



Projekt-Nr. 6895-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“

Markt Offingen



Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. F. vom 2. Juni 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen (Teilräumlicher Geltungsbereich 1)	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Gestaltung	6
5	Verkehrsflächen	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
7	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
8	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
10	Immissionsschutz	9
11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
12	Inkrafttreten	11
III.	Textliche Festsetzungen (Teilräumlicher Geltungsbereich 2)	12
	Maß der baulichen Nutzung	12
IV.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Denkmalschutz	14
3	Niederschlagswasser	15
4	Hochwasser, Lage im Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum	16
5	Grundwasserschutz	18
6	Immissionsschutz	18
7	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	19
8	Wärmepumpen-Systeme	19
9	Artenschutz	20
10	Schutzgebiete, FFH-Verträglichkeit	20
11	Gewerbliche Vorhaben	20
12	Vorsorgender Bodenschutz, Baugrund und Altlasten	20
V.	Inkrafttreten und Ausfertigung	23

Präambel

Der Markt Offingen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 2. Juni 2025 den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen bilden. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 2. Juni 2025 liegt dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025 (Anlage 1)
- Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025 (Anlage 2)
- Artenschutzrechtlicher Bericht, Sieber Consult GmbH, vom 28. Januar 2025 (Anlage 3)
- Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Donau bei HQ100 zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen, Kling Consult GmbH, vom 15. Mai 2025 (Anlage 4)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1)

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B II.) des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ sind ausschließlich im planzeichnerisch festgesetzten teilräumlichen Geltungsbereich 1 anzuwenden.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke
- d) Die dem Gewerbebetrieb zugeordnete technische Infrastrukturen und Anlagen

1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- c) Einzelhandelsbetriebe aller Art
- d) Vergnügungsstätten
- e) Tankstellen
- f) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.

- 2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) und flachgeneigten Dächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- 2.2.3 Die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) im GE 1 und GE 3 wird mit 435,55 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe der OK FFB EG darf um maximal 0,50 m überschritten werden.
- 2.2.4 Die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) im GE 2 wird mit 435,15 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe der OK FFB EG darf um maximal 0,50 m überschritten werden.
- 2.2.5 Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 17,00 m für die Hauptgebäude im GE 1 zulässig. Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 15,50 m für die Hauptgebäude im GE 2 zulässig. Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 35,00 m für die Hauptgebäude im GE 3 zulässig.
- 2.2.6 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 für die Hauptgebäude zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise
Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig.
- 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.
Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach 0° bis 5°
- 4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung
Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- 4.3 Einfriedungen
- 4.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
- 4.3.2 Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- 4.3.3 Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.
- 4.4 Werbeanlagen
- 4.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 4.4.2 Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- 4.4.3 Freistehende Werbeanlagen wie beispielweise Pylone, Werbeschilder, Wegweiser oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 8,00 m zulässig.
- 4.4.4 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Feuerwehrzufahrten bzw. Umfahrungen.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

- 6.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 6.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- a) Für das auf den Baugrundstückflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind Versickerungsmaßnahmen beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen oder Vergleichbares vorzusehen. Eine Versickerung im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig.
 - b) Das auf den Baugrundstückflächen darüber hinaus anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist durch beispielsweise Rigolen, Regenwasserzisternen oder Vergleichbares zurückzuhalten und in die Kanalisation oder in einen Vorfluter einzuleiten.

7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

- 7.1 Wasserdurchlässige Beläge
- Stellplatzflächen innerhalb von altlastenfreien Bereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.
- 7.2 Baugrundstückflächen
- 7.2.1 Je angefangene 1.500 m² Baugrundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/ Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstückfläche anrechenbar.
- 7.2.2 Je angefangene 10 oberirdische Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen anzulegen.
- 7.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen, Erschließungsflächen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 m² zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise. Die festgesetzten Bäume je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche sind auf die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.

7.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8 Naturschutzfachlicher Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 37.647 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche in Höhe von mindestens 37.647 WP auf einer Fläche von mindestens 4.183 m².

8.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele, Pflegemaßnahmen:

Artenreiche extensive Feuchtwiese mit wechselfeuchter Flachmulde (BNT G222)

8.2.1 Herstellung von mindestens einer Flachmulde durch Oberbodenabtragung bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m mit flachen Böschungsneigungen in einem Böschungsverhältnis von maximal 1:3. Dauerhafte Sicherung als wechselfeuchte Flachmulde.

8.2.2 Der Bereich der wechselfeuchten Flachmulde ist mit einer bewirtschaftbaren Längsstruktur auszuführen und mit einem gebietsheimischen Saatgut für Pflanzen von Feuchstandorten, Ursprungsgebiet 16, gemäß Positivliste des Landesamtes für Umwelt anzusäen.

8.2.3 Die Bereiche außerhalb der wechselfeuchten Flachmulde sind als extensive Wiese (maximal 2-malige Mahd/Jahr, Ende Juni / Anfang August, Entfernung des Mahdgutes) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verbuschung ist zu vermeiden.

8.2.4 Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist bei Rekultivierungsmaßnahmen bzw. vor Ort wieder einzubauen. Wechselfeuchte Mulden und Senken, dürfen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.

8.2.5 Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

8.2.6 Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

9 Wasserwirtschaft, Retentionsraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsraumvolumenausgleich) ist durch Oberbodenabtragung ein Retentionsraumvolumenausgleich auszubilden. Die Maßnahmen sind spätestens zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen und rechtlich zu sichern.
- 9.2 Das Volumen als Differenz zwischen der Oberkante des bestehenden Geländes und der Oberkante des neugestalteten Geländes muss eine Größenordnung von mindestens 2.180 m³ betragen. Die Oberbodenabtragung muss eine Tiefe von mindestens 0,15 m betragen.
- 9.3 Anpflanzungen, Einfriedungen sowie die Lagerung von Gegenständen, die den Abfluss beeinträchtigen oder fortgeschwemmt werden können, sind nicht zulässig.

10 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE mit Nummerierung) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente L _{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet GE 1	58	43	12.697 m ²
Gewerbegebiet GE 2	60	45	3.020 m ²
Gewerbegebiet GE 3	60	45	3.684 m ²

- 10.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für das Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente L _{EK, zus} in Sektor A/B/C [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet GE 1	-7/4	-7/4	12.697 m ²
Gewerbegebiet GE 2	-5/5	-10/5	3.020 m ²
Gewerbegebiet GE 3	-5/5	-10/5	3.684 m ²

- 10.3 Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:
Ostwert 601803,5 m | Nordwert 5371721,5 m
- 10.4 Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gemäß der Planzeichnung und wie folgt definiert:
Richtungssektor A: von 139° bis 152°
Richtungssektor B: von 152° bis 128°
Richtungssektor C: von 128° bis 139°
- 10.5 Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE mit Nummerierung) nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B und Richtungssektor C.
- 10.6 Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche (GE mit Nummerierung) heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- 10.7 Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 11.1 Die Fällung/Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres erfolgen.
- 11.2 Die nach Norden und Osten gerichtete Beleuchtung ist so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (beispielsweise durch Bewegungsmelder). Eine Beleuchtung in Richtung der Gewässer ist zu vermeiden. Ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) sind zu verwenden. Eine Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche verhindern, sind zu umzusetzen.

- 11.3 Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere ist zu gewährleisten, beispielsweise durch einen sockellosen bzw. bodennahen Freiraum. Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mindestens 20 cm Höhe über der angrenzenden Geländeoberkante oder mit einer Ausstiegshilfe (beispielsweise niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.
- 11.4 Sollte die Baufeldfreimachung und der Baubeginn in die Wanderzeit von Amphibien zwischen Februar bis April fallen, ist das Gebiet vorab durch eine ökologische Baubegleitung nach wandernden Amphibien abzusuchen. Gefundene Individuen sind in geeignete Habitate umzusiedeln.

12 Inkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“, des Bebauungsplanes 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und des Bebauungsplanes „Erweiterung Sondergebiet am Pfaffenbogen“, soweit diese innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2)

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B III.) des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ sind ausschließlich im planzeichnerisch festgesetzten teilräumlichen Geltungsbereich 2 anzuwenden.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B III.) des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ ersetzen und ändern die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO)

Bisherige Festsetzungen gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ (Ziffer 1.4.3) und rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ (Ziffer 1.4.3):

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,80

Geänderte und zu ersetzende Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,90

IV. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Juglans regia Walnussbaum
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Salix alba Silber-Weide
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ulmus laevis Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus mahaleb Felsenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Pyrus pyraster Holzbirne
- Salix caprea Sal-Weide
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus domestica Speierling
- Sorbus torminalis Elsbeere

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- Malus domestica Kulturapfel in Sorten
- Prunus cerasus Sauerkirsche
- Pyrus communis Kulturbirne in Sorten
- Prunus domestica ssp. domestica Zwetschge

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| • Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| • Berberis vulgaris | Berberitze |
| • Corylus avellana | Hasel |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| • Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| • Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| • Daphne mezereum | Seidelbast |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| • Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| • Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| • Rhamnus frangula | Faulbaum |
| • Rosa canina | Hunds-Rose |
| • Rosa glauca | Hecht-Rose |
| • Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rosa |
| • Salix caprea | Salweide |
| • Salix cinerea | Grauweide |
| • Salix fragilis | Bruchweide |
| • Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| • Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| • Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Der Vorlage der Unterlagen für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie

der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Durch Starkniederschläge kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

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. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, beispielsweise vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Im Plangebiet bestehen Hinweise auf potenzielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss. Der maßgebende potenzielle Fließweg bei Starkregen quert das Plangebiet im Westen. Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes wird ein potenzieller Fließweg ggf. verändert. Randlich sind im Westen und Norden 5 m breite Grünflächen vorgesehen. Um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen, sind gegebenenfalls Muldenstrukturen innerhalb der Grünflächen vorzusehen, die den Abfluss in die Retentionsraumfläche im Norden leiten. Eine abschließende Betroffenheit bzw. Notwendigkeit ist im Zuge der Entwässerungsplanung als Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu ermitteln.

4 Hochwasser, Lage im Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum

4.1 Allgemeine Vorschriften

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 17.12.2013) und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016). Die HW_{100} -Kote beträgt 435,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) (435,80 m Flussbett Donau). Das Plangebiet befindet sich auch im ermittelten Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenflächen) der Donau. Die HQ_{100} -Kote beträgt 435,00 m NHN (435,80 m NHN Flussbett Donau).

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Für die Einzelbauvorhaben sind Genehmigungen nach § 78 Absatz 5 WHG erforderlich - auch bei „freigestellten“ oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben. § 78c WHG verbietet neue Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet. Bestehende sind hochwassersicher nachzurüsten. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), stellt im festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet strenge Anforderungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (beispielsweise Heizöl) und legt zusätzliche Prüfpflichten fest.

4.2 Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Auf die Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Donau bei HQ_{100} zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen, Kling Consult GmbH, vom 15. Mai 2025 als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

Maßgebend ist die Berücksichtigung der Tatbestände § 78 WHG. Die gegenständliche Planung entspricht den Voraussetzungen der Nrn. 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG. Infolge des Vorhabens sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten, da keine signifikanten Erhöhungen der Wasserstände und Ausdehnungen der Überschwemmungsgrenzen berechnet sind. Der Einflussbereich der Maßnahmen tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes durch das Vorhaben ausgeschlossen. Die hochwasserangepasste Bauweise ist durch die Geländeaufschüttung bzw. Errichtung der Gebäude in erhöhter Lage in Form der festgesetzten Mindesthöhen (maximale Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) für das HQ₁₀₀ ausreichend berücksichtigt. Die Höhenlage wird über die maßgebliche Höhenkote bei HQ₁₀₀ situiert, das Vorhaben einer hochwasserangepassten Bauweise entspricht. Weitere über HQ₁₀₀ hinaus gehende Maßnahmen werden empfohlen. Der Retentionsraumverlust wird umfangs-, funktions- und zeitgleich nachgewiesen.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Bauleitplanung ist erforderlich. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Aufgrund des Hochwassers Anfang Juni 2024 wird aus Vorsorgegründen den Bauherren empfohlen, weitere hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Auf § 78a Abs. 2 WHG „Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ wird hingewiesen.

4.3 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 S. 1 WHG (HQ_{extrem}) befindet. Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserspiegellagen von 435,25 m NHN (436,00 m NHN Flussbett Donau) auftreten.

Durch die höhenteknische Situierung für die westliche Gewerbebegebietsfläche ist voraussichtlich ausreichend Freibord sichergestellt, um die Überflutung infolge HQ_{extrem}, was in etwa dem 1000-jährlichen Hochwasserereignis entspricht, zu verhindern. Somit ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen gewährleistet. Die östliche Gewerbebegebietsfläche sowie Teile der bestehenden Gewerbeareale weisen hingegen eine höhere Überflutungsgefahr bei extremeren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ auf und sollten entsprechend hochwasserangepasst ausgeführt werden. Eine über die Festsetzungen hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden dringend empfohlen. Nach den Erkenntnissen aus dem Junihochwasser 2024 wird eine hochwasserangepasste Bauweise bemessen auf die eingetretenen maximalen Wasserspiegellagen beim Junihochwasser 2024 und einem Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm 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. Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

5 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen oder Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (beispielsweise Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Unabhängig von etwaigen Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch geplante Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

6 Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen sind hinzunehmen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, beispielsweise während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

6.2 Kreisstraße

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom jeweiligen Baulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

6.3 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm)

Auf das Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025 (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen.

In Genehmigungsverfahren, beispielsweise bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, \text{zus}}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind dem Schallgutachten Gewerbelärm (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) zu entnehmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können im Markt Offingen (über Verwaltungsgemeinschaft VG Offingen), Marktstraße 19, 89362 Offingen, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

7 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern.

8 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

9 Artenschutz

Auf den artenschutzrechtlichen Bericht, Sieber Consult GmbH, vom 28. Januar 2025 (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind einzuhalten. Aus gutachterlicher Sicht ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Artenschutzkonflikte liegen nicht vor.

10 Schutzgebiete, FFH-Verträglichkeit

Folgende Schutzgebiete befinden sich im unmittelbaren räumlichen Umfeld im Norden:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet): Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt (7428-301.01)
- Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet): Donauauen (7428-471.01)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG-Gebiet): Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth (LSG-00581.01)
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 94 „Schlehbachtal mit Hangwäldern
- Flachland-Biotopbestand: Auwälder zwischen Offinger Brücke und Landkreisgrenze, NSG-Vorschläge (7528-0011-001 und -002)
- Flachland-Biotopbestand: Namenloser Zufluss der Mindel nördlich von Offingen (Südwestteil) (7528-1028-003)

Die Schutzgebiete befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen können aufgrund der Vorbelastung sowie der grünordnerischen Freihaltung i. V. m. damit verbundenen fehlenden funktionalen Beziehungen ausgeschlossen werden. Insgesamt ist über keinen potenziellen Wirkfaktor eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erkennbar. Eine Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

11 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

12 Vorsorgender Bodenschutz, Baugrund und Altlasten

Auf das Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025 (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können.

Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden erhöhte PFOS-/PFAS-Werte festgestellt. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan die Flächen (Altlasten) gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zur weiteren Eingrenzung ist ein Untersuchungskonzept mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts inklusive bodentechnischer Massenbilanz und Darstellung der Verwertungswege zu erstellen und mit der Bodenschutzbehörde/Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. Für die Wirkungspfadbewertung und die daraus resultierenden Handlungserfordernisse wird auf das Sanierungskonzept hingewiesen, welches in abschließender Form auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist. Geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind festzulegen. Entsprechend der geplanten Nutzung können Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Umsetzung der Baumaßnahmen soll erst begonnen werden, wenn alle erforderlichen Erkundungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, da diese andernfalls nicht mehr uneingeschränkt möglich sind.

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten zudem nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Die geltenden Bestimmungen für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens sind zwingend einzuhalten. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen/erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für

Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV). Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

V. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Offingen, den

.....
Thomas Wörz, Erster Bürgermeister

(Siegel)