

**Gemeinde Gablingen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“**

**Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

## **Umweltbezogene Informationen**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing, Tel. 08233/7915-0**

## **Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:**

### ***Schutzgut Mensch/Bevölkerung:***

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.04.2026, mit Hinweisen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Verkehrslärm, Geruch, Staub).

### ***Schutzgut Boden/Wasser:***

- Landratsamt Augsburg, Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 17.04.2026, mit Hinweisen zur partiellen Lage des Plangebietes innerhalb des Bereichs HQ<sub>extrem</sub> (Beachtung des § 78 b WHG).
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 20.04.2026, mit fachlichen Hinweisen und Empfehlungen zu oberirdischen Gewässern (Schmutter etwa 150m vom Plangebiet entfernt), zur partiellen Lage im Bereich HQ<sub>extrem</sub> (nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen erforderlich) und mit Vorschlägen bzw. Hinweisen zu einer hochwasserangepassten Bauweise.

### ***Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:***

- Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister, Schreiben vom 17.04.2026, mit Anmerkungen zur Neupflanzung von Bäumen (Baumreihe entlang der Hauptstraße) und zur Gestaltung von Werbeanlagen (Fahnen) in Ortsrandlage.



AELF-AU • Bismarckstr.62 • 86391 Stadtbergen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
12.03.2026

Arnold Consult AG  
Bahnhofstr. 141  
86438 Kissing

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
4612-39-12

Name  
Peter Pröll

Telefon  
0821-43002-1225

Augsburg, 08.04.2026

**Vollzug der Baugesetze  
Gemeinde Gablingen  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel an der  
Hauptstraße"**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und  
Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

**Forstfachliche Belange**

Forstfachliche sind von o.g. Vorhaben nicht betroffen.

**Landwirtschaftliche Belange**

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflä-  
chen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen  
müssen die Anlieger darauf hingewiesen werden, dass zeitweise bedingte  
Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissio-  
nen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche  
Maschinen) hinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertag-  
en oder in den Abendstunden. Wir bitten dies schriftlich festzuhalten. Wei-  
tere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an  
Herrn Völkl (0821 43002-2200), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belan-  
gen an mich.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Peter Pröll



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung  
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: [j.grahammer@arnold-consult.de](mailto: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

**BAULEITPLANUNG, BAUORD-  
NUNG**

DATUM  
17.04.2026  
IHR SCHREIBEN VOM  
12.03.2026  
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN  
50-782-2026-BB

ANSPRECHPARTNER  
Claudia Marquardt

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

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel  
an der Hauptstraße“ der Gemeinde Gablingen;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4  
Abs.1 BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes  
vom 15.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Be-  
denken und Anmerkungen:

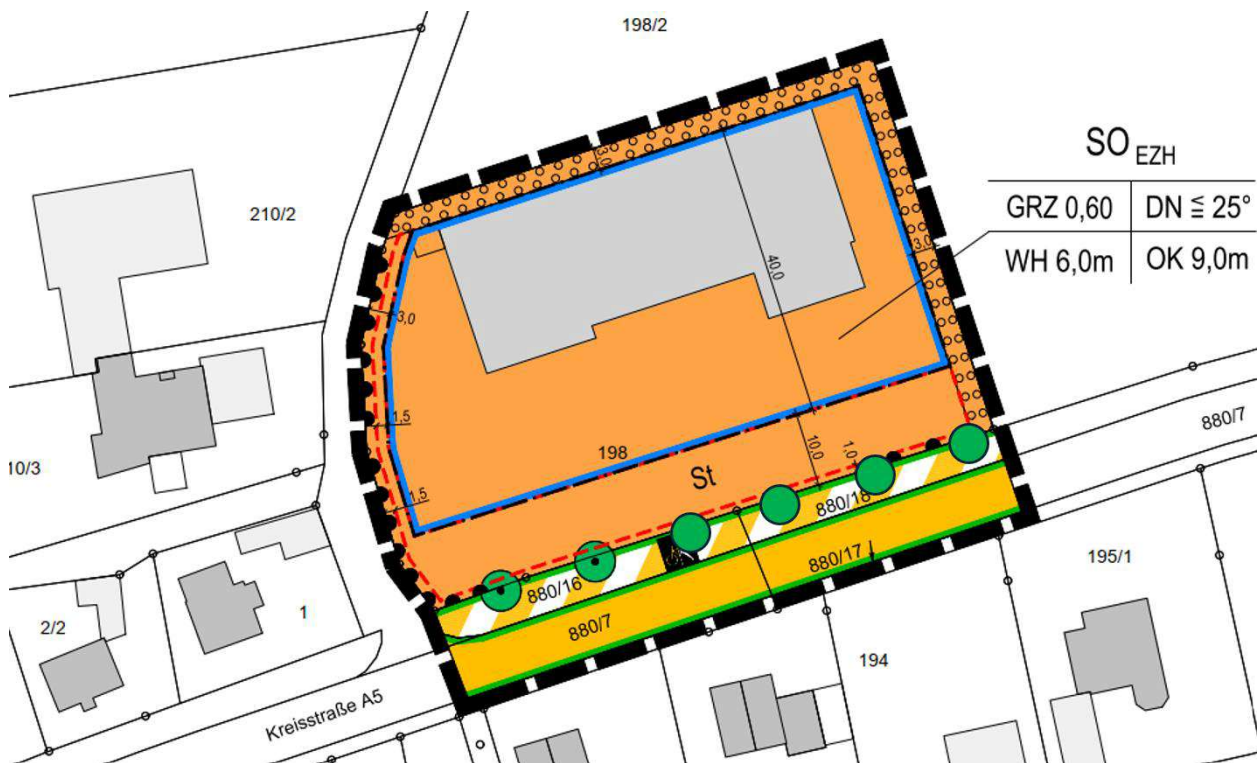
Aus Gründen der Rechtsklarheit sollten in Ziffer 6 der Legende die  
„Nebenanlagen“, „Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ gestri-  
chen werden, da insb. Garagen gemäß Ziffer 2.6.2 des Textteils  
nicht zulässig sind und die Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.6.5 des  
Textteils nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Nachdem auf der Grundlage der Art.6 und 79 BayBO keine Fest-  
setzung getroffen wird, sollte „Art. 6 und 79 BayBO“ auch nicht in  
der Präambel genannt werden.

Wir regen an noch Festsetzungen für Einfriedungen (insb. nach  
Osten und Norden) und zur Zulässigkeit / Unzulässigkeit von Ge-  
ländeänderungen aufzunehmen.

Aus städtebaulicher Sicht des Kreisbaumeisters bestehen fol-  
gende Anregungen:

- In Verlängerung der beiden erhaltenswerten Bäume soll die Baumreihe im Bereich des Vorgeleges durch Neupflanzungen vervollständigt werden.



- Zu Werbeanlagen: Es sollten Fahnen zusätzlich ausgeschlossen werden, da das Grundstück sich direkt an der Ortsrandlage bzw. am Ortseingang/-ausgang befindet.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

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

Das Vorhaben liegt größtenteils im HQ<sub>extrem</sub> Bereich der Schmutter, es wird daher auf die Beachtung des § 78 b WHG hingewiesen.

Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Die Belange der Tiefbauverwaltung des Landkreises als zuständige Straßenbaubehörde für die Kreisstraßen im Landkreis Augsburg werden durch die Planungen insofern berührt, als die Kreisstraße A 5 der direkten Erschließung des Planungsgebietes dient.



Hierbei ist zu beachten, dass die nötigen Sichtfelder nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) stets zuverlässig von Bewuchs und anderen Sichtbehinderungen freizuhalten sind. Dies gilt insbesondere, da auch direkt der kombinierte Geh- und Radweg die Ein- und Ausfahrt quert. Etwaige verkehrsrechtliche Verbesserungspotentiale bei der Entflechtung der Verkehrsarten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wären ggf. mit der örtlichen und der Unteren Verkehrsbehörde zu erörtern.

Unter Beachtung der vorgenannten Punkte besteht Einvernehmen mit den Planungen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 15.04.2026 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marquardt



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

J.Grahammer@arnold-consult.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

3-4622-A-10757/2026

Bearbeitung +49 (906) 7009-145

Dr. Oliver Chmiel

Datum

20.04.2026

**Beteiligung als Behörde und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße" der Gemeinde Gablingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**1. Oberflächengewässer**

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Die Aussagen in der Begründung, Kapitel 2.6 sowie im Umweltbericht (Aussagen zum Schutzgut Wasser), dass Oberflächengewässer in der relevanten Umgebung nicht vorhanden seien, sind nicht korrekt.

Das Planungsgebiet liegt in etwa 150 m Entfernung zur Schmutter und war erst im Juni 2024 vom Hochwasserereignis betroffen. Es liegt im sogenannten „Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten“, also im HQ<sub>Extrem</sub>-Bereich, siehe Kapitel 1.1.

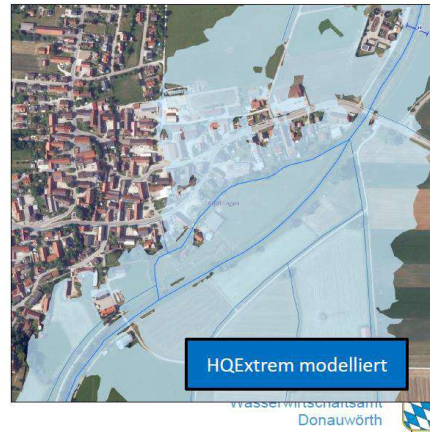


Folgende Luftbildaufnahmen wurden am 02.06.2024 (Scheitel der HW-Welle bereits rückgängig) vom Planungsgebiet aufgenommen.

Folie 29

### Am Beispiel der Gem. Gablingen – HQExtrem

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>



Folie 30

### Hochwasser in Gablingen, 02.06.2024



Folie 31

### Hochwasser in Gablingen, 02.06.2024



Wasserwirtschaftsamt Donauwörth



Die Bilder wurden der Gemeinde Gablingen im Rahmen des Hochwasser-Checks am 10.04.2025 gezeigt. Auf den Bildern sind Wasserflächen rund um das bestehende Gebäude sowie auf dem Parkplatz erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass der dort bestehende Lebensmittelmarkt vom Hochwasser 2024 betroffen war und Schaden erlitten hat.

Die hier stattfindende planungsrechtliche Sicherung der Bebauung sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht dazu genutzt werden, Maßnahmen der Eigenvorsorge und des Objektschutzes für den Lebensmittelmarkt vorzugeben, um das Schadenspotential bei zukünftig ähnlichen Ereignissen zu reduzieren.

## 1.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQ<sub>extrem</sub> umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

### Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).**

**„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ<sub>extrem</sub>). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“**

**„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“**

**„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

## **2. Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen bzgl. der Lage im HQ<sub>Extrem</sub>-Bereich berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Oliver Chmiel  
Baurat

Verteiler:

Landratsamt Augsburg mit der Bitte um Kenntnisnahme