis. Eine fachliche Beurteilung obliegt dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth.

Das Problem Hangwasser ist wegen der Lage des Plangebiets wohl hier tatsächlich vorhanden. Mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist die fachliche Machbarkeit (insbesondere ausreichende Kapazität) des Ausleitungsgrabens abzuklären.

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

Gesundheitsamt

In Zusammenschau und Bewertung 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.

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist vom Planungsvorhaben nicht betroffen.

Abwehrender Brandschutz

Seitens der Brandschutzdienststelle besteht mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Einverständnis.

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind in der Begründung ausreichend gewürdigt.

Redaktionelles

Wie bereits mitgeteilt und deren Umsetzung beschlossen, sind die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung dahingehend zu berichtigen, dass es sich bei der 1. Auslegung/1. Beteiligung um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Scopingverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf vom 10.04.2024) und bei der 2. Auslegung/2. Beteiligung um die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf vom 05.11.2024) handelt.

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg zum 2. Entwurf vom 05.08.2025 -

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Peter und Paul Nord-West“ in Wattenweiler, Markt Neuburg/Kammel**

- erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB -

Günzburg, 4. September 2025

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

2

Von: [REDACTED]@hwk-schwaben.de>
Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 09:12
An: Info [Glogger Architekten]
Cc: Bauleitplanung; 'info@khw-guenzburg.de'; bauwesen@landkreis-guenzburg.de; poststelle@wwa-don.bayern. [REDACTED]
Betreff: WG: 250814 Beteiligung TRÖB § 4a Abs. 3 BauGB - B-Plan "Peter und Paul Nord-West" im Gemeindeteil Wattenweiler, Markt Neuburg an der Kammel in der 2. Entwurfsfassung vom 05.08.2025
Anlagen: 250807 Anschreiben TRÖB 4a 3 BauGB - B-Plan Peter und Paul Wattenweiler 2. Entwurf.pdf; 250807 Beteiligung TRÖB 4a.3 BauGB - B-Plan 2. Entwurf.pdf; 250807 Datenschutzinformationspflichten B-Plan.pdf; 250807 Liste Trägerbeteiligung Peter und Paul Wattenweiler § 4a13 BauGB.pdf
Priorität: Hoch

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4a Abs.3 BauGB

Sehr geehrter Herr Glogger,
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm zu folgendem Ergebnis gekommen:

Vorbezeichnete Bauleitplanung bezweckt vornehmlich eine bedarfsorientierte Schaffung von Wohnbauflächen im Gemeindeteil Wattenweiler. Des Weiteren ist die Ausweisung eines Mischgebiets mit reduzierten Emissionen geplant.

In unserer Stellungnahme vom 06.05.2025 hatten wir auf die Entwässerungsproblematik hingewiesen:

„Doch mittlerweile ist deutlich geworden, dass dieser Planung eine Entwässerungsproblematik innewohnt. Dementsprechend wird auf das Merkblatt DWA-M119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisvorsorge zur Überflutungsvorsorge“ verwiesen und zur Beachtung aufgefordert. Denn der Grundwasserstand ist hoch und die Durchlässigkeit des Bodens für Versickerung von Oberflächenwasser ist gering; hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die eingeholten Gutachten verwiesen.

Die daraus gezogenen Schlüsse und darauf beruhenden Festsetzungen sind nicht ausreichend. Insbesondere bestehen erheblich Zweifel daran, dass der auf der Ostseite des Plangebiets vorgesehene Ableitungsgraben, der außerhalb des Plangebiets auf das Plangebiet zukommende wild abfließende Hangwässer ableiten soll und der an den bestehenden Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) der Fl. Nr. 143 angeschlossen werden soll, die Entwässerungsproblematik lösen wird.

Denn bei Hochwasserereignissen wie Anfang Juni 2024 dringt Oberflächenwasser in größerem Umfang auch auf das Betriebsgelände der Schreinerei Michael Wirth ein. Durch die Versiegelung aufgrund der geplanten Bebauung wird sich die Abflussproblematik verschärfen. Denn der Entwässerungsgraben ist bei Starkregen derzeit überlastet. Der Ablauf über die Verrohrung funktioniert nicht richtig, zum einen, weil an einer Stelle das Rohr zu hoch ist, und an anderer Stelle defekt ist. Wir lehnen daher eine Planung ab, welche die Schadensgefahr durch eindringendes Oberflächenwasser zum Nachteil der Schreinerei Michael Wirth erhöht. Vielmehr würden wir es begrüßen, wenn Baumaßnahmen zur Entwässerung ergriffen

werden, welche die Schadensgefahr zum Nachteil der Schreinerei Michael Wirth weitestgehend ausschließen würde. Dass das Schadensrisiko von eindringendem Oberflächenwasser enorm ist, kann den angehängten Bildern aus dem vergangenen Jahr entnommen werden.

Wir regen daher an, mittels Gutachten eine ausreichende Dimensionierung der Oberflächenentwässerung zu ermitteln und mit entsprechenden Maßnahmen die Funktionstüchtigkeit der Oberflächenentwässerung festzusetzen.“

Vom Abwägungsergebnis haben wir Kenntnis genommen. An den von uns geäußerten Befürchtungen halten wir fest. Wir können den Aussagen in der Abwägung nur teilweise zustimmen. Soweit wir dies nicht tun, sehen wir erhebliche Planungsmängel und Abwägungsfehler. Wir empfehlen dem Markt Neuburg a. d. Kammel daher, zum gegenwärtigen Zeitpunkt von einer Beschlussfassung als Satzung Abstand zu nehmen. Nachfolgend wollen wir dies näher ausführen:

Schon alleine die Bodenversiegelung ist ausreichend, dass sich der Hangwasserabfluss nicht signifikant verringern wird, vgl. auch Begründung, S. 42. Daran ändern auch Rückhalteeinrichtungen wie Zisternen und Drosselabfluss nichts. Denn die Versickerfähigkeit des Bodens ist nachweislich gering. Zudem wird die Topografie des Geländes nicht zutreffend gewürdigt. Dies geht bei Starkregenereignissen in besonderem Maße zu Lasten der Schreinerei Michael Wirth. Unklar in diesem Zusammenhang ist die Aussage in der Begründung auf Seite 35: Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt und eingearbeitet sowie zum Bestandteil der Satzung erklärt und dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Hinweise auf die Eigenverantwortung und die Empfehlung eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, lösen die Problematik nicht. Wenn es heißt, dass unzureichendes Gefälle und technische Fehlfunktion des Rohranschlusses der Fl. Nr. 143 Unzulänglichkeiten sind, welche nicht dem vorliegenden Bauleitplanverfahren zuzurechnen sind, macht dies sprachlos. Wir erwarten auch vom Markt Neuburg a. d. Kammel, dass sie die Überschwemmungsgefahren ernst nehmen und bei der Neuausweisung von Baugebieten risikobehafteter Flächen fachlich korrekt vorgehen. Hierzu gehört die Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs und keine isolierte Betrachtung des Bebauungsplanumgriffs.

Wir haben den Hinweis erhalten, dass der Markt Neuburg a. d. Kammel mit dem Ingenieurbüro Koch in Kontakt steht. Bei dem Ingenieurbüro Koch aus Kempten-Leubas handelt es sich um ein hochqualifiziertes Büro, welches zur Aufklärung und Minimierung von Überschwemmungsgefahren beitragen kann. Denn es muss sichergestellt werden, dass das Sturzflutrisikomanagement dem Stand der Technik entspricht. Ohne entsprechende Äußerung des Ingenieurbüro Koch oder eines vergleichbaren Büros lehnen wir diese Bauleitplanung ab. Nur durch eine fundierte und rechtzeitige Konzeption von Wegen der Ableitung und Rückhaltung kann auf seltene und außergewöhnliche Regenereignisse in einer Art und Weise reagiert werden, so dass keine vermeidbaren Schäden entstehen. Und im Ineinandergreifen der Umsetzung der hierfür erforderlichen Maßnahmen sollte der Ausweisung des Baugebiets auch nichts mehr im Wege stehen.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer für Schwaben
Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT
Siebentischstraße 52-58
86161 Augsburg
Tel. 0821 3259-1214
web: www.hwk-schwaben.de
www.bildungschwaben.de
mailto: [REDACTED]

Von: bauleitplanung@schwaben.ihk.de
Gesendet: Freitag, 29. August 2025 11:06
An: Info [Glogger Architekten]; bauleitplanung@schwaben.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zum Markt Neuburg, Bebauungsplan "Peter und Paul Nord-West" im Ortsteil Wattenweiler



Markt Neuburg a. d. Kammel
Bebauungsplan "Peter und Paul Nord-West" im Ortsteil Wattenweiler

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Glogger,
 Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Die farbliche Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen hat die Beurteilung der Unterlagen stark vereinfacht.

Die IHK Schwaben weist darauf hin, dass sich in direkter Nähe des geplanten Wohngebietes ein aktiver Gewerbebetrieb befindet und möchte nochmals betonen, dass der Bestandsschutz für diesen direkt südlich angesiedelten Betrieb auch weiterhin bestehen bleibt.

Aus unserer Sicht ist jedoch trotzdem nicht auszuschließen, dass die Realisierung weiteren Wohnraums im direkten Umfeld des Unternehmens langfristig die betriebliche Aktivität einschränken und bis hin zu einer Betriebsaufgabe bzw. -umsiedlung führen wird.

Wir bitten die genannten Aspekte in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

IHK Schwaben
 Stettenstr. 1 + 3
 86150 Augsburg