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 C: Begründung mit Umweltbericht

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

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**	**4**
2	**Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen**	**4**
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
3	**Planungsrechtliche Ausgangssituation**	**7**
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne	8
4	**Planungsalternativen, Standortbegründung**	**9**
5	**Beschreibung des Plangebietes**	**9**
5.1	Lage und Erschließung	9
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	10
6	**Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption**	**10**
7	**Art der baulichen Nutzung**	**11**
8	**Maß der baulichen Nutzung**	**12**
8.1	Maß der baulichen Nutzung – teilräumlicher Geltungsbereich 1	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung – teilräumlicher Geltungsbereich 2	13
9	**Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**	**14**
10	**Gestaltung**	**15**
10.1	Dachformen, Dachneigungen	15
10.2	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	15
10.3	Einfriedungen	15
10.4	Werbeanlagen	15
11	**Verkehrserschließung**	**16**
12	**Ver- und Entsorgung, Erschließung, Niederschlagswasser**	**17**
12.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	17
12.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	19
12.3	Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe	20
13	**Hochwasser, Lage im Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum**	**20**
14	**Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**	**21**
15	**Immissionsschutz**	**23**
15.1	Verkehrslärm	23
15.2	Gewerbelärm	23
15.3	Geruch	24
16	**Artenschutz**	**24**
17	**Brandschutz**	**24**
18	**Denkmalschutz**	**25**
19	**Klima und Energie**	**25**
20	**XPlanung Standard**	**26**

21	**Umweltbericht**	**26**
21.1	Rechtliche Grundlagen	26
21.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	26
21.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	26
21.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	28
21.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	28
21.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	28
21.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
21.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	31
21.6.3	Schutzgut Fläche	35
21.6.4	Schutzgut Klima und Luft	36
21.6.5	Schutzgut Mensch	37
21.6.6	Schutzgut Landschaft	38
21.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
21.6.8	Kumulative Auswirkungen	39
21.6.9	FFH-Verträglichkeit	40
21.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	40
21.7.1	Eingriffsermittlung	41
21.7.2	Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen	42
21.7.3	Potenzielles Ökokonto außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens	44
21.7.4	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	44
21.8	Planungsalternativen	45
21.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	46
21.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	46
21.11	Monitoring und Überwachung	47
21.12	Zusammenfassung	47
22	**Planungsstatistik**	**48**
23	**Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**	**49**
24	**Bestandteile des Bebauungsplans**	**49**
25	**Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes**	**49**
26	**Verfasser**	**50**

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bedarf des Marktes Offingen, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Der Markt trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende Rechnung.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der etablierten Lage des bestehenden Gewerbegebietes Pfaffenbogen sowie der Synergieeffekte mit den angrenzenden Gewerbearealen sind optimale Standortvoraussetzungen für Gewerbe vorhanden. Um die kommunale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiterzuentwickeln, hat sich der Markt Offingen dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Bauleitplanung ist somit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Gezielt werden gewerbliche Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Neben der Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft wird auch die langfristige Entwicklung der Gewerbebetriebe am bestehenden Standort gewährleistet. In bedarfsgerechter Weise werden gewerbliche Bauflächen bereitgestellt, um die entsprechende Nachfrage zu decken. Auch wird eine Konzentration des gewerblichen Siedlungsbereiches auf einen homogenen und zusammenhängenden Standort erreicht.

Die schwerpunktmäßig bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für eine Umsetzung planungsrechtlich gesichert. Neben den gewerblichen Planungszielen des Marktes wird auch die Bereitstellung eines naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichs forciert. Zugleich ist die Intensivierung des rechtskräftigen Baurechts im Süden in Form der Erhöhung der Grundflächenzahl geplant, wodurch die Planung teilräumlich auch der gewerblichen Nachverdichtung dient.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Marktes Offingen zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Offingen ist im LEP Bayern als Gemeinde innerhalb des Verdichtungsraumes (der Oberzentren Günzburg/Leipheim) dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). […] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum […] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)
- In den Regionalplänen können Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden (G 7.2.5)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist der Markt Offingen im Regionalplan als Kleinzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums Günzburg/Leipheim dargestellt. In der Raumnutzungskarte wird für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere struktur-

schwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)

- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Gewerbe und Wirtschaftsstruktur: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt der Markt die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um die hohe Nachfrage insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit örtlicher Gewerbetreibender erhöht. Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen, werden verbessert.

Fläche und Standort: In unmittelbarer Angrenzung zum Siedlungsbestand bzw. zu bestehenden Gewerbearealen sollen Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum größten Teil bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, wodurch die städtebauliche Entwicklung (Gewerbe) am vorliegenden Standort vorgegeben ist. Die im Flächennutzungsplan vorgegebene nördliche Grenze der gewerblichen Baufläche wird nicht überschritten. Für die östliche Erweiterungsfläche handelt es sich um eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme, die städtebaulich und umweltbezogen angrenzend an den Bestand vertretbar ist. Der Markt kann für die vorgesehene Bereitstellung von Gewerbeflächen nicht auf einen anderen Standort zum Beispiel im Bereich der Innenentwicklung zurückgreifen, da die vorliegende gewerbliche Umgebung bereits etabliert ist und diese erweitert werden soll (Synergieeffekte mit angrenzenden Gewerbearealen). Zudem stehen Potentialflächen im Innenbereich in der erforderlichen Größe nicht zur Verfügung. Es ist notwendig, dass die Erweiterungsflächen an das bestehende Gewerbegebiet angrenzen, um ein zusammenhängendes und konzentriertes Gewerbegebiet zu erhalten. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (randliche Eingrünung, Durchgrünungen) werden die Belange des Landschaftsbildes, der Landschaft und des Naturschutzes angemessen berücksichtigt. Flächenbezogenen Zielen und Maßgaben wird daher nicht widersprochen.

Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100} (Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz). Für die Tatbestände des § 78 WHG ist mittels hydraulischer Nachweise zu prüfen, ob das Vorhaben etwaige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat (vgl. Ziff. 13). Es ist nachgewiesen, dass die gegenständliche Planung den wasserrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten. Der Einflussbereich tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden

Hochwasserschutzes ausgeschlossen. Die hochwasserangepasste Bauweise ist durch die Situierung des Geländes bzw. der Oberkante Fertigfußboden von Erdgeschossen berücksichtigt. Für nähere Erkenntnisse wird 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 (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplans) hingewiesen. Der Retentionsraumverlust wird ordnungsgemäß und funktionsfähig gemäß § 78 Abs. 2 WHG nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird in der jeweiligen Funktion nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung der Auseinandersetzung mit LEP und RP: Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller widerspricht.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Süden als gewerbliche Baufläche (Text-Nummer GE 4) dargestellt. Im Norden werden Flächen für die Landwirtschaft mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, potenzielle Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kreissymbol-Nummer 4) dargestellt. Für den Übergangsbereich der gewerblichen Baufläche zur Fläche für die Landwirtschaft wird eine Grünfläche dargestellt. Zugleich wird im Osten eine Grünfläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind zudem eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete Donau/Mindel (HQ_{100}) sowie Höhenlinien (mit Höhenbeschriftung) dargestellt. Der teilräumliche Geltungsbereich 2 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Analog zum rechtswirksamen Planstand werden im teilräumlichen Geltungsbereich 1 im Süden ein Gewerbegebiet mit randlichen Eingrünungen und im Norden eine öffentliche Grünfläche als naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird auf der Ebene der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt. Der teilräumlichen Geltungsbereich 1 entspricht somit im Süden, Westen und Norden den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Städtebauliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Für die Teilfläche im Osten entspricht die gegenwärtige Bodennutzung (Grünfläche) nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Gewerbe). Für den östlichen Bereich wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich 2 ergeben sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl keine Änderungen. Es handelt es sich nach wie vor um eine gewerbliche Baufläche, wodurch dieser Bereich dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht.

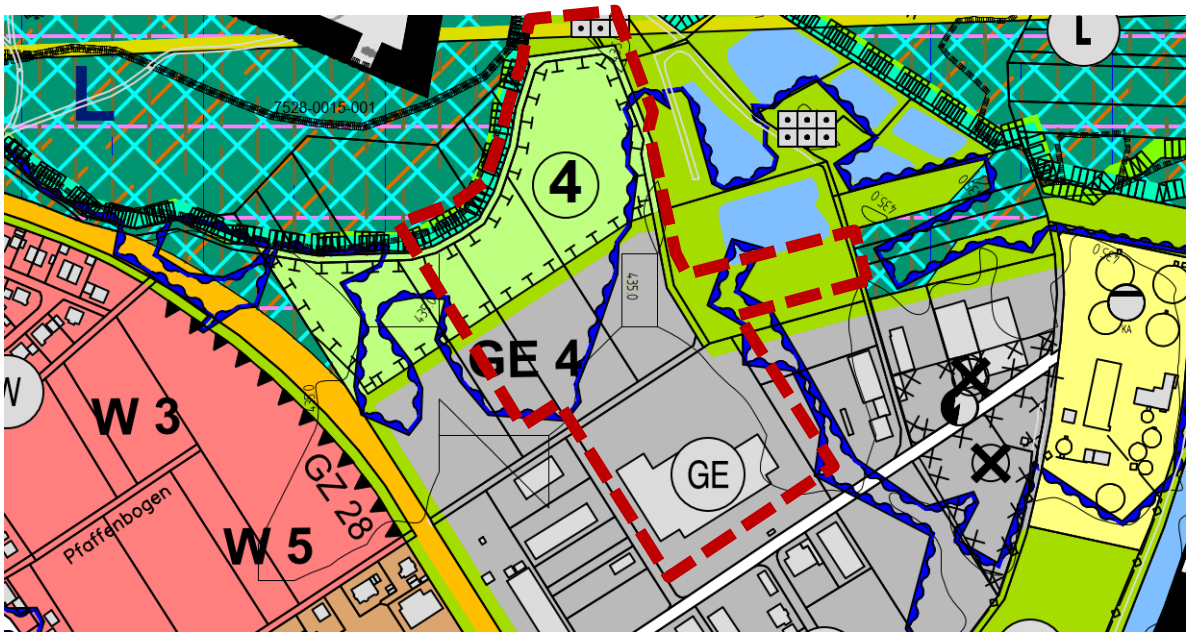

Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot gestrichelter Umgriff), o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet sind die nachfolgenden Bebauungspläne rechtskräftig:

- Bebauungsplan „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“: Gewerbegebiet mit randlichen Grünflächen sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Feldweg
- Bebauungsplan 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“: Gewerbegebiet mit randlichen Grünflächen
- Bebauungsplan „Erweiterung Sondergebiet am Pfaffenbogen“: Sondergebiet

Um einen lückenlosen planungsrechtlichen Übergang sicherzustellen, grenzt der vorliegende teilräumliche Geltungsbereich 1 unmittelbar in den südlichen Bereichen an die rechtskräftigen Gewerbegebietsflächen mit randlichen Grünflächen an. Durch die Überlagerung der Grünflächen bzw. des geltenden Baurechts werden die Gewerbegebietsflächen mit überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne der beabsichtigen Erweiterung erweitert. Nach wie vor sind sämtliche Feldwege-Beziehungen sichergestellt.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich 2 erfolgt die ausschließliche Änderung der Grundflächenzahl (GRZ), wodurch der rechtskräftige Bebauungsplan 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und der rechtskräftige Bebauungsplan „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ in allen anderen Festsetzungsinhalten unberührt bleibt.

Die Umgriffe der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden in der Planzeichnung als Hinweise hinterlegt. Im Zuge des Inkrafttretens werden die jeweiligen Überlagerungsbereiche (teilräumlicher Geltungsbereich 1) der Festsetzungen der o. g.

Bebauungspläne vollständig geändert und ersetzt. Im Zuge des Inkrafttretens (teilräumlicher Geltungsbereich 2) wird die Grundflächenzahl vollständig geändert und ersetzt.

4 Planungsalternativen, Standortbegründung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits in den südlichen Bereichen als gewerbliche Baufläche dargestellt, wodurch die städtebauliche Entwicklung (Gewerbe) am vorliegenden Standort vorgegeben ist. Die Höhe der vorliegenden Festsetzung des Gewerbegebietes (im Bebauungsplan) entspricht der Höhe der gewerblichen Baufläche (im Flächennutzungsplan). Zudem wird im Norden/Westen eine Grünfläche (im Flächennutzungsplan) dargestellt, welche durch die vorliegende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (im Bebauungsplan) eingehalten wird. Der wesentliche Bereich (Norden, Westen und Süden) des Bebauungsplans entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche und somit keine Flächeninanspruchnahme. Die Bodennutzung (Gewerbe) ist vorgegeben, wodurch das Entwicklungsgebot eingehalten wird. Eine Prüfung des Flächenbedarfs für den südlichen, westlichen und nördlichen Teil ist daher entbehrlich.

Für die östliche Erweiterungsfläche handelt es sich um eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme, die städtebaulich und umweltbezogen angrenzend an den Bestand vertretbar ist. Diese Prüfung des Flächenbedarfs erfolgt in der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine Standortbegründung zum Plangebiet. Die Eignung des Standortes wird wie folgt begründet:

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zu bestehenden gewerblichen Arealen des ortsansässigen Gewerbetreibenden. Das Plangebiet ist von weiteren Gewerbenutzungen umgeben.
- Das Plangebiet ist größtenteils bereits als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.
- Aufgrund der räumlichen Nähe zu den jeweiligen Bestandsbetrieben lassen sich bei einer gewerblichen Nutzung verfahrenstechnische Abläufe bestmöglich umsetzen.
- Die bestehende Erschließung insbesondere das Bestandsgelände und der Anschluss zur Rappenwörthstraße wird genutzt.
- Keine topographischen/grundstücksbezogenen/immissionsschutzfachlichen Hürden
- Die zukünftige Sicherung der Gewerbebetriebe bzw. des Standortes sowie der Arbeitsplätze und (lokalen) Wirtschaftskraft werden gewährleistet.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Offingen, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Pfaffenbogen. Das unmittelbare Siedlungsumfeld ist von einem Nebeneinander von Gewerbebestand, landwirtschaftlichen Flächen sowie Wald-/Forstbestand geprägt. Die Erschließung des Plangebietes ist bestandsorientiert über die Rappenwörthstraße (Flur-Nr. 2065/3) und die Hermannstraße (Flur-Nr. 2038) sowie über die angrenzenden Bestandsareale mit interner Erschließung gesichert.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) bestehend aus dem teilräumlichen Geltungsbereich 1 (ca. 37.565 m²) und dem teilräumlichen Geltungsbereich 2 (ca. 16.440 m²). Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2006 (Teilfläche), 2033, 2034, 2035, 2036 (Teilfläche), 2036/3 (Teilfläche), 2037 (Teilfläche), 2038 und 2047/1 (Teilfläche). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Offingen. Die entsprechenden Flächen befinden sich mit Ausnahme der teilräumlichen Feldwege in privatem Eigentum. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch Wald-/Forstbestand. Im Osten durch Kleingärtenanlagen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald-/Forstbestand. Im Süden durch die Rappenwörthstraße und gewerbliche Bestandsnutzungen. Im Westen durch die Hermannstraße, gewerbliche Bestandsnutzungen und landwirtschaftliche Flächen.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um ein ebenes Gelände auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 435 m über Normalhöhen-Null (NHN). Dem Bebauungsplan ist ein Bestandsaufmaß (Stand 01/2025) nachrichtlich hinterlegt. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich ausschließlich auf eine strukturarme landwirtschaftliche Ackerland-Nutzung, teils Grünland-Nutzung im Osten. Im Süden und Norden verlaufen bestehende Feld- bzw. Wirtschaftswege. Im Süden befinden sich überbaute und versiegelte Bereiche der angrenzenden gewerblichen Bestandsareale. Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt), o. M.

6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Vorgesehen ist die gewerbliche Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben am bestehenden und etablierten Standort. Das Plangebiet wurde in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als gewerbliche Baufläche aufgenommen, um zu gegebener Zeit entsprechende Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen.

Geplant ist die Nutzung der tieferliegenden Grundstücksflächen als Erweiterungsflächen der südlichen Bestandsareale. Ziel ist die Ausnutzung für gewerbliche Zwecke, wobei die Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft eine hohe Bedeutung finden.

Die bestehende und vorhandene Erschließung wird genutzt, wodurch die Erschließung bereits über den Bestand gesichert ist. Die Bebaubarkeit orientiert sich jeweils am angrenzenden Gewerbebestand und Nutzungsmaß.

Für den südlichen Bereich (teilräumlicher Geltungsbereich 2) erfolgt die Intensivierung des bestehenden Bauplanungsrechts in Form der Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ). Städtebauliches Ziel ist die gewerbliche Nachverdichtung von Bestandsflächen.

7 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption und der umliegenden bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Damit wird ein angemessener und vielfältiger Gewerbemix erzielt und aufrechterhalten, wodurch die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO eingehalten wird. Die dem Gewerbebetrieb zugeordnete technische Infrastrukturen und Anlagen werden explizit für zulässig erklärt, um ggf. notwendige Anlagen zu sichern.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden aufgrund regelmäßig zu erwartender Lärmkonflikte grundlegend ausgeschlossen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu angrenzenden Gewerbebetrieben mit den damit verbundenen nutzungsdingten Gewerbelärmemissionen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zielführend. Gesunde Wohnverhältnisse für Betriebsleiterwohnungen sind nicht sicherzustellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht erlaubt, da für diese Nutzung anderweitige Standorte im Marktgemeindegebiet zur Verfügung stehen und im bestehenden gewerblichen Siedlungsumfeld nicht zielführend sind.

Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu entwickeln, für diese Gewerbeart sind andere Flächen und zentrumsnahe Flächen vorgesehen. In dieser peripheren Lage sind Einzelhandelsbetriebe nicht erwünscht.

Auch Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie städtebaulich an dieser Stelle nicht erforderlich sind und der Planungskonzeption entgegenstehen. Zudem erzeugen diese ein erhöhtes bzw. zusätzliches Verkehrsaufkommen. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Vergleichbares in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn. 42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

Zugleich wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BlmSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) berücksichtigt. Ziel der Berücksichtigung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch beispielsweise

öffentlich genutzte Standorte. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, (nach Störfallverordnung) zulässig. Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen sind diese aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

8 Maß der baulichen Nutzung

8.1 Maß der baulichen Nutzung – teilräumlicher Geltungsbereich 1

Abgestimmt auf die städtebauliche Planungskonzeption der vollständigen gewerblichen Ausnutzung des Areals wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,90 festgesetzt.

Die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO wird wie folgt begründet bzw. kompensiert: Das Plangebiet ist im Süden bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan und im Norden durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke gesichert. Die Bodennutzung des Standortes (Gewerbe) ist damit vorgeben. Städtebauliches Ziel ist die vollständige Nutzung von bereits bestehenden und vorbereiteten Gewerbeflächen, wodurch die maximale Grundflächenzahl von 0,90 vertretbar ist. Zudem wird dieser Eingriff entsprechend der o. g. Grundflächenzahl naturschutzfachlich ausgeglichen. Im Norden sind umfangreiche Grünflächen aus Gründen des Naturschutzes und Retentionsraums geplant. Gesamtheitlich weist das Plangebiet daher einen niedrigeren Versiegelungsgrad auf. Zudem ist im Westen eine breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Bestehende Verkehrs- und Erschließungsflächen werden genutzt, ohne dabei für die vorliegenden Erweiterungsflächen eine neue Erschließung herstellen zu müssen. Baumpflanzungen sind in Abhängigkeit der Baugrundstücksgröße vorzunehmen. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO bzw. die maximale Grundflächenzahl ist städtebaulich angemessen.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes auf den einzelnen Baugrundstücken ist die planzeichnerisch festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte. Zulässig ist die absolute Mindesthöhe von 435,55 m über Normalhöhen-Null (NHN) im GE 1 und GE 3. Zulässig ist die absolute Mindesthöhe von 435,15 m über Normalhöhen-Null (NHN) im GE 2. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,50 m von dem o. g. Höhenbezugspunkt überschritten werden.

Die Höhenlage der max. OK FFB EG wird damit

- über die maßgeblichen Höhenkoten bei HQ_{100} situiert.
- an die Planungskonzeption angepasst, um die gewerbliche Erweiterung höhengleich zum Anschlussareal im Süden zu situieren. Damit wird ein höhengleicher Übergang zum Bestandsareal sichergestellt.
- über der Höhe der im Süden angrenzenden Erschließungsstraßen positioniert, um gegen abfließendes Oberflächenwasser abgesichert zu sein.
- im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise festgesetzt, um ein potenzielles Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser / Hochwasser zu verhindern.

Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) wird in Anlehnung an die zulässige

Dachform (Flachdach FD / flachgeneigtes Dach) mit dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika definiert. Die Festsetzung einer Wandhöhe (WH) ist im Zuge der ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern entbehrlich.

Für die Hauptbaukörper wird im GE 1 eine maximale Gesamthöhe (GH) von 17,00 m bzw. im GE 2 eine maximale Gesamthöhe (GH) von 15,50 m, jeweils mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 festgesetzt. Als rückwärtige Erweiterungsflächen mit reduzierter Einsichtnahme ist diese Höhenentwicklung für die heutige Zeit städtebaulich angemessen.

Für die Hauptbaukörper wird im GE 3 eine maximale Gesamthöhe (GH) von 35,00 m und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 festgesetzt. Bereits im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ ist für das angrenzende vollständige Betriebsareal gesamträumlich eine Höhenentwicklung von 35,00 m gesichert. Diese wird im Zuge der vorliegenden Erweiterung fortgeführt, allerdings räumlich ausschließlich auf das GE 3 eingeschränkt. Gegenüber dem geltenden Baurecht (angrenzendes Betriebsareal) wird die Höhenentwicklung somit eingeschränkt. Hintergrund der geplanten Höhenentwicklung ist unter anderem die betriebliche Notwendigkeit zur Errichtung eines Tiefkühl-Lagers, angrenzend an das bereits vorhandene Tiefkühl-Lager sowie die Errichtung einer BHKW-Anlage inklusive Kamins. Nachdem sich das GE 3 abgewandt vom Siedlungsumfeld und nördlich an das rechtskräftige Baurecht anschließt, ist die Höhenentwicklung vertretbar. Eine vom Siedlungsbestand mögliche Sichtbeziehung ist lediglich untergeordnet möglich, da das bestehende südlich angrenzende Tiefkühl-Lager den bereits bestehenden Hochpunkt bildet.

Die Festsetzung einer Anzahl an Vollgeschosse ist durch die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl i. V. m. der maximalen Höhe baulicher Anlagen entbehrlich.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,50 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe erfordern. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – teilräumlicher Geltungsbereich 2

Die durch den teilräumlichen Geltungsbereich 2 geänderte bzw. ersetzende Festsetzung (maximale Grundflächenzahl) des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ tritt nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ bleiben von dem vorliegenden teilräumlichen Geltungsbereich 2 unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Somit ändern und ersetzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des teilräumlichen Geltungsbereich 2 des vorliegenden Bebauungsplans die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“.

In der Begründung wird hierfür die geänderte und ersetzende Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan (teilräumlicher Geltungsbereich 2) erläutert. Damit soll eine Nachvollziehbarkeit der Änderungs- und Ersetzungsinhalte gewährleistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der vorliegende Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ als auch der Bebauungsplan 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ sowie der Bebauungsplan „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ heranzuziehen ist.

Durch den teilräumlichen Geltungsbereich 2 werden ausschließlich die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ (Ziffer 1.4.3) sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ (Ziffer 1.4.3) jeweilige maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 geändert.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 im teilräumlichen Geltungsbereich 2 wird das bestehende Baurecht in diesem Punkt geändert und ersetzt. Es erfolgt die Erhöhung der maximale Grundflächenzahl von 0,80 auf 0,90. Das bestehende Gewerbeareal im teilräumlichen Geltungsbereich 2 ist bereits vollständig überbaut und ausgeschöpft. Ziel ist eine gewerbliche Nachverdichtung des Areals. Angrenzend an den Bestand sind Erweiterungsbauten geplant, die eine Erhöhung der GRZ fordern. Gezielt werden bestehende und gesicherte gewerbliche Baugrundstücke in ihrem Nutzungsmaß intensiviert, wodurch die Erhöhung der Grundflächenzahl städtebaulich vertretbar ist.

Alle anderen sowie weiteren Festsetzungen sowie Grundzüge der Planung im rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ und im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“ bleiben von der vorliegenden Änderung/Ersetzung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Entgegen der bisherigen GRZ von 0,80 beträgt diese nun 0,90.

9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die für gewerbliche Nutzungen nutzungstypische Bebauung mit Gebäudelängen von beispielsweise Hallenkörpern oder Ähnlichem über 50 m sichergestellt. Entsprechend der Zielsetzung eines zu erweiternden Gewerbegebietes sind großflächige Gebäude und Hallenbaukörper aufgrund der erforderlichen Produktions- und Betriebsabläufe ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind jegliche bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen erlaubt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich ausreichende und flexible Handlungsspielräume in der Situierung. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich im Osten an der Abstandspflicht von 3 m. Im Süden erfolgt der Anschluss an die rechtskräftigen Baugrenze des Bebauungsplans 1. Änderung „GE Pfaffenbogen und NO-Tangente“. Im Zuge des Anschlusses wird die rechtskräftige überbaubare Baugrenze überplant und durch die vorliegende Planung lückenlos nach Norden erweitert. Im Norden und Westen rückt die Baugrenze bis jeweiligen Eingrünung heran, um die gewerblichen Baugrundstücksflächen effizient auszunutzen. Durch die flächenhafte Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind auch Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern, erlaubt. Damit werden umfangreiche Spielräume in der Situierung eröffnet, ohne nutzungsbedingte Betriebsabläufe einzuschränken.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die kommunale Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Baugrundstücksflächen gewährleistet. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

10 Gestaltung

10.1 Dachformen, Dachneigungen

In Fortführung an den bestehenden Gewerbebestand und an die nutzungsübliche Dachform für Gewerbe sind für alle Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer (FD) mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

10.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Dadurch wird ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild geschaffen sowie störende Wirkungen auf umliegende Verkehrsachsen vermieden.

10.3 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Es sind ausschließlich Metall-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune erlaubt. Geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder ähnliche durchgehend geschlossene und flächenhafte Einfriedungen sind ausgeschlossen. Geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen des Baugrundstückes sollen vermieden werden. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden.

10.4 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Regelungen orientieren sich an den Anforderungen von Gewerbe und berücksichtigen die Lage am Ortsrand und im bestehenden Gewerbegebiet.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen im Zuge der flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen

auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika (Gesamthöhe) nicht überschreiten dürfen.

Um das bestehende Umfeld und die Verkehrsachsen vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht zulässig.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen wie beispielweise Pylone, Werbeschilder, Wegweiser oder Ähnliches bis zu einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 8,00 m zulässig. Die Höhenbeschränkung dient erneut dazu, Störwirkungen und Störeinflüsse zu reduzieren.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden. Durch die getroffenen Festsetzungen sind diese Grundsätze eingehalten.

11 Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung wird auch für das vorliegende Plangebiet beibehalten. Das Plangebiet ist im Bestand über die Rappenwörthstraße (Fl.-Nr. 2065/3) und die Hermannstraße (Fl.-Nr. 2038) erschlossen. Die bestehende Verkehrserschließung entspricht den geltenden Richtlinien der RASt06 und ist für den Begegnungsverkehr von Lkw ausgelegt.

Das GE 1 und GE 3 sind über die Herrmannstraße erschlossen. Zudem ist das gewerbliche Bestandsareal angrenzend im Süden (Fl.-Nr. 2037) mit diversen Zu- und Abfahrten für Pkw- und Logistik-Verkehr bereits erschlossen.

Das Gleiche gilt für das gewerbliche Bestandsareal im Südosten (Fl.-Nrn. 2036/2 und 2036/3). Das GE 2 ist daher ausschließlich über die genannten Flurstücke erschlossen. Eine öffentliche Anbindung des GE 2 ist aus Gründen fehlender Erschließungsmöglichkeiten nicht möglich. Sollte eine unabhängige Nutzung der zukünftigen Gewerbefläche in Betracht zu ziehen sein, ist die Anbindung über Dienstbarkeiten zu regeln.

Die verkehrliche Erschließung ist daher zum einen über die bestehenden – oben genannten – öffentlichen Verkehrsflächen und zum anderen über die bestehende privaten Verkehrsflächen gesichert.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Kreisstraße GZ 28 von Abs. 100 Stat. 1,225 bis Abs. 100 Stat. 1,865 ein. Die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes ist daher ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz (vgl. oben) vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße sind nicht zulässig.

Die interne Erschließung des Plangebietes (inklusive Umfahrung und Anbindung des Bestandsgeländes) ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) im Detail vorzulegen. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt ausschließlich über das jeweilige Privatgelände. Durch die bestehenden Zu- und Abfahrten, welche für Lkw Zu-/Ausfahrten ausgelegt sind, die bestehende und funktionsfähige öffentliche Erschließung und die Umfahrung sind Maßnahmen wie beispielsweise ein zusätzlicher Wendehammer entbehrlich. Dienstbarkeiten für eine ggf. geplante private Umfahrung sind nicht erforderlich, da es sich um dieselben Eigentumsverhältnisse handelt.

Die Erschließung des Plangebietes ist ordnungsgemäß sichergestellt. Grundsätzlich ist das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen absehbar, wodurch die Erschließung den Verkehr leistungsfähig und ohne Rückstauprobleme abwickelt.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden bestehende Feldwege berührt. Der Feldweg auf der Fl.-Nr. 2047/1 (Teilfläche) wird durch die nördliche Erweiterung miteingezogen, wobei der westliche Bereich nach wie vor an die Hermannstraße angebunden bleibt. Der Feldweg auf der Fl.-Nr. 2066 im Osten bleibt grundsätzlich unberührt. Der Feldweg auf der Fl.-Nr. 2006 (Teilfläche) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feld- und Wirtschaftsweg“ bestandsorientiert gesichert und endet an der Nordgrenze des Gewerbegebietes. Die Wegebeziehungen der umliegenden Feldwege und die Erreichbarkeit der angrenzenden sind nach wie vor sichergestellt. Landwirtschaftliche Fahrbeziehungen sind nicht betroffen und bleiben unverändert.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind auf der Ostseite festgesetzt. Unzulässige Abfahrten und Zuwegungen zum Feld-/Wirtschaftsweg auf der Fl.-Nr. 2066 sind damit unterbunden. Zu- und Abfahrten zum Feld-/Wirtschaftsweg sind daher – mit Ausnahme von erforderlichen Feuerwehraus-/Zufahrten – unzulässig.

12 Ver- und Entsorgung, Erschließung, Niederschlagswasser

12.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungssatzung des Marktes Offingen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse in den Verkehrsräumen Rappenwörthstraße und Hermannstraße möglich. Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung des Marktes angeschlossen. Der Anschluss an eine bestehende Wasserleitung in den o. g. Verkehrsräumen bzw. auf Privatgrund ist möglich.

Schmutzwasserversorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Der Anschluss an eine bestehende Schmutzwasserleitung in den o. g. Verkehrsräumen bzw. auf Privatgrund ist möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird über neue Schmutzwasserkanäle und die bestehende Schmutzwasserkanalisation dem ca. 350 m östlich vom Plangebiet befindendem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Mindel-Kammel“ zugeführt und dort mechanisch-biologisch-chemisch behandelt. Die Schmutzwasserentsorgung ist damit gesichert, soweit keine Betriebe mit nach Menge und/ oder Fracht ungewöhnlichem Abwasseranfall angesiedelt werden. Darüber hinaus ist ggf. eine Gestattung nach § 58 WHG (Indirekteinleitung von Abwasser mit wassergefährdenden Stoffen) erforderlich.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen ist. Vorzusehen ist zum einen der Anschluss an das öffentliche Netz in den umliegenden Verkehrsräumen. Falls keine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden ist, sind weitere private Maßnahmen wie beispielsweise ein Löschwassertank oder Ähnliches vorzusehen. Die abschließende Löschwasserversorgung (öffentlich und/oder privat über eine dezentrale Versorgung) ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachzuweisen.

Strom-/Energie-/Wärmeversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Nutzung einer grundstücksbezogenen Nahwärme-/Energieversorgung wird empfohlen. Die LEW Verteilnetz GmbH hat darauf hingewiesen, dass eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes nur über den Bau neuer Trafostationen gewährleistet ist. Zum Zeitpunkt des angebotsbezogenen Bebauungsplanes sind keine Informationen für die tatsächliche Bebauung und Gestaltung für den unbebauten Bereich gegeben. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Stationen können jedoch erst dann festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Sollte es sich bei der Ansiedlung innerhalb des Geltungsbereiches nur um die Erweiterung des Bestandsbetriebs auf der Flur-Nr. 2037, Gemarkung Offingen handeln, so ist die elektrische Erschließung aus der bereits bestehenden kundeneigenen Übergabestation durch entsprechende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu realisieren. Vorsorglich wird festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, um bei erhöhten Leistungsbedarf eine erforderliche Anlage planungsrechtlich zu sichern. Die abschließende Strom-/Wärme-/Energieversorgung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch den Markt bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden öffentlichen Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger verantwortlich zur regeln.

Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplans ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung als Entwässerungsplanung im Detail vorgelegt und mit den relevanten Fachbehörden abgestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggfs. innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

12.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Vorrangig gilt die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß den geltenden Richtlinien ist daher das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen oder Vergleichbares zu versickern. Gemäß dem Baugrundgutachten (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans) weisen die lokal angetroffenen Deckschichten eine zu geringe Durchlässigkeit auf und sind als nicht versickerungsfähig einzustufen. Der anhand einer Kornverteilungskurve nach Seiler ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert für die kiesigen Auffüllungen im südlichen Untersuchungsbereich liegt bei etwa $k_f = 8{,}0\times10^{-4}$ m/s. Unter Berücksichtigung des nach DWA anzusetzenden Korrekturbeiwerts (0,1) liegt die Durchlässigkeit bei $k_f = 8{,}0\times10^{-5}$ m/s. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den kiesigen Auffüllungen ist somit möglich. In jedem Fall sollten Untersuchungen (Sickerversuche) im Bereich der tatsächlichen Lage von Versickerungsanlagen nachgeholt und der oben genannte Durchlässigkeitsbeiwert überprüft werden. Die aufgeschlossenen quartären Kiese und Sande weisen anhand der Auswertung nach Seiler sowie vereinzelt Beyer Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen ca. $1{,}5\times10^{-5}$ m/s und $1{,}2\times10^{-3}$ m/s auf. Eine Versickerung in den quartären Kiesen und Sanden (bis in eine Tiefe von ca. 5 m unter Geländeoberkante) ist somit generell möglich. Aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen ist eine Versickerung ausschließlich nur innerhalb eines altlastenfreien Bereichs möglich. Bei den im Plangebiet vorherrschenden Grundwasserverhältnissen kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass die hinsichtlich der nach DWA-Arbeitsblatt A 138 geforderten Sohlabstände der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel (MHGW) eingehalten werden, wenn die Unterkante von Versickerungsanlagen nicht unterhalb einer Höhe von 434,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) geplant wird.

Im Rahmen des angebotsbezogenen Bebauungsplanes sind keine Informationen für die tatsächliche Bebauung und Gestaltung für den unbebauten Bereich gegeben bzw. Teil der Planung. Sollte aufgrund der konkreten Bebauung und notwendigen Entwässerung eine Versickerung nicht gegeben sein, ist das auf den Baugrundstücksflächen (darüber hinaus) anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen durch beispielsweise Rigolen, Regenwasserzisternen oder Vergleichbares zurückzuhalten. Dies ist (gedrosselt) in die örtliche Kanalisation oder in einen Vorfluter einzuleiten. Die Rückhaltung und Einleitung ist im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Entwässerungsplanung zu bemessen.

Die konkrete Dimensionierung von Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen, etwaige Einleitmengen sowie die Bestimmung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) zur Bemessung der geforderten Sohlabstände der Versickerungsanlage sind auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt bzw. gegeben ist.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzulegen und mit den relevanten Fachbehörden abstimmen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des

Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

12.3 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

Wassergefährdende Stoffe und/oder Gefahrenstoffe sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß den geltenden Richtlinien sind einzuhalten. In Verbindung mit hohen Grundwasserständen ist beispielsweise eine unterirdische Lagerung (Behälter oder Ähnliches) nicht zu empfehlen. Ein oberirdisches Lager ist möglich, allerdings ist ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante erforderlich, um etwaige Beeinträchtigungen auszuschließen. Ggf. sind bauliche Vorkehrungen bzw. Schutzvorkehrungen umzusetzen und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

13 Hochwasser, Lage im Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum

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. Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (HQ_{100}) sowie innerhalb der Überschwemmungsflächen der Mindel bei HQ_{extrem}. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Bedingungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG zu prüfen. Für die Tatbestände des § 78 WHG ist mittels hydraulischer Nachweise zu prüfen, ob das Vorhaben etwaige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Die hydraulischen Berechnungen und gutachterlichen Erkenntnisse sind vollständig der Anlage 4 zu entnehmen.

Im Rahmen der Standortprüfung (vgl. Ziff. 4 und Gutachten) hat sich gezeigt, dass für ein geeignetes Gewerbegrundstück der erweiterungswilligen Gewerbetreibenden keine anderen Möglichkeiten existieren bzw. geschaffen werden können (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG). Das durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bestand des bestehenden Gewerbeareals Pfaffenbogen an (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG). Ein Großteil ist bereits als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gesichert. Damit ist nachgewiesen, dass die gegenständliche Planung den Voraussetzungen der Nrn. 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG entspricht.

Infolge des Vorhabens sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten, da keine signifikanten Erhöhungen der Wasserstände und Ausdehnungen der Überschwemmungsgebietsgrenzen 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 HQ_{100} ausreichend berücksichtigt. Die Höhenlage wird über die maßgebliche Höhenkote bei HQ_{100} situiert, das Vorhaben einer hochwasserangepassten Bauweise entspricht. Weitere über HQ_{100} hinaus gehende Maßnahmen werden empfohlen.

Durch das Gewerbegebiet geht eine Retentionsraumvolumen verloren. Dieser Verlust wird innerhalb der festgesetzten (naturschutzrechtlichen und) wasserrechtlichen Ausgleichsfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erbracht. Dabei muss das Volumen als Differenz zwischen der Oberkante des bestehenden Geländes und der Oberkante des neugestalteten Geländes die festgesetzte Mindest-Größenordnung (entspricht dem Retentionsraumvolumen) betragen. Der Retentionsraum wird durch die festgesetzte (großflächige) Flachmulde in Abhängigkeit der Tiefe der Oberbodenabtragung geschaffen. Die Oberbodenabtragung muss dabei eine Tiefe von mindestens 0,15 m betragen. Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird mit der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsraumvolumenausgleich) kombiniert. Durch die wasserrechtliche Ausgleichsfläche wird der Retentionsraumverlust ausgeglichen. Der Retentionsraumverlust wird umfangs-, funktions- und zeitgleich nachgewiesen.

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt umzusetzen. Ausreichende Abstände zu den angrenzenden Feldwegen und zum jeweiligen angrenzenden Gewerbeareal sind zu berücksichtigen.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Bauleitplanung ist erforderlich. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WGH) mit Vorlage eines Maßnahmenplanes erforderlich. Auf § 78a Abs. 2 WHG „Sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ wird hingewiesen.

Wie oben angeführt wird die Höhenlage der maximalen OK FFB EG über die maßgebliche Höhenkote bei HQ_{100} situiert. Aufgrund des Hochwassers Anfang Juni 2024 wird aus Vorsorgegründen den Bauherren empfohlen, weitere hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Zum Schutz für seltenere Hochwasserereignisse, wie beispielsweise dem HQ_{extrem}, welches etwa dem 1000-jährlichen Ereignis entspricht, werden geeignete Schutzmaßnahmen für die östliche Gewerbegebietsfläche sowie ggf. Teile des bestehenden Areals empfohlen.

14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß den textlichen Hinweisen die Arten-/Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert.

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Die Verpflichtung gilt ausschließlich für die Situierung von Stellplatzflächen innerhalb von altlastenfreien Bereichen. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Durchgrünung sowie die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für das gewerbliche Baugrundstück einzuhalten. Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sind je Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Damit sind die Pflanzungen je 1.500 m² Baugrundstücksfläche auch innerhalb der Randeingrünungen möglich und auf diese auch anrechenbar.

Zusätzlich ist je angefangene 10 oberirdische Pkw-Stellplätze ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Baums anzulegen, um eine optische begrünte Gliederung von oberirdischen Pkw-Stellplatzflächen zu erzielen. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Gewerbegrundstückes erreicht und zu begrünter Gestaltung beigetragen. Zentrales Ziel ist die Schaffung von begrünten Freiraumstrukturen innerhalb des Baugrundstückes.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

Um insbesondere die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für Randbereiche im Westen und Norden einzuhalten. Maßgebend sind hochwertige Eingrünungen in einer Breite von 5 m. Hierfür ist die Anlage einer zweireihigen Strauch- und Baumpflanzung in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste vorzusehen. Mit den Maßnahmen wird eine Randeingrünung für den Übergang in die freie Landschaft begründet, um eine begrünte Abschirmung und Einbindung zu erreichen. Die festgesetzten Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche sind auf die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.

Randeingrünungen im Süden sind aufgrund des gewerblichen Anschlusses entbehrlich und nicht zielführend. Randeingrünungen nach Osten sind ebenfalls entbehrlich, da diese randlich des bestehenden Sees bereits vorhanden sind.

Die öffentliche Grünfläche dient als naturschutzrechtliche (vgl. Ziff. 21.7) und wasserwirtschaftliche (vgl. Ziff. 13) Ausgleichsfläche.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

15 Immissionsschutz

15.1 Verkehrslärm

Im Südwesten verläuft mit einer Entfernung von ca. 80 m die Kreisstraße GZ 28 (Flur-Nr. 1830). Verkehrslärmimmissionen sind aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes selbst (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) sowie aufgrund der räumlich ausreichenden Entfernung vernachlässigbar bzw. führen zu keinen immissionsschutzfachlichen Beeinträchtigungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

15.2 Gewerbelärm

Für den Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) angefertigt. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit in dB pro m² Bezugsfläche festgesetzt (vgl. v. g. Schallgutachten bzw. Satzung des gegenständlichen Bebauungsplans). Zusätzlich sind für die Teilflächen des Gewerbegebietes GE 1, GE 2 und GE 3 in einen Richtungssektor B und C unterschiedliche Zusatzkontingente $L_{EK,\,zus}$ B und $L_{EK,\,zus}$ C in dB pro m² Bezugsfläche tags/nachts zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des Bebauungsplan-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche (GE mit Nummerierung) heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

15.3 Geruch

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

16 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Es wurde eine artenschutzrechtliche Bestandsbegehung und Bewertung (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) für das Plangebiet und die angrenzenden Strukturen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme, die Ergebnisse der Untersuchung sowie die Maßnahmen sind vollständig dem Fachgutachten sowie dem Umweltbericht zu entnehmen. Zusammenfassend ist das Ergebnis festzuhalten, dass eine Betroffenheit durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ausgeschlossen ist (vgl. Umweltbericht, Schutzgut Pflanzen und Tiere, Ziff. 21.6.1). Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann durch die Maßnahmen verhindert werden. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Die FFH-Verträglichkeit wird im Umweltbericht geprüft (vgl. Ziff. 21.6.9). Artenschutzrechtliche Konflikte sind ausgeschlossen.

17 Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen

für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung entsprechend zu berücksichtigen ist. Für die Löschwasserversorgung ist der Anschluss an das öffentliche Netz im Bereich der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen maßgebend. Zusätzlich sind gegebenenfalls dezentrale private Maßnahmen wie beispielsweise ein Löschwassertank oder Ähnliches notwendig bzw. zu prüfen. Der Brandschutznachweis inklusive Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

18 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

19 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie-/Photovoltaikanlagen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

20 XPlanung Standard

XPlanung ist als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten XPlanung-Formats vollvektoriell erstellt.

21 Umweltbericht

21.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

21.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass ist der Bedarf des Marktes, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Der Markt trägt dem sich ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende Rechnung. Um die kommunale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiterzuentwickeln, hat sich der Markt dazu entschieden, den Bebauungsplan aufzustellen. Die Bauleitplanung ist somit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen. Gezielt werden gewerbliche Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

21.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

  Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung maximal zulässige Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt.

- Bundesnaturschutzgesetz

  Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung: In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz und Retentionsraum) zur Minimierung des Eingriffes.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

  Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Im Regionalplan ist ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100}.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung: Für die Tatbestände des § 78 WHG ist mittels hydraulischer Nachweise zu prüfen, ob das Vorhaben etwaige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat (vgl. Ziff. 13, hydraulische Berechnungen als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes). Es ist nachgewiesen, dass die gegenständliche Planung den wasserrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten. Der Einflussbereich tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen. Die hochwasserangepasste Bauweise ist durch die Situierung des Geländes bzw. der Oberkante Fertigfußboden von Erdgeschossen berücksichtigt. Der Retentionsraumverlust wird ordnungsgemäß und funktionsfähig nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Zudem wird die FFH-Verträglichkeit geprüft (vgl. Ziff. 21.6.9).

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

  Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes: Für den Großteil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Für einen östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche dargestellt. Randlich sind teilweise Eingrünungen dargestellt. Zudem ist eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete Donau/Mindel (HQ_{100}) dargestellt.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung: Für den Großteil des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen, da als Bodennutzung bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist und diese eingehalten wird. Für den östlichen Bereich wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, wodurch die Bodennutzung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche zu ändern ist. Hier gilt es die Flächeninanspruchnahme auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes zu begründen. Die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft wird im Zuge der hydraulischen Berechnungen (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes) berücksichtigt. Der Retentionsraumverlust wird nachgewiesen.

21.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich räumlich innerhalb des Naturraums Donauried, Donau-Iller-Lech-Platten. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich ausschließlich auf eine strukturarme landwirtschaftliche Ackerland-Nutzung, teils Grünland-Nutzung im Osten. Im Süden und Norden verlaufen bestehende begrünte Feld- bzw. Wirtschaftswege. Im Süden befinden sich bereits überbaute und versiegelte Bereiche der angrenzenden gewerblichen Bestandsareale. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Mit Ausnahme des südlichen Bestandsareals ist der Großteil des Plangebietes nicht bebaut bzw. versiegelt. Die Umgebung ist einschlägig geprägt von Gewerbe im Süden und Osten, landwirtschaftlichen Nutzungen und der natürlichen Zäsur des Waldbestands im Norden. Topographisch bedingt handelt es sich weitestgehend um ein ebenes Gelände

Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Bezüglich der im Norden angrenzenden Schutzgebiete wird auf die FFH-Verträglichkeit im Umweltbericht hingewiesen.

Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

21.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Eine Versiegelung des Bodens (und Flächeninanspruchnahme im Osten) für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche im Osten würde unterbleiben. Die genannten Auswirkungen beziehen sich allerdings ausschließlich auf den östlichen Bereich, da für den Großteil des Plangebietes bereits eine gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird der Markt den Entwicklungswünschen bzw. Verlagerungsabsichten ortsansässiger Gewerbetreibender nicht Rechnung tragen. Damit wird die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt. Entsprechend werden für den Markt bedeutende Unternehmen ihren Standort verlagern bzw. einen anderen Standort wählen, wodurch Arbeitsplätze verloren und die kommunale Wirtschaftskraft grundlegend geschwächt werden. Gleichzeitig entgeht dem Markt die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

21.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Es wird drauf hingewiesen, dass sich im Norden umfangreiche Grünflächen als Ausgleichsflächen und der bestehende Feldweg befinden. Die wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen beziehen sich daher auf den Bereich des Gewerbegebietes innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 1. Für den teilräumlichen Geltungsbereiches 2 erfolgt lediglich die Erhöhung der Nutzungsintensität eines bereits bebauten Bereiches.

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme/Ausweisung für den östlichen Bereich des Plangebietes
- Veränderung des Bodengefüges, Verdichtung und Versiegelung (bau-/anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Schall- und Abgasemissionen, Lichtemissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds (bau- und anlagenbedingt)

21.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotope nach Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker-/Grünland genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen. Das Umfeld ist von Gewerbearealen, landwirtschaftlichen Nutzungen, Erholungsnutzungen und Gehölzbeständen inklusive Wald-/Forstbestand im Norden geprägt.

Gemäß Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) Karla Natur sind keine Nachweise von Arten oder sonstige Befunde innerhalb des Plangebietes vorhanden. Im Norden sind die bestehenden Schutzgebiete als landesweit bedeutsamer Lebensraum gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sowie ein Auwald dargestellt. Diese Strukturen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

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 Petterswörth (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)

Bezüglich der Bestandserhebung von potenziell betroffenen Arten wird auf den artenschutzrechtlichen Bericht, Sieber Consult GmbH (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen. Im Zuge der Begehung lag das Hauptaugenmerk auf der Bewertung der bestehenden Lebensraumeignung für geschützte Arten innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes. Hierzu wurden neben dem Plangebiet selbst auch die angrenzenden Strukturen (Weiher und Randbereiche des Auwaldes) in die Begutachtung einbezogen.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Bestandsbegehung (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplans) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind vollständig dem Fachgutachten zu entnehmen (vgl. Anlage 3). Allgemein bestehen keine Strukturen, welche Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten erwarten lassen. Lediglich im Osten bestehen randlich kleinere Gehölze, welche eine Eingrünung darstellen. Diese weisen jedoch nur eine geringe Eignung als Brutstätten auf, wenngleich ubiquitäre und störungstolerante Arten nicht gänzlich auszuschließen sind. Sollten diese Gehölze gerodet werden müssen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Für Offenlandbrüter ist das Areal zwischen Bestandsbebauung und Waldrand zu kleinräumig, so dass bestehende Kulissen ein Vorkommen ausschließen. Der Waldrand nördlich des Plangebietes ist wenig gestuft und der Altholzbestand schließt mehr oder weniger direkt an die landwirtschaftlichen Flächen bzw. an den dazwischen befindlichen Feld-/Wiesenweg an. Vorkommen von Strauchbrütern mit höheren Habitat-Ansprüchen, wie Neuntöter o. Ä., sind daher auszuschließen. Möglich sind Vorkommen toleranterer Arten, wie der Goldammer sowie ubiquitärer Arten. Der Wald selbst ist heterogen und weist partiell eine gut ausgeprägte Strauchschicht auf. Typische Waldvogelarten sind anzunehmen. In den Waldrandbereichen wurden keine Horst-Standorte von Greifvögeln festgestellt. Die östlich des Plangebietes gelegenen Weiher werten das Gesamtareal auf und bilden einen ökologisch wertvollen Lebensraum. Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der angrenzenden Bebauung lassen sich aber keine störungsempfindlichen Vogelarten erwarten. Mit Sicherheit stellen die Weiher mit der Ufervegetation und den dortigen Gehölzen ein hochwertiges Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten dar. Insbesondere Fledermausarten, welche im Donauauwald oder auch in Gebäuden Quartierstandorte haben, können die Gehölz- und Uferbereiche bzw. die Gewässer selbst als Leitlinien und Nahrungslebensraum nutzen. Um dies nachhaltig zu gewährleisten, ist eine Beleuchtung dieser Bereiche zwingend zu vermeiden. Innerhalb bzw. auch außerhalb des Plangebietes befinden sich keine Strukturen, welche für relevante Reptilienarten Habitat-Bedingungen bieten. Ein Vorkommen ist daher auszuschließen. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Strukturen, welche als dauerhafte Lebensstätten von Amphibienarten dienen könnten. Anzunehmen sind Vorkommen östlich außerhalb im Bereich der Weiher. Aufgrund der Waldrandnähe bzw. dem Auwald-Komplex sind Wanderbewegungen zwischen Wald und Gewässer möglich. Da zwischen dem eigentlichen Eingriffsgebiet und dem Waldrand ein

großflächiger Grünkorridor geplant ist, ist anzunehmen, dass Wanderbewegungen von Amphibien ausreichend erhalten bleiben. Vorsorglich ist das Eingriffsgebiet vor dem Eingriff, sofern dieser zeitlich in die Wanderzeit von Amphibien (Februar bis April) fallen sollte, vorab auf anwesende Arten durch eine ökologische Baubegleitung abzusuchen. Potenziell aufgefundene Individuen sind abzufangen und an geeigneten Stellen unmittelbar wieder auszubringen. Um eine Fallenwirkung zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten bzw. Artengruppen Habitat-bedingt auszuschließen.

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann durch die festgesetzten Maßnahmen verhindert werden. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte zu erwarten. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde) vorbehalten. Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

Die umliegenden Schutzgebiete im Norden befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die FFH-Verträglichkeit wird unter Ziff. 21.6.9 näher betrachtet.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Geeignete Maßnahmen werden vorgeschrieben.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

21.6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100}. Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht berührt. Gewässer sind nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss aufgrund der absehbaren Überbauung und Versiegelung gerechnet werden. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsanteils für Gewerbe ist ein erhöhter Anteil von Oberflächenwasser zu erwarten. Die Mindel (Gewässer 1. Ordnung) befindet sich ca. 300 m südöstlich, außerhalb des Plangebietes. Die Donau befindet sich ca. 450 m nördlich, außerhalb des Plangebietes.

Bezüglich der Boden- und Untergrundverhältnisse wird das Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans) herangezogen. Das Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die Berechnungen erforderlichen Bodenkenngrößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Das Grundwasser zirkuliert innerhalb der quartären Kiese und Sande und wurde bei den aktuellen Untersuchungen in einer Tiefe um ca. 2,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Im Rahmen der Untersuchungen wurden erhöhte PFOS/PFAS-Werte festgestellt (Altlasten). Die konkreten Erkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser sowie der Bodenaufbau sind dem Gutachten zu entnehmen.

Böden erfüllen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 2 BBodSchG) verschiedenen Bodenfunktionen, die die Wertigkeit eines Bodens maßgeblich bestimmen. Nachfolgend wird die Bodenfunktionsbewertung dargestellt und erläutert:

Tab. 1: Bewertung der Bodenfunktionen

Schutzgut Boden

Bodenfunktion	Parameter	Kriterien					Gewichtung		Einstufung	Berechnung			
		sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering	Parameter	Gesamt		Parameter		Gesamt	
Nutzungsfunktion	Natürliche Ertragsfähigkeit	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering	100%	40%	hoch	4	4	4	1,6
	Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering	60%		mittel	3	1,8		
Kreislauffunktion		Grundwasser 4–8 dm tief, oft oberflächennah Grundwasser oberflächennah oder darüber	Wechselnde, überwiegend nasse Verhältnisse (Stau-, Hoh-, undicht Grundwasser deutlich bis stark, örtlich trocken) Grundwasser deutlich stark wechselnd, meist > 13 dm tief, örtlich oberflächennah	Grundwasser 8–16 dm tief, gelegentlich oberflächennah Wechselnde, überwiegend trockene Verhältnisse	Grundwasser > 10–20 dm tief, gelegentlich bis < 10 dm ansteigend	> 20 dm tief	40%	30%	gering	2	0,8	2,6	0,78
Ökologische Regelungsfunktion	Grundwasserflurabstand Rückhaltevermögen gegenüber anorganischen Schadstoffen (Cadmium)	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering	50%	30%	hoch	4	2	4	1,2
	Rückhaltevermögen gegenüber organischen Schadstoffen (Hexzil)	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering	50%		hoch	4	2		
Archivfunktion	Geotope	vorhanden				nicht vorhanden			nicht vorhanden				
	Altlasten	vorhanden				nicht vorhanden			vorhanden				vorhanden
	Bodendenkmal	vorhanden				nicht vorhanden			nicht vorhanden				

Gesamtergebnis : 3,6
Empfindlichkeit : hoch

Gemäß der Bodenübersichtskarte handelt es sich fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment) (84d). Die aufgeschlossenen Böden werden gemäß den Felduntersuchungen (Baugrundgutachten) in die folgenden Homogenbereiche eingeteilt: Homogenbereich A: Auffüllungen (kiesig) | Homogenbereich B: Auffüllungen und Deckschichten (sandig, bindig) | Homogenbereich C: Quartäre Kiese und Sande | Homogenbereich D: Tertiäruntergrund (bindig). Die Nutzungsfunktion des Standortes ist mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit und damit hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit einzustufen. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl > 60. Zudem ist von einer mittleren Nährstoffverfügbarkeit auszugehen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignisses ist aufgrund des mittleren k_f-Werts (für den Oberboden) mittel einzustufen. Der geschlossene Grundwasserspiegel wurde bei den Felduntersuchungen in einer Tiefe von ca. 2,3 m unter GOK (entsprechend einer Höhe von ca. 432,5 m NHN) eingemessen. Dementsprechend sind die Böden zeitweise grundwassergeprägt. Bestätigt wird dies unter anderem durch die bodenkundlichen Basisdaten (Grundwasser > 10 - 20 dm tief, gelegentlich bis < 10 dm ansteigend), wodurch die Auswirkungen bezüglich des Grundwasserflurabstands gering sind. Das Rückhaltevermögen gegenüber anorganischen Schadstoffen ist gemäß den Bodenfunktionen hoch. Im Zuge der dargelegten Bodenfunktionen gemäß der Bodenfunktionsbewertung ist die Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Veränderungen (Gewerbegebiet, Retentionsraumausgleich) hoch einzustufen.

Auswirkungen

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 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen. Die Verwertung des Bodenmateriales bzw. die Verwertungswege des Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs-/Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachweislich aufzuzeigen.

Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) ist erforderlich. Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, Feucht- und Nasswiesen sowie arten- und strukturreiches Dauergrünland verfüllt oder beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten. Die zulässige Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie Ein- und Durchgrünungen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die angeführten Bodenfunktionen gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, werden die Versiegelung auf das für den gewerblichen Betriebsablauf notwendige Minimum reduziert sowie weitere Ein- und Durchgrünungen vorgesehen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gezielt begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit und Grünordnung sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet nicht mehr statt. Zudem werden Ein- und Durchgrünungen sowie Randeingrünungen festgesetzt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen verbessert bzw. beibehalten werden. Auch durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen im Norden werden die Bodenfunktionen dieser Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung verbessert und aufgewertet. Zudem sind nicht überbaute Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Vorrangig ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchzuführen und durch die Angaben im Baugrundgutachten nachweislich bestätigt. Eine Versickerung ist allerdings nur innerhalb eines altlastenfreien Bereichs möglich. In Abhängigkeit der konkreten Vorhabenplanung ist das Niederschlags- und Oberflächenwasser zurückzuhalten und (gedrosselt) in die örtliche Kanalisation oder in einen Vorfluter einzuleiten

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Betroffen ist das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ_{100} (§ 78 WHG). Es wird auf Ziff. 13 verwiesen, was zusammenfassend dargestellt wird. Die gegenständliche Planung entspricht den Voraussetzungen der Nrn. 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG. Durch die höhentechnische Situierung entspricht das Vorhaben einer hochwasserangepassten Bauweise. Infolge des Vorhabens sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten, da keine signifikanten Erhöhungen der Wasserstände und Ausdehnungen der Überschwemmungsgebietsgrenzen berechnet sind. Der Einflussbereich der Maßnahmen tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes durch das Vorhaben ausgeschlossen. Der Retentionsraumverlust wird ordnungsgemäß und funktionsfähig nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Aufgrund des vergangenen Hochwassers Anfang Juni 2024 werden weitere hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen empfohlen.

Zur weiteren Eingrenzung der festgestellten Altlasten 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.

Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung und die Lage im Überschwemmungsgebiet sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als hoch einzustufen. Die hohe Einstufung wird durch die hohe Empfindlichkeit gemäß der Bodenfunktionsbewertung sowie die Altlasten bestätigt. Die hohe Erheblichkeit wird durch die vorliegende Planung bzw. die oben angeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert. Die einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz sind einzuhalten. Ein darüberhinausgehender bodenrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Für den teilräumlichen Geltungsbereiches 2 erfolgt lediglich die Erhöhung der Nutzungsintensität, wodurch die Grundflächenzahl erhöht wird. Für den bereits bebauten Bereich handelt es sich um eine gewerbliche Nachverdichtung, welche städtebauliche und umweltbezog vertretbar ist.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: hohe Erheblichkeit

21.6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Süden bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden werden Flächen für die Landwirtschaft mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, potenzielle Ausgleichs- und Ersatzflächen dargestellt. Für den Übergangsbereich der gewerblichen Baufläche zur Fläche für die Landwirtschaft wird eine Grünfläche dargestellt. Zugleich wird im Osten eine Grünfläche dargestellt. Innerhalb des Plangebietes ist zudem eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete Donau/Mindel (HQ_{100}) dargestellt. Der Regionalplan stellt bezugnehmend für das Überschwemmungsgebiet ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dar.

Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung der Grünfläche im Norden wird beibehalten. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Süden wird ebenfalls beibehalten. Durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche ist die Bodennutzung bereits vorgegeben, wodurch keine flächenbezogenen Umweltauswirkungen vorhanden sind.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird im Bebauungsplan (hydraulische Berechnungen als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes, keine negativen Auswirkungen, Retentionsraumvolumen-Ausgleich) berücksichtigt. Schutzgutsbezogen erfolgt keine Beeinträchtigung.

Für die Teilfläche im Osten entspricht die gegenwärtige Bodennutzung (Grünfläche) nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Gewerbe). Durch die planungsrechtliche Sicherung der Baufläche geht Fläche zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Die geplanten Grünflächen wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die durch das Vorhaben überplante östliche Teilfläche gilt durch den gewerblichen Siedlungszusammenhang als vorbelastet. Aufgrund der Größe der Teilfläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gering einzuschätzen. Städtebauliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Der Bedarf wird eindeutig nachgewiesen. Die teilräumliche Flächeninanspruchnahme soll zudem im Zuge der auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geplanten Flächenherausnahme im Westen (außerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches) quantitativ kompensiert.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich 2 ergeben sich schutzgutsbezogen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl keine Änderungen. Es handelt es sich nach wie vor um eine gewerbliche Baufläche, wodurch dieser Bereich dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: geringe Erheblichkeit

21.6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist relativ eben und wird gegenwärtig durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen beansprucht. Entsprechend lässt sich bereits aus dem Bestand im Süden eine bauliche und nutzungsbedingte Versiegelung ableiten. Die nördlichen und östlichen Bereiche des Plangebietes sind unbebaut, sondern werden landwirtschaftlich genutzt. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Aufgrund der Lage des Standortes sind Hangwinde von geringer Bedeutung.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse im Westen sowie den angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen erheblich vorbelastet ist. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb und in der Nähe des Plangebietes durch Emissionen geprägt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlange, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Wesentlich ist die bestehende oben genannte Vorbelastung, die durch die vorliegende Planung in absehbarer Weise geringfügig verändert wird. Für das Mesoklima ist das geplante Vorhaben von untergeordneter Bedeutung. Angesichts des Auwalds im Norden spielt das Plangebiet generell eine eher untergeordnete Rolle.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes entstehenden Gewerbelärmemissionen und der mit der Überbauung einhergehenden Oberflächenaufheizung ist allerdings von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen. Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, Gehölzpflanzungen sowie die Ausgleichfläche wird die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung gezielt verringert. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Grünflächen und Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: mittlere Erheblichkeit

21.6.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb des Plangebiet sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die Kleingärten und Weiher sind nicht betroffen.

Verkehrslärmimmissionen gehen von der Kreisstraße GZ 28 im Westen inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus. Gewerbelärmimmissionen sind durch das angrenzende Bestandsareal als auch die zukünftige gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes zu verzeichnen. Durch das Plangebiet sind Gewerbelärmemissionen vorhanden.

Geruchsimmissionen sind zu vernachlässigen, da zum einen keine landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsumfeld vorhanden sind und zum anderen durch die Nutzungsart eines Gewerbegebietes keine Auswirkungen resultieren.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung sowie die bestehenden Gewerbeareal im Süden können das absehbar geringe Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Um die Gewerbelärmemissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und zu bewerten, wurde ein Schallgutachten Gewerbelärm (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes) angefertigt. Zum Schutz der schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt.

Verkehrslärmimmissionen führen aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes selbst (Gewerbegebiet) sowie aufgrund der vorhandenen Entfernung von ca. 80 m zur Kreisstraße GZ 28 zu keinen Beeinträchtigungen.

Auswirkungen hinsichtlich Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden.

Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sein können. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG berücksichtigt.

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

21.6.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Der Standort schließt am bestehenden Siedlungsumfeld an und rundet den Siedlungskörper.

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild als offene strukturarme Feldflur geprägt, die im Süden von bestehenden Gewerbearealen und im Norden von Forst-Waldbestand (Auwald) geprägt wird. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten befinden sich Kleingärtenanlagen und Weiher. Prägend ist der bauliche Hochpunkt südlich anschließend innerhalb des bestehenden Gewerbeareals.

Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen oder Ähnliches sind nicht vorhanden. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbilds durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird. Es erfolgt eine Siedlungserweiterung mit einem Heranrücken an den Auwald im Norden, wobei gezielt großflächige Grünflächen als Trennung freigehalten werden. Mit den Bestimmungen für Ein- und Durchgrünungen, zu Pflanzungen und weiteren Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Baugrundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Aufgrund der mit dem Flächennutzungsplan abgestimmten Tiefe der Erweiterung des Gewerbegebietes und die direkte Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Durch die Lage des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen im Süden sowie das Fehlen von Gehölz- und Vegetationsbeständen ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Nachdem die Bodennutzung für einen Großteil des Plangebietes bereits der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung entspricht, sind die Auswirkungen absehbar bzw. planungsrechtlich bereits vorbereitet.

Für einen räumlich abgegrenzten Bereich eine Höhenentwicklung von 35 m gesichert, welche im Zuge der vorliegenden Erweiterung fortgeführt werden soll. Nachdem sich dieser Bereich abgewandt vom Siedlungsumfeld und nördlich an das rechtskräftige Baurecht anschließt, ist die vorliegende Höhenentwicklung vertretbar. Eine vom Siedlungsbestand mögliche Sichtbeziehung ist lediglich untergeordnet möglich, da der bestehende südlich angrenzende Hochpunkt den bereits bestehenden Hochpunkt bildet.

Aufgrund der vorbelasteten Lage und seiner gewerblichen Nutzung ist die Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Gezielt werden Werbeanlagen im vorliegenden rückwärtigen Bereich eingeschränkt. Durch die bestehenden Nutzungen sowie das Fehlen von umfangreichen Gehölz- und Vegetationsbeständen ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Dennoch führt das Gewerbegebiet i. V. m. der damit verbundenen Bebaubarkeit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch in jedem Fall von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

21.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

Auswirkungen

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter geringe Erheblichkeit

21.6.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung): Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen: Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

21.6.9 FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist zu prüfen, ob durch einen Bauleitplan die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG erheblich beeinträchtigt werden können. Im Norden grenzen das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet nach FFH-Richtlinie der EU) Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt (7428-301.01) und das Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet nach EU-Vogelschutzrichtlinie) Donauauen (7428-471.01) an. Dabei sind auch Auswirkungen von außen auf ein Gebiet und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Verträglichkeitsabschätzung klärt, ob die Planung und die von ihr ausgehenden Wirkungen den Erhaltungszielen des FFH- und Vogelschutzgebietes widersprechen, die wertgebenden Lebensräume oder Arten durch die Planung geschädigt werden und sich der Zustand der geschützten Gebiete verschlechtert.

Die maßgebenden Schutzgebiete befinden sich grundsätzlich außerhalb des Plangebietes. Das bestehende Gewerbegebiet Pfaffenbogen existiert bereits seit vielen Jahren im räumlichen Umfeld der Schutzgebiete des Auwalds. Es gilt daher eine bestehende Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und insbesondere aufgrund der angrenzenden Gewerbeareale mit den damit verbundenen Lärmemissionen.

Vorliegend wird das bestehende Gewerbegebiet nun um eine Tiefe von maximal ca. 120 m nach Norden erweitert. Am vorhandenen räumlichen Konglomerat ergeben sich daher keine Änderungen, mit Ausnahme des räumlichen Abstandes.

Die mit dem Heranrücken einhergehenden zusätzlich aufkommenden Lärmemissionen führen zu keiner wesentlichen Veränderungen der Standortsituation gegenüber dem Bestand, welche etwaige Beeinträchtigungen hervorruft. Nach wie vor sichert eine großflächige Grünfläche freizuhaltende Abstände und Pufferbereiche zu den o. g. Schutzgebieten.

Beeinträchtigungen von relevanten Lebensraumtypen können aufgrund der Vorbelastung sowie der grünordnerischen Freihaltung (des Schutzgebietes vom Gewerbegebiet) i. V. m. damit verbundenen fehlenden funktionalen Beziehungen ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist somit über keinen potenziellen Wirkfaktor eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erkennbar. Eine Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen ist ausgeschlossen. Die Natura 2000-Gebiete werden nicht erheblich beeinträchtigt. Von einer FFH-Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

21.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bestehenden Flächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplans in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

21.7.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Ausgangssituation Planung	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Betroffene Fläche (m²)	Vermeidung (max. 20 %)	Ausgleichsbedarf in WP
	Code	Bezeichnung						
Gewerbegebiet (GE 1)	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	0,90	10.660	0	19.188
Gewerbegebiet (GE 2)	G11	Intensivgrünland	3	hoch	0,90	3.020	0	8.154
Gewerbegebiet (GE 3)	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	0,90	5.725	0	10.305
Öffentliche Grünfläche	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	gering	0,00	15.315	0	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	gering	0,00	1.810	0	0
Straßenverkehrsfläche	V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	gering	0,00	1.035	0	0
Teilräumlicher Geltungsbereich 2	X4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0	hoch	0,90	16.440	0	0
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von								**37.647**

Für den Eingriff des Bebauungsplans wird ein Plangebiet in Höhe von ca. 37.565 m² (teilräumlicher Geltungsbereich 1) und ca. 16.440 m² (teilräumlicher Geltungsbereich 2) planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen.

Für das Gewerbegebiet (GE 1) handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (A 11). Entsprechend ist dieser Bereich mit 2 Wertpunkten zu bewerten, wobei ein Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von 0,90 zu werten ist. Für das Gewerbegebiet (GE 2) handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland (G 11). Entsprechend ist dieser Bereich mit 3 Wertpunkten zu bewerten, wobei ein Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von 0,90 zu werten ist. Für das Gewerbegebiet (GE 3) handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (A 11). Entsprechend ist dieser Bereich mit 2 Wertpunkten zu bewerten, wobei ein Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von 0,90 zu werten ist.

Die öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche wird nicht geltend gemacht, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff vorliegen.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feld- und Wirtschaftsweg“ ist bestandsorientiert als unbefestigter bzw. bewachsender Weg vorhanden, welcher lediglich überplant und gesichert wird. Aus diesem Grund erfolgt kein Eingriff.

Die öffentliche (Straßen-) Verkehrsfläche (Hermannstraße) ist bestandsorientiert als versiegelte Verkehrsfläche vorhanden, welche ebenfalls lediglich überplant und gesichert wird Aus diesem Grund erfolgt kein Eingriff.

Bei dem südlichen teilräumlichen Geltungsbereich 2 handelt es sich bereits um ein bestehendes Gewerbeareal, wodurch kein Eingriff geltend zu machen ist. Vielmehr handelt es sich um eine innerörtliche gewerbliche Nachverdichtung durch die Nutzungsintensivierung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nicht herangezogen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 37.647 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

21.7.2 Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP	Fläche m²	Aufwertung	Ausgleichs-umfang (WP)
A1	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (mit wechselfeuchter Flachmulde)	13	2	4.183	9	37.647
Summe Ausgleichsumfang A1 in Wertpunkte										**37.647**
Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten										37.647
Differenz (Ausgleichsumfang A1 - Ausgleichsbedarf)										**0**
Ausgeglichen										Ja

Der naturschutzrechtliche (und wasserrechtliche) Ausgleich erfolgt vor Ort innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereich 1 im Norden. Für die Ausgleichsbilanzierung spielen die Entwicklungsmaßnahme sowie der Ausgangszustand eine Rolle. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich auf einen intensiv bewirtschafteten Acker (A 11), wodurch bestandsorientiert 2 Wertpunkte festzuhalten sind.

Der Standort befindet sich im räumlichen Umfeld des Auwalds und ist von Feuchtstandorten im Zuge der Lage im Überschwemmungsgebiet geprägt. Primäres Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer artenreichen extensiven Feuchtwiese mit mindestens einer großflächigen wechselfeuchten Flachmulde.

Entsprechend ist diese Maßnahme der Entwicklung einer artenreichen seggen- bzw. binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G 222) zuordnen. Gemäß der Biotopwertliste ist diese Maßnahme, nach erfolgtem Abschlag von 2 Wertpunkten aufgrund der Entwicklungszeit, mit 11 Wertpunkte geltend zu machen. Durch die geplante Entwicklung sind daher 9 Wertpunkte im Sinne einer Aufwertung gegenüber dem Bestandszustand festzuhalten.

Im Zuge der Herstellung der artenreichen extensiven Feuchtwiese werden auf einer Größe von mindestens 4.183 m² insgesamt mindestens 37.647 Wertpunkte ausgeglichen. Der Eingriff wird damit vollständig ausgeglichen.

Ziel ist eine großflächige Flachmulde als artenreiche extensive Feuchtwiese durch Oberbodenabtragung bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m und mit flachen Böschungsneigungen. Die Tiefstellen bzw. die Flachmulde reichert sich mit Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser an. Durch den Feuchtstandort, die Lage im Überschwemmungsgebiet und Niederschläge ist die dauerhafte Sicherung als wechselfeuchte Flachmulde gewährleistet. Der Bereich der wechselfeuchten Flachmulde ist mit einer bewirtschaftbaren Längsstruktur auszuführen. Zudem ist eine Ansaat mit einem gebietsheimischem und regionalen Saatgut für Pflanzen von Feuchtstandorten (Ursprungsgebiet 16) gemäß Positivliste des Landesamtes für Umwelt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Bei Trockenheit ist die Mulde grundsätzlich mähbar. Auch die Böschungsbereiche sind durch die Längsstrukturen mähbar. Die Bereiche außerhalb der wechselfeuchten Flachmulden sind als extensive Wiese anzulegen, um den Artenreichtum zu fördern. Pro Jahr ist eine zweimalige Mahd durchzuführen, wobei das Mahdgut vollständig abzufahren bzw. zu entfernen ist. Zum Schutz vor Nährstoffeinträgen ist auf Mulchung, die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen und auf chemische Pflanzenschutzmittel grundlegend zu verzichten. Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Durch die geringe Tiefe der Flachmulde und der Böschungen soll das Aufkommen von Gehölzen minimiert werden. Maximal zwei-mal im Jahr sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Einer Verbuschung auf der Ausgleichsfläche durch regelmäßige Pflegearbeiten entgegenzuwirken.

Mit der großflächigen Flachmulde wird in Abhängigkeit der Tiefe der Oberbodenabtragung zusätzlich Retentionsraum geschaffen. Planzeichnerisch wird daher die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsraumvolumenausgleich) kombiniert. Durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes geht eine Retentionsraumvolumen verloren. Dieser Verlust wird ebenfalls innerhalb dieser festgesetzten (naturschutzrechtlichen und) wasserrechtlichen Ausgleichsfläche erbracht. Dabei muss das Volumen als Differenz zwischen der Oberkante des bestehenden Geländes und der Oberkante des neugestalteten Geländes eine Mindest-Größenordnung des entsprechenden Retentionsraumvolumens betragen (vgl. Ziff. 13).

Durch die kombinierte wasserrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird zum einen der Retentionsraumverlust ordnungsgemäß und funktionsfähig gemäß § 78 Abs. 2 WHG nachgewiesen und zum anderen der Eingriff naturschutzfachlich ausgeglichen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bzw. eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetztes (WGH) erforderlich, da sich die Ausgleichsfläche in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} befindet.

Mit der extensiven Feuchtwiese wird eine intensive ökologische Aufwertung bezweckt. Für die Ausgleichsfläche ist eine Ausführungsplanung bzw. ein Gestaltungsplan vorzulegen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt umzusetzen. Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials ist im Zuge der Ausführungsplanung der Ausgleichsfläche begleitend zum Wasserrechtsantrag als Teil des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

Der Ausgleichsfläche entgegenstehende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen und rechtlich zu sichern sowie an das Landesamt für Umwelt zu melden. Im Grundbuch ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Zusätzlich ist die Fläche an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt zu melden.

21.7.3 Potenzielles Ökokonto außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens

Im Folgenden wird eine Ausgleichsbilanzierung für die verbleibende Grünfläche als Ausgleichsfläche außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 4: Ausgleichsbilanzierung für ein potenzielles Ökokonto

Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP	Fläche m²	Aufwertung	Ausgleichs-umfang (WP)
A2	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (mit wechselfeuchter Flachmulde)	13	2	11.132	9	100.188
Summe Ausgleichsumfang A2 für ein kommunales Ökokonto in Wertpunkte										**100.188**

Im Weiteren kann ein zu erbringender anrechenbarer Ausgleich (kommunales Ökokonto) teilräumlich innerhalb dieser Fläche erfolgen. Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche hat eine Gesamtfläche von ca. 15.315 m², wodurch im Zuge der Ausführungsplanung die Möglichkeit besteht, die gesamte Fläche als Ausgleichsfläche zu überplanen. Damit verbleibt nach Abzug des vorliegenden Eingriffs (siehe vorheriges Kapitel) eine Restfläche in der Höhe von 11.132 m², die ggf. als kommunales Ökokonto angelegt werden kann. Durch die gesamte Überplanung der Ausgleichsfläche können bei der verbleibenden Flächengröße insgesamt 100.188 Wertpunkte für das Ökokonto angelegt werden.

Eine Anlegung der verbleibenden Restfläche als kommunales Ökokonto nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes und ist im Zuge der Ausführungsplanung (der Ausgleichsfläche) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch in diesem Zuge ist die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials zu klären.

21.7.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Randeingrünungen Grünordnerische Gliederung von Stellplatzflächen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen Retentionsraumvolumen-Ausgleich

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Versickerung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Randeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen Retentionsraumvolumen-Ausgleich
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Randeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen, Retentionsraumvolumen-Ausgleich
Landschaft	Begrenzung der Versiegelung auf Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Randeingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen, Retentionsraumvolumen-Ausgleich Einschränkungen für Werbeanlagen
Mensch	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Randeingrünungen Schallschutzmaßnahmen Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen mit der damit verbundenen Verhinderung von Lärmimmissionen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

21.8 Planungsalternativen

Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme für den östlichen Bereich ist vertretbar. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehene westliche Flächenherausnahme sowie durch den vorliegenden erbrachten Ausgleich angemessen kompensiert. Für den restlichen Bereich erfolgt keine Flächeninanspruchnahme, da bereits gewerbliche Bauflächen und Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch alternative Anordnungen von baulichen Anlagen grundsätzlich durch das angebotsbezogene Baurecht vorhanden sind. Alternative Planungen sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich. Im Norden werden die verbleibenden Freiflächen zwischen dem Auwald und dem Gewerbeareal als Ausgleichsflächen genutzt, wodurch potenzielle weitere Ausgleichsflächen im Außenbereich geschont werden. Für die Randeingrünungen ergeben sich keine Alternativen, diese dienen der Einbindung in die Landschaft. Alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes wurden geprüft und sind nicht vorhanden bzw. nicht zielführend.

21.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben bekannt, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

21.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB, Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Offingen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Donau-Iller (RP)
- Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025 (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes)
- Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025 (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes)
- Artenschutzrechtlicher Bericht, Sieber Consult GmbH, vom 28. Januar 2025 (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes)

- Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Donau bei HQ_{100} zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen, Kling Consult GmbH, vom 15. Mai 2025 (Anlage 4)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

21.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Offingen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von drei Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden. Zudem ist die Verwertung des Bodenmaterials Gegenstand der kommunalen Überwachung. Entsprechend wird der Markt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs-, Kompensations- und Verwertungsmaßnahmen bei Durchführung von Maßnahmen überwachen.

21.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gering
Boden und Wasser	Hoch
Fläche	Gering
Klima und Luft	Mittel
Mensch	Gering
Landschaft	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Für den Großteil des Gewerbegebietes sind bereits im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen vorhanden, wodurch die Bodennutzung eingehalten wird und keine Flächeninanspruchnahme bzw. kein Eingriff erfolgt. Selbes gilt für die Grünfläche als Ausgleichsfläche im Norden.

Für den östlichen Bereich erfolgt ein Eingriff und daher eine Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke im Außenbereich. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachweislich vorhanden und begründet. Zugleich sind keine Alternativstandorte vorhanden sowie verfügbar. Es handelt sich um eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme als Erweiterungsfläche für den südlich angrenzenden Bestand, wobei das zusammenhängende Gewerbegebiet beibehalten und eine Zersiedelung verhindert wird. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehene westliche Flächenherausnahme sowie durch den vorliegenden erbrachten Ausgleich angemessen kompensiert. Umweltbezogen liegen keine Beeinträchtigungen vor.

Aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung und der Lage im Überschwemmungsgebiet sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hoch, was durch die Bodenfunktionsbewertung und festgestellten Altlasten bestätigt wird. Wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen bzgl. der Lage im Überschwemmungsgebiet sind ausgeschlossen. Der Retentionsraumverlust ist ordnungsgemäß ausgeglichen. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt. Die Vorgaben des Bodenschutzes sowie etwaige Verwertungs- und Entsorgungswege sind zwingend im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen und einzuhalten.

Aufgrund der absehbaren hohen Überbauung und Versiegelung (Oberflächenaufheizung) sowie gewerblichen Nutzung (Emissionen) ist das Schutzgut Klima und Luft mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, die bestehende Vorbelastung und die rückwärtige bzw. vom Siedlungsgebiet abgewandte Lage ausgeschlossen. Dennoch führt die neue Flächeninanspruchnahme im Osten sowie die grundsätzliche Bebaubarkeit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch in jedem Fall von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sichern, dass keine Konflikte vorliegen. Immissionsschutzkonflikte liegen durch die Schallschutzmaßnahmen ebenfalls nicht vor. Durch die schalltechnischen Auflagen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise im Bereich der Ein-/Durchgrünungen, der Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen, der Vorbelastung und der Lage des Standortes sowie der größtenteils im Flächennutzungsplan vorbereiteten gewerblichen Bauflächen werden die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert.

22 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich 1	ca. 37.565 m²	100 %
davon Gewerbegebiet	ca. 19.405 m²	ca. 52 %
davon Grünfläche	ca. 15.315 m²	ca. 41 %
davon Verkehrsfläche	ca. 2.845 m²	ca. 7 %
Teilräumlicher Geltungsbereich 2	ca. 16.440 m²	100 %

23 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Amprion GmbH
2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
5 Bayerischer Bauernverband
6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koord. Bauleitplanung - BQ, München
7 Bayernets GmbH, München
8 Bezirk Schwaben, Fischereibeauftragter
9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
10 Industrie- und Handelskammer Augsburg
11 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
12 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
13 Landratsamt Günzburg
14 Lechwerke AG Augsburg
15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
16 Regionalverband Donau-Iller
17 Schwaben Netz GmbH
18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
19 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

24 Bestandteile des Bebauungsplans

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 2. Juni 2025

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise, Entwurf i. d. F. vom 2. Juni 2025

Teil C: Begründung und Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 2. Juni 2025

25 Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes

Anlage 1 Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025

Anlage 2 Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH, vom 12. Februar 2025

Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Bericht, Sieber Consult GmbH, vom 28. Januar 2025

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

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 2. Juni 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert M.Eng. Alexander Frey

Markt Offingen, den .....

.....
Thomas Wörz, Erster Bürgermeister