

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Nord" **3. Änderung und Erweiterung** **Markt Münsterhausen**

Entwurf

Fassung vom 15.09.2025

Abhandlung der Einwände, Hinweise und Anregungen

der

Träger öffentlicher Belange (Scoping)
nach § 4 Abs. 2 BauGB

sowie der

1. öffentlichen Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB

bei der

Marktratssitzung

am 14.09.2026

Die in der Abhandlung formulierten Beschlussvorschläge entsprechen den in der Marktratssitzung vom 14.09.2026 gefassten Beschlüssen.
--

Die Aufforderung zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erging am 29.10.2025.

Als Rückäußerungstermin wurde, angegeben: Frist: 1 Monat (entsprechendes Aufforderungsschreiben ist beigelegt).

Eine Liste der zur Stellungnahme aufgeforderten Träger öffentlicher Belange ist beigelegt.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bei der öffentlichen Auslegung vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

1. Stellungnahme des Landratsamts Günzburg, vom 01.12.2025 (Anlage 1)

1.1 Stellungnahme

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:

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Stellungnahme

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 „Straßäcker“ 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 „Straßäcker“ 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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Von Seiten des Marktes Münsterhausen besteht mit der in der Stellungnahme geführten Argumentation wie bereits bei der Abwägung zum Vorentwurf dargelegt, keine Übereinstimmung.

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

Rechtsgült. F-Plan



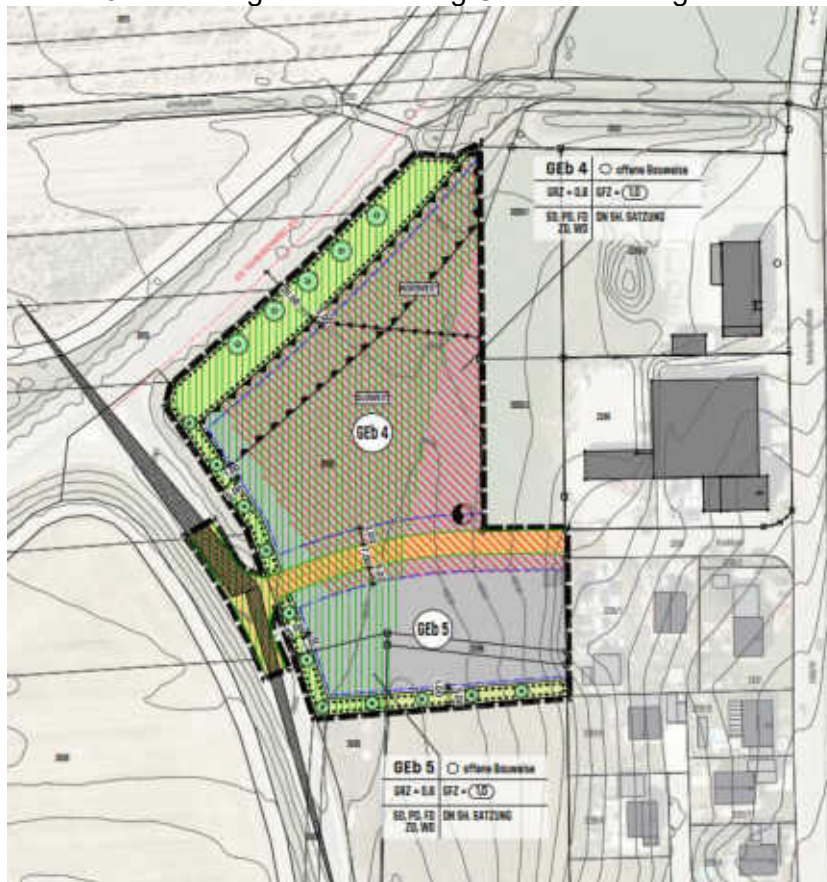
Ursprünglicher B-Plan



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



Gebietsfläche 12.580,0 m² **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"**
3. Änderung und Erweiterung

Gewerbefläche 9.195,0 m² **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"**
3. Änderung und Erweiterung

Verkehrsfläche 1.096,0 m² **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"**
3. Änderung und Erweiterung

**Verkehrs.-
und GE- Fläche 10.291,0 m²** **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"**
3. Änderung und Erweiterung

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 enthal-

Fläche Nr. 3 400,0 m² ten
im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthal-

Fläche Nr. 4 860,0 m² ten
im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthal-

Fläche Nr. 5 1.360,0 m² ten
im F-Plan als Mischgebietsfläche (Bauflä-
che) 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

Fläche Nr. 2-5	3.035,0 m²	im F-Plan als Landwirtschafts- und Mischgebietsfläche enthalten <u>Entspricht ca. 24 % der Gebietsfläche</u> <u>Entspricht ca. 30 % der Verkehrs- und GE- Fläche</u>
-----------------------	------------------------------	---

Es ist nicht nachvollziehbar, wie in der Stellungnahme ausgeführt, auch ohne den zahlenmäßigen Vergleich es offensichtlich ist, dass die Entwicklung der Gewerbeflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben ist. Es wird nicht widersprochen, dass der vorliegende B-Plan nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Aufgrund der vorausgehenden Flächegegenüberstellungen wird von Seiten des Marktes Münsterhausen nach wie vor 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.

Wie in der vorausgehenden Abwägung dargelegt, beträgt die tatsächliche zusätzliche Baufläche ca. 1.675,0 m². Dieser Flächenanteil stellt aus Sicht des Marktes Münsterhausen eine untergeordnete Fläche innerhalb des gesamten Gewerbegebiets Nord dar. Deshalb sieht der Markt Münsterhausen es weiterhin, wie auch in der Begründung unter 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dargestellt, aufgrund der geringfügigen in Anspruch genommenen Flächen, für nicht erforderlich an, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu ändern.

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

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des in der Abwägung dargelegten Sachverhalts wird keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

Die geringfügigen Abweichungen gegenüber dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind bei einer Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sind in der Begründung unter 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wie folgt neu zu fassen:

Der Markt Münsterhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integrierem 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 Markts 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.

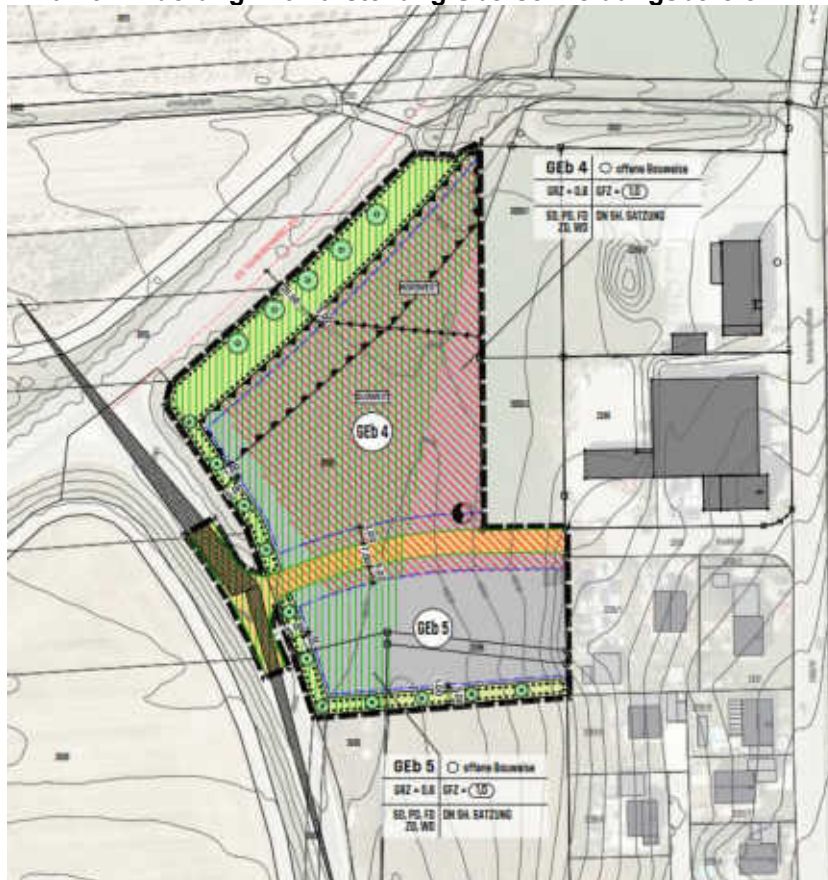
Ursprünglicher B-Plan



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

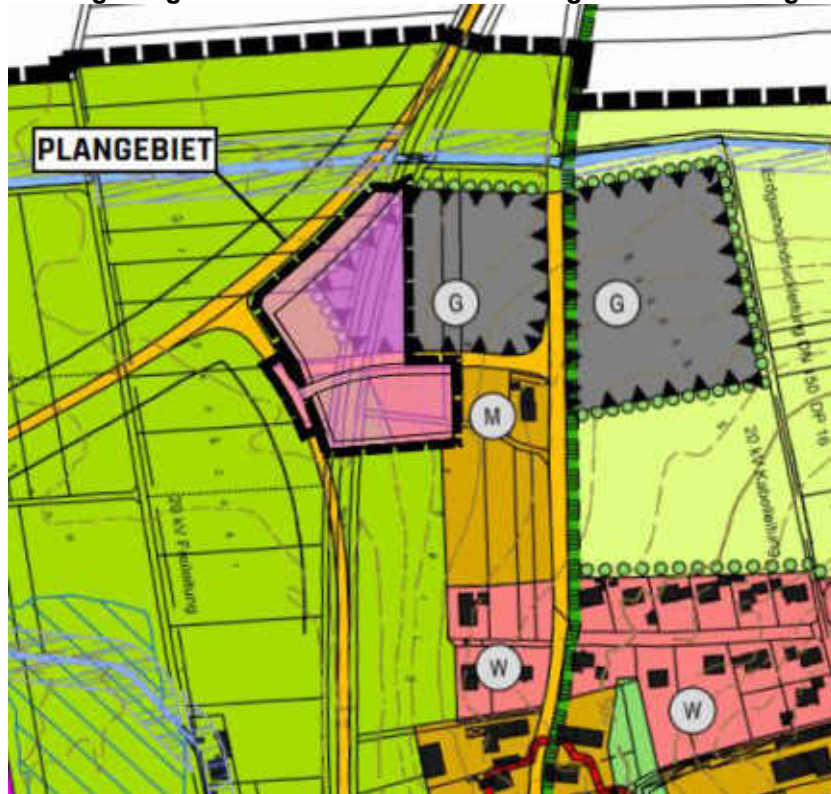


Fläche Nr.1	1.525,0 m ²	im ursprünglichen B-Plan bereits als Gewerbefläche enthalten
Fläche Nr. 2	415,0 m ²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
Fläche Nr. 3	400,0 m ²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
Fläche Nr. 4	860,0 m ²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten
Fläche Nr. 5	1.360,0 m ²	im F-Plan als Mischgebietsfläche (Baufläche) enthalten

Fläche Nr. 2-4	1.675,0 m ²	im F-Plan als Landwirtschaftsfläche enthalten <u>Entspricht ca. 13 % der Gebietsfläche</u> <u>Entspricht ca. 16 % der Verkehrs- und GE- Fläche</u>
----------------	------------------------	--

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

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 parzellenschaften 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.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung**Stellungnahme**

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis**Abwägung:**

Die in der Stellungnahme angeführten immissionsschutzfachlichen Bedenken konnten mit der Anpassung des Schallschutzgutachtens ausgeräumt werden.

Beschlussvorschlag:

Nachdem die in der Stellungnahme angeführten immissionsschutzfachlichen Bedenken mit der Anpassung des Schallschutzgutachtens ausgeräumt wurden, enthält die Stellungnahme keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die in der Stellungnahme genannten, in der Zeichenerklärung angeführten Planzeichen, für „Sträucher zu pflanzen“ und „best. unterirdische Versorgungsleitungen“, die in der Planzeichnung nicht enthalten sind, sollten gestrichen werden.

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme genannten, in der Zeichenerklärung angeführten Planzeichen, für „Sträucher zu pflanzen“ und „best. unterirdische Versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht enthalten sind, sind zu streichen.

Naturschutz und Landschaftspflege**Stellungnahme**

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

In der Stellungnahme wird angeregt, 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. Weiter wird vorge tragen, nachdem 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.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme und den Ausführungen der Abwägung besteht Einverständnis. Somit enthält die Stellungnahme keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte

Stellungnahme

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis**Abwägung:**

Die Unstimmigkeit bzgl. der unterschiedlichen Flächenangaben, wie in der Stellungnahme angeführt, ist nicht gegeben. Die Größenangabe der Ausgleichsfläche ist in der genannten Graphik sowie in der Planzeichnung ebenfalls mit 1.848 m² angegeben. Die genannte Unstimmigkeit liegt somit nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Die Größenangabe der Ausgleichsfläche ist in der genannten Graphik sowie in der Planzeichnung ebenfalls mit 1.848 m² angegeben. Die genannte Unstimmigkeit liegt somit nicht vor.

Stellungnahme

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis**Abwägung:**

Der Hinweis sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die aktuell gültigen Rechtsgrundlagen für die Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind entsprechend anzupassen.

Stellungnahme

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 artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten erfolgen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis**Abwägung:**

Die in der Stellungnahme angeführten Maßnahmen, um eine mögliche Zuwanderung von Eidechsen in den Baubereich zu verhindern, ebenso die Hinweise über Rodungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen und Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollten in die Satzung mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung, Begründung und Umweltbericht sind hinsichtlich der vorliegenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wie folgt zu ergänzen:

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und damit zusammenhängende Maßnahmen

Bei den bestehenden Benjeshecken und Schotterflächen auf der Eingriffsfläche E2, die derzeit noch potenzielle Habitate für Zauneidechsen mit Lockwirkung darstellen, ist, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, bereits im Februar vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun aufzubauen, 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, sind die Gehölze vor einer Rodung auf Brutstätten von Vögeln zu kontrollieren.

Stellungnahme

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

Die fehlenden Berechnungen sollten ergänzt werden und die letzte Tabellenzeile auf „Ausgleichsfläche für E1-E3 gesamt erforderlich“ ist wie angegeben zu korrigieren, auf Seite 23 des Umweltberichts oben ist die gleiche Tabellenzeile ebenfalls zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die fehlenden Berechnungen sind zu ergänzen und die letzte Tabellenzeile auf „Ausgleichsfläche für E1-E3 gesamt erforderlich,“ ist wie angegeben zu korrigieren, auf Seite 23 des Umweltberichts oben ist die gleiche Tabellenzeile ebenfalls zu berichtigen.

Immissionsschutz**Stellungnahme**

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 Planungsumgriffs, Immissionsorte) entsprechend anzupassen.

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Abwägung:

In der Stellungnahme geht es hauptsächlich um die Aufteilung der Emissionskontingente des GEb 4. Die in der Stellungnahme geforderte Anpassung und Darstellung der Kontingentflächen des GEb 4 sollte in der weiteren Planung vorgenommen werden und in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend eingearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

In der Stellungnahme geht es hauptsächlich um die Aufteilung der Emissionskontingente des GEb 4. Die in der Stellungnahme geforderte Anpassung und Darstellung der Kontingentflächen des GEb 4 sind in der weiteren Planung vorzunehmen und in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Satzung, Begründung, Umweltbericht und Planzeichnung sind um die Darstellung der Kontingentflächen des GEb 4 wie folgt zu ergänzen:

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 _{ERT} dB(A)	L _{ERN} 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 Geltungsbe-
reichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungs-
plan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung dargestellt und festgesetzt.

Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme

Mit den Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen besteht Einverständnis.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Verkehrswesen**Stellungnahme**

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

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Abwehrender Brandschutz**Stellungnahme**

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Gesundheitswesen**Stellungnahme**

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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

2. Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, vom 04.11.2025 (Anlage 2)

2.1 Stellungnahme

Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt innerhalb des Verfahrensgebiets des laufenden Flurneuordnungsverfahrens Münsterhausen IV. Die mit dem Markt Münsterhausen abgestimmten Grenzen, die mit der Ausführung des Flurbereinigungsplanes Rechtskraft erlangen werden, sind zu beachten. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Verfahrensgebietes.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

Der in der Stellungnahme gegebene Hinweis sollte berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt innerhalb des Verfahrensgebiets des laufenden Flurneuordnungsverfahrens Münsterhausen IV. Die mit dem Markt Münsterhausen abgestimmten Grenzen, die mit der Ausführung des Flurbereinigungsplanes Rechtskraft erlangen werden, sind zu beachten

3. Stellungnahme Deutsche Telekom, Kempten vom 26.11.2025 (Anlage 3)

- 3.1 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2025322 vom 24.06.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme 24.06.2025:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese 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 bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

In der Begründung sind die in der Stellungnahme enthaltenen Ausführungen bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme und der vorgenommenen Abwägung besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

4. Stellungnahme Industrie und Handelskammer Schwaben, Augsburg, vom 05.11.2025 (Anlage 4)

4.1 Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Stellungnahme

Die vorgesehenen Anpassungen schaffen Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen wie auch Neuansiedlungen und leisten damit einen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit dieser Unternehmen. Die Planung berücksichtigt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft und fördert den Erhalt, die Sicherung sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen. Vor dem Hintergrund der bestehenden baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestehen aus Sicht der IHK Schwaben keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

5. Stellungnahme Regionalverband Donau Iller, Ulm, vom 19.11.2025 (Anlage 5)

5.1 **Stellungnahme**

In der vorliegenden Fassung erklären die textlichen Festsetzungen mit Ziffer 2.2 großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomerationen für unzulässig. Hierfür danken wir.

Es bestehen aus unserer Sicht keine weiteren Einwände oder Anregungen.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

6. Stellungnahme schwaben netz, Augsburg, vom 17.11.2025 (Anlage 6)

6.1 Stellungnahme

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan keine Einwände erheben.

Wir weisen darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Gas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist.

Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse: <https://planauskunft.schwaben-netz.del>.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

7. Stellungnahme Staatliches Bauamt Krumbach, vom 27.11.2025 (Anlage 7)

7.1 Stellungnahme

Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

2.2 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Stellungnahme

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Vorgaben hinsichtlich werbender oder sonstiger Hinweisschilder wurden in der Satzung unter § 11 Werbeanlagen bereits berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Mit dem in der Abwägung dargelegten Inhalt besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme

Gemäß der RPS („Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“) dürfen Bäume nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der St 2025 errichtet werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

Bäume dürfen außerhalb der geschlossenen Ortschaft nur mit einem Mindestabstand von > 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Beschlussvorschlag:

Die Satzung ist unter § 9 Grünordnung und Ausgleichsflächen wie folgt zu ergänzen:

Neupflanzungen entlang der Staatsstraße 2025

Bei Neupflanzungen entlang der Staatsstraße 2025 ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2025 einzuhalten.

Stellungnahme**Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes erfolgt über das untergeordnete Straßennetz.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Staatsstraße St 2025 sind nicht zulässig.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

Stellungnahme**2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der St 2025 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

Die Hinweise der Stellungnahme wurden in der vorliegenden Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach den Vorgaben des BauGB.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Inhalt der Stellungnahme und den Ausführungen der Abwägung besteht Einverständnis. Die Stellungnahme enthält keine weiteren, in die Abwägung einzustellenden Inhalte.

8. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, vom 19.11.2025 (Anlage 8)

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

Stellungnahme:**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.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vom 30.06.2025 vorgebrachten Hinweise, Forderungen, Bedenken und Anregungen wurden bereits bei der Abhandlung der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vollumfänglich und hinreichend behandelt und somit abgewogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Da die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 den offiziellen Verfahrensschritt der Trägerbeteiligung darstellt, ist es aus formalen und verfahrenstechnischen Gründen erforderlich, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Donauwörth nachfolgend vollumfänglich nochmals anzuführen und beschlussmäßig abzuhandeln, wobei festzuhalten ist, dass die vorliegenden Beschlüsse bereits vollumfänglich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sind.

Beschlussvorschlag:

Auf die Abhandlung der Stellungnahme vom 30.06.2025 aus der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Marktratssitzung vom 15.09.2025 wird verwiesen.

Stellungnahme 30.06.2025:

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 ausreichend berücksichtigt werden und vorkehrende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Vom Inhalt der Stellungnahme nimmt der Marktrat Kenntnis.

Abwägung:

Hinsichtlich der in der Stellungnahme genannten Hangwasserproblematik sollten in der Begründung entsprechende Hinweise mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung ist unter 11 Ver- und Entsorgung wie folgt zu ergänzen:

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.