



Bebauungsplan Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“
Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich
der Industriestraße

2. Änderung

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Umweltbezogene Informationen

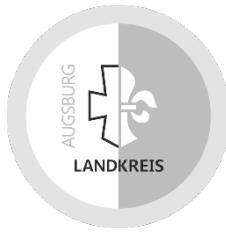
Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.02.2026, mit Anmerkungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Schutzgut Boden/Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 18.02.2026, mit Anmerkungen und Hinweisen zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen und zu Niederschlagswasser.



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: j.grahammer@arnold-consult.de
Arnold Consult AG
Bahnhofstr. 141
86438 Kissing



POSTANSCHRIFT
Landratsamt Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
(0821) 3102-0
info@LRA-a.bayern.de
www.landkreis-augsburg.de

**Vollzug der Baugesetze;
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ge-
werbegebiet II / 1. BA“ der Gemeinde Gablingen;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4
Abs.1 BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes
vom 06.02.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beste-
hen folgende Bedenken und Anmerkungen:

Nachdem auf der Grundlage des „Art. 79 BayBO“ keine Festset-
zung getroffen wird, sollte dieser auch nicht in der Präambel ge-
nannt werden.

Ziffer 2.3.2 des Textteils erscheint uns nicht rechtsklar. Welche
baulichen Anlagen müssen 5 m Abstand einhalten? (Eine Grund-
stückszufahrt wird funktionsbedingt an die Erschließungsstraße
anschließen müssen).

Zu Ziffer 2.5.2 des Textteils regen wir an, ergänzend aufzuneh-
men, ob – und wenn ja wieviel – die Anlage zu Erzeugung von
Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie die festge-
setzte Gebäudeoberkante überschreiten dürfen.

**BAULEITPLANUNG, BAUORD-
NUNG**

DATUM
19.02.2026
IHR SCHREIBEN VOM
08.01.2026
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN
50-2963-2025-BB

ANSPRECHPARTNER
Claudia Marquardt

ZIMMER
C 3.04
TELEFON
(0821) 3102-2785
FAX
(0821) 3102-1785
E-MAIL
Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de



Die Festsetzung eines „schalltechnischen Gutachtens“ im „Genehmigungsverfahren“ in Ziffer 2.6.2 des Textteils beruht auf keiner Rechtslage und führt nach der Rechtsprechung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Ziffer 2.6.2 des Textteils ist deshalb zu überarbeiten.

Ebenso besteht für die in Ziffer 2.6.3 des Textteils enthaltene Festsetzung keine Rechtsgrundlage (allenfalls als „Hinweis“ aufnehmen).

Ziffer 3.2.2 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar und ist durch konkrete Festsetzungen zu ersetzen.

In Ziffer 3.2.3 des Textteils sind die Worte „nach außen“ nicht rechtsklar.

Ziffer 3.3 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar („soweit wie möglich“) und ist zu überarbeiten.

Wir bitten, in Ziffer 3.4.1 des Textteils das Wort „Höhe“ zu ergänzen („1,00 – 2,00 m Höhe“).

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Bauleitplanung keine zwingenden wasserrechtlichen Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte entgegen.

Das Vorhaben liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet oder im Bereich des HQ_{extrem}.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

In der Eingriffsbilanzierung (Umweltbericht Kapitel 6.6.2) wurde der BNT A11 Acker korrekt erfasst und mit 3 WP eingewertet. Jedoch ist vorgesehen, zusätzlich die bestehende Eingrünung entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flnr. 592/3, Gmk. Gablingen zu überbauen. Der Eingriff in diesen BNT muss ebenfalls in die Bilanzierung aufgenommen und ausgeglichen werden.

Nach Mitteilung des Bodenschutzrechts liegt für die betroffenen Grundstücke Flur Nrn. 592/3, 592, 593 und 594 der Gemarkung Gablingen derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.



2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. 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.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 06.02.2026 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

Arnold Consult AG
Beratende Ingenieure und Architekten
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

J.Grahammer@arnold-consult.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
3-4622-A-894/2026

Bearbeitung +49 (906) 7009-145
Dr. Oliver Chmiel

Datum
18.02.2026

**Beteiligung als Behörde und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet II / 1.BA"
der Gemeinde Gablingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

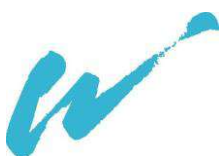
Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“



2. Niederschlagswasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser über bewachsenen Oberboden zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen. Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass das in der Begründung unter Punkt 5.3 aufgeführte Merkblatt DWA-M 153 nicht mehr gültig ist. Stattdessen ist zur Bewertung der Belastung des Niederschlagswassers das DWA-A 138 anzuwenden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei PKW-Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Sofern Gründächer realisiert werden sollen, sind bei der Wahl der Dachdichtungsbahnen wurzelfeste Bitumenbahnen ohne Biozide und chemischem Wurzelschutz oder auswaschreduzierte Produkte zu verwenden, um eine Belastung des Niederschlagswasser mit Wurzelschutz- oder Flammschutzmitteln zu verhindern.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Oliver Chmiel
Baurat

Verteiler:

Landratsamt Augsburg mit der Bitte um Kenntnisnahme