

Günzburg, 15. April 2025, Az. 6100

**Bauleitplanung;  
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich  
„Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ durch den Markt Offingen**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -  
(Scopingverfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg  
zum Vorentwurf vom 10.03.2025**

Der Markt Offingen beabsichtigt den bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern um ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben.

Weiterhin soll für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan die Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

***Ortsplanung***

Die Ausweisung von Gewerbefläche direkt angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet ist aus ortsplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet, die damit verbundene Versiegelung von Retentionsflächen und das Hochwasserereignis des letzten Jahres wird die Ausweisung von Gewerbeflächen an dieser Stelle aus ortsplanerischer Sicht äußerst kritisch bewertet.

Diese Einschätzung wird auch durch den Regionalplan Donau-Iller bekräftigt. Dieser stellt gemäß Ziffer 2.2 der Begründung das Plangebiet in der Raumnutzungskarte der Region Donau-Iller als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dar.

Es muss somit hinterfragt werden, ob Bauen im Überschwemmungsgebiet und damit einhergehendem Verlust von Rückhalteflächen mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar sind.

Letztlich sind auch bei der Errichtung gewerblicher Vorhaben die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu wahren, was nicht gegeben ist, wenn eine konkrete Überschwemmungsgefahr festzustellen ist. Bei der vorliegenden Planung kann daher nicht von einer nachhaltigen Bauleitplanung gesprochen werden.

Grundsätzlich ist die künftige Bebauung bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung so zu planen, dass keine bestehenden Retentionsräume verringert und die bestehenden Abflussverhältnisse



nicht nachteilig verändert werden, damit durch die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen keine Nachteile gegenüber dem Ist-Zustand entstehen.

Im vorliegenden Fall werden natürliche Überschwemmungsgebiete vom Menschen genutzt. Im geplanten Gebiet werden hochwertige Nutzungen der Hochwassergefahr ausgesetzt. Die Kommunen tragen die Verantwortung, bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch entsprechende Planung Schäden bereits im Vorfeld zu verringern. Die vorliegende Planung stellt nicht klar, wie die Kommune dieser Planungsaufgabe nachkommt. Es wird auf die Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" verwiesen.

Unabhängig der grundsätzlichen Entscheidung wird auf folgende Einzelheiten hingewiesen:

Die im Umweltbericht unter Ziffer 10.8 enthaltene Alternativenprüfung ist nicht ausreichend. Es sind alternative Standorte im Gemeindegebiet zu prüfen. Die Aussage, dass keine alternativen Flächen in Frage kommen, da das geplante Areal direkt an den Gewerbebestand angrenzt, ist nicht ausreichend um eine Bauleitplanung zu rechtfertigen.

### ***Naturschutz und Landschaftspflege***

Es ist geplant, dass der Flächennutzungsplan in zwei Bereichen auf einer Fläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches angepasst wird.

Im östlichen Geltungsbereich auf Teilen der Flurnummern 2035, 2037, 2034 und 2047/1 soll gewerbliche Baufläche ortsansässigen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden. Im westlichen Geltungsbereich Flurnummer 2032 ist beabsichtigt, die bestehende gewerbliche Baufläche aus der Planung herauszunehmen, um den Erhalt und den Ausbau von bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern. Die östliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche soll durch die Herausnahme dieser Fläche im Westen kompensiert werden.

Hierdurch sollen die bisher dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen, um dem Planungsziel nicht entgegenzustehen. Es sind keine Biotope oder andere Schutzgebiete betroffen, jedoch liegt die geplante Änderung des Flächennutzungsplans im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Rücknahme des Gewerbegebietes im südlichen Bereich der Flurnummer 2032 Gemarkung Offingen von einer Fläche für Gewerbe zu einer Fläche für die Landwirtschaft begrüßt.

Zum einen rückt die im ursprünglich rechtswirksamen Flächennutzungsplan dort vorgesehene Gewerbefläche damit weiter von den naheliegenden empfindlichen Schutzgebieten im Nord-Westen (Vogelschutzgebiet 7428-471.01; FFH Gebiet Donau-Auen zwischen Thalfingen & Höchstädt Nr. 7428-301.01; Biotopkartierung Auwälder zw. Offinger Brücke u. LK-Grenze Nr. 7528-0011-002; Bannwald Donauwälder Neu-Ulm-Gundremmingen) ab.

Zum anderen gliedern sich die neu geplanten Gewerbeflächen deutlich besser an die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete an und sind daher aus Sicht der landschaftlichen Einbindung zu befürworten.

Naturschutzfachlich wird die Herausnahme der Ausgleichsflächen im nördlichen Teil der Flur-Nr. 2032 jedoch sehr bedauert.

Zum Ausgleich der neuen Gewerbefläche im Norden würde die übrige Ausgleichsfläche ohne den Nordteil der Flurnummer jedoch ausreichen.

Durch den Weiterbestand der Ausweisung als Ausgleichsfläche bzw. Anlage als Ökokonto könnte ein harmonischer Übergang zu den empfindlichen Schutzgebieten geschaffen werden. Weiterhin würden die Ausgleichsfläche bzw. die verzinsten Ökopunkte für zukünftige Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Mit den Ausführungen des Umweltberichts besteht naturschutzfachliches Einverständnis. Die Eingriffsermittlung, Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Detail im verbindlichen Bauleitplan-Verfahren abzuarbeiten.

Der Eingriff ist ökologisch wirksam auszugleichen. Weiterhin sind in diesem Zuge die Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auszuarbeiten und zu berücksichtigen.

### ***Immissionsschutz***

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird um die Teilfläche Flurnummer 2032 reduziert und um die Teilfläche Flurnummer 2036 als gewerbliche Baufläche ergänzt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken, wenn bei der parallel verlaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes die Kleingartenanlage als Immissionsorte berücksichtigt werden.

### ***Wasserrecht und Bodenschutz***

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde und unteren Bodenschutzbehörde ist folgendes zu dem Plan zu bemerken:

Von dem Vorhaben sind weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wasserschutzbauordnungsgesetz betroffen.

#### **Berührte Überschwemmungsgebiete**

Das Vorhaben liegt zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Donau und der Mindel sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ extrem (~ HQ 1000).

Die Begründung zum Flächennutzungsplan muss auf die in § 78 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - <sup>1</sup> (für den Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes) und auf § 78b Absatz 1 WHG (für den darüberhinausgehenden Bereich des HQ extrem) genannten Belange eingehen.

Im festgesetzten beziehungsweise vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch i. d. R. untersagt (§ 78 Absatz 1 Nr. 1 WHG). Nach Absatz 2 dieser Bestimmung kann das Landratsamt Günzburg abweichend hiervon die Ausweisung neuer Baugebiete nur dann ausnahmsweise zulassen, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind (siehe Anlage).

Es ist in diesem Fall folglich eine ausdrückliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Bauleitplanung erforderlich. Die in § 78 Absatz 2 WHG aufgeworfenen Fragen sind zur Vermeidung späterer Schwierigkeiten im Wasserrechtsverfahren auch im Bebauungsplan zu prüfen, insbesondere Nummer 1 und 2. Die Nummern 3 - 9 der Vorschrift sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu prüfen. Soweit Retentionsraum verloren geht, ist nach Nummer 5 konkret darzulegen, wo und wie dieser ausgeglichen wird. Ebenso ist nach Nummer 9 konkret darzulegen, wie die Bauvorhaben gegen Hochwasser geschützt werden sollen.

---

<sup>1</sup> In der Fassung des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II)

Ebenso ist nach Nummer 9 darzulegen, wie die Bauvorhaben gegen Hochwasser geschützt werden sollen.

Knackpunkt ist hierbei insbesondere, dass - auch im Stadium des Flächennutzungsplan - nach § 78 Absatz 2 Nummer 5 WHG ein Ausgleich verlorene Hochwasserrückhalteraums erfolgen werden muss.

#### Bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte)

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden erhöhte PFAS-Werte festgestellt. Die Firma Ebrofrost hat bereits ein Untersuchungskonzept zur weiteren Eingrenzung der PFAS-Fahne beauftragt. Ziel ist die Erstellung eines Sanierungskonzeptes, um eine weitere Mobilisierung auszuschließen.

#### Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus seitens der Fachstelle Wasserrecht bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

### **Verkehrsmanagement**

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist von der Flächennutzungsplanänderung Bereich "Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen" Markt Offingen nicht unmittelbar betroffen.

Die Marktgemeinde Offingen ist als örtliche Straßenverkehrsbehörde an dem Verfahren zu beteiligen.

Das Staatliche Bauamt in Krumbach als Straßenbaulastträger der Kreisstraße GZ 28 ist an dem Verfahren zu beteiligen.

### **Abwehrender Brandschutz**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen" Markt Offingen besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

### **Gesundheitsamt**

In Zusammenschau und Bewertung der Planungsunterlagen ergeben sich in der Zuständigkeit des Gesundheitsamtes Günzburg keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Immissionsschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und wasserrechtliche Besonderheiten des Standortes bitten wir nach Maßgabe der zuständigen Behörden zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg  
zum Vorentwurf vom 10.03.2025**

**Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich  
„Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“ durch den Markt Offingen**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

**Günzburg, 15. April 2025**

**Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.**

---



1. **Kling Consult GmbH**  
**Burgauer Straße 30**  
**86381 Krumbach**

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Zeichen: XXXXXXXXXX  
Projekt-Nr.: 6895-405-KCK  
17.03.2025

Unser Zeichen  
S33-4621  
S33-4622



Krumbach, 26.03.2025  
☎ 08282/9908-122  
☎ 08282/9908-200

**Bauleitplanung;**  
**Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung**  
**Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen;**  
**Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-**  
**lange nach §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Krumbach nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als  
Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

|    |                                                                                                                                                      |                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. | <input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan                                                                                              | <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan |
|    | <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan<br>für das Gebiet „ <u>Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen</u> “                                |                                              |
|    | <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan<br>dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |                                              |
|    | <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan                                                                            |                                              |
|    | <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung                                                                                                            |                                              |
|    | <input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): <b>15.04.2025</b>                                                       |                                              |
|    | <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)                                                                                 |                                              |
| 2. | <b>Träger öffentlicher Belange</b>                                                                                                                   |                                              |
|    | Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Krumbach<br>Nattenhauser Straße 16<br>86381 Krumbach<br>Tel. 08282/9908-0                                       |                                              |

**Amtssitz**

**Staatliches Bauamt Krumbach**

Postfach 1355 86371 Krumbach

Nattenhauser Str. 16 86381 Krumbach

☎ 08282/9908-0

☎ Straßenbau  
08282/9908-200

☎ Hochbau  
08282/9908-300

☎ Schwertransport  
08282/9908-201

**E-Mail und Internet**

poststelle@stbakru.bayern.de  
www.stbakru.bayern.de

## **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

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

## **2.2 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

### **Erschließung**

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 Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

## **2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

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

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen.

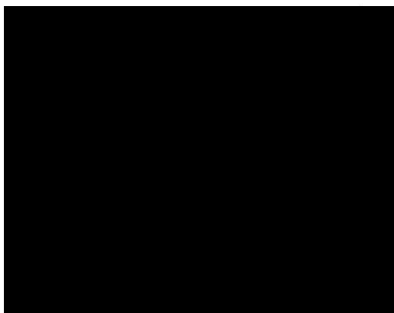
Wir weisen darauf hin, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Kreisstraße GZ 28 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

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

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Krumbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

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

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







WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth  
stellungnahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
1-4622-GZ-11762/2025

Bearbeitung +49 (906) 7009-603

Datum  
15.04.2025

**FNP BBP „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenbogen“, Markt Offingen/Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung
- 1.1 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich

Das Gebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau, ein Gewässer I. Ordnung (vgl. Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Donau der Kreisverwaltungsbehörde vom 17.12.2013).

Das Gebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel, ein Gewässer I. Ordnung (vgl. Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Mindel der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016).

Eine Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG) untersagt.

Die maßgebliche rechtliche Beurteilung obliegt der Wasserrechtsbehörde.

2. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die



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

## 2.1 Oberirdische Gewässer

### 2.1.1 *Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB)*

Das Planungsgebiet liegt größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 17.12.2013) und teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016). Die Wasserspiegellagen betragen 435,00 m NHN (435,80 m NHN im Flussbett der Donau). Es gelten die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die Abwägung. Der Plan ist so zu überarbeiten, dass diese beachtet werden.

Der Plan sieht Nutzungen (insbesondere Bebauung) vor, die sich nachteilig auf Ober- und Unterlieger auswirken können, weil ein Aufstau/Abflussumleitung entstehen können. Die Auswirkungen sind zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung dieser Auswirkungen aufzuzeigen.

Der Plan sieht die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen vor. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG). Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Ausführungen zur hochwasserangepassten Errichtung der Bauvorhaben sind unzureichend, weil ein hydraulischer Nachweis noch nicht vorliegt. Es wird dringend empfohlen, die folgenden Festsetzungen aufzunehmen.

**Die Überplanung des Gebietes in einem sehr hohen Risikobereich für Überschwemmungen durch die Donau und/oder durch die Mindel kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht empfohlen werden.**

**Es wird dringend empfohlen alternative Standorte außerhalb der Hochwassergefahrenflächen zu suchen.**

Vorschlag für Festsetzungen:

***„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 30 cm über dem HW100-Wasserspiegel von 435,00 m NHN (435,80 m NHN Flussbett Donau) und 30 cm über Fahrhahnoberkante / über Gelände / festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).“***

***„In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.“***

***„In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“***

***„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche beschilderte***

***Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“***

***„(Tief-)Garagenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. “***

***„Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“***

***„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb der HW100-Kote und einem Sicherheitszuschlag von mindestens 0,30 m zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“***

***„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“***

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

***„Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 17.12.2013) und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016). Die HW100-Kote beträgt 435,00 m NHN (435,80 m NHN Flussbett Donau).“***

***„Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) /sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung /, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).“***

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

**2.1.2 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich auch im ermittelten Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenflächen) der Donau. Die HQ100-Kote beträgt **435,00 m NHN (435,80 m NHN Flussbett Donau)**.

**2.1.3 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

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

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Donau und der Mindel ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 30 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).“**

**„Nach den Erkenntnissen aus dem Junihochwasser 2024 wird eine hochwasserangepasste Bauweise bemessen auf die eingetretenen maximalen Wasserspiegellagen beim Junihochwasser 2024 und einem Sicherheitszuschlag von mind. 30 cm empfohlen.“**

**„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem/Junihochwasser 2024) angepasst sein.“**

**„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserspiegellagen von 435,25 m NHN (436,00 m NHN Flussbett Donau) auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden dringend empfohlen. Ein Sicherheitszuschlag von mindesten 30 cm zur Wasserspiegellage des HQextrem wird empfohlen.“**

**„Nach den Erkenntnissen aus dem Junihochwasser 2024 wird eine hochwasserangepasste Bauweise bemessen auf die eingetretenen maximalen Wasserspiegellagen beim Junihochwasser 2024 und einem Sicherheitszuschlag von mind. 30 cm empfohlen.“**

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

**„Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).“**

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

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

#### 2.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

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

Im Plangebiet bestehen Hinweise auf potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder

Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

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

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-  
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem  
Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende  
Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird  
empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht  
und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

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

#### 2.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen. Aus der Bauergrunderkundung ist Wasserstände von rd. 2,5 m bekannt, die in niederschlagsreichen Zeiten durchaus höher ansteigen können.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“** (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

**„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“** (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

#### Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Im Planungsgebiet betragen die Grundwasserstände nach Fachgutachten des Büros vom Datum für MHGW m ü NHN und für HHW m ü NHN.“** (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

**„Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.“**

**„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“**

**„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“**

**„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“**

**„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“**

**„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“**

## 2.4 Altlasten und Bodenschutz

### 2.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes wurde durch Voruntersuchungen Bodenbelastungen durch PFAS festgestellt.

Diese stehen unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Entsprechend der geplanten Nutzung können Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Umsetzung des Plans soll erst begonnen werden, wenn alle erforderlichen Erkundungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, da diese andernfalls nicht mehr uneingeschränkt möglich sind. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.“**

**„Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.“**

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.“**

#### 2.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen / Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Vorschlag für Änderungen des Plans:

**„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das**

**Schutzgut Boden aufzuzeigen. Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung ist zu prüfen, ob ggf. ein schutzgutbezogener Ausgleich erforderlich ist.**“ (s. LfU, FAQ Bodenfunktionsbewertung: [https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenschutz\\_bauplanung/faq\\_bodenfunktionsbewertung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenschutz_bauplanung/faq_bodenfunktionsbewertung/index.htm))

**„Die (Voll-)Versiegelung der überplanten Fläche ist nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB weitestgehend zu reduzieren. Wo möglich, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend den Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV (wieder)herzustellen.“**

I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Innenentwicklung bevorzugt werden und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

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 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

#### Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. 2.4.1 zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

#### Zusätzliche Hinweise für Rückbauarbeiten:

Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bauwerken (z.B. Windenergieanlagen, PVA) oder temporär genutzten Flächen (z. B. Zwischenlagerung von Aushubmaterial, Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen). Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder chemische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben oder der Betroffenheit empfindlicher Böden (z.B. Moorböden) eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m<sup>2</sup> und betrifft gemäß ÜBK25 grundwasserbeeinflusste Böden mit einer hohen Funktionserfüllung und damit besonders empfindliche Böden. Es ist daher in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“**

**„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.“**

**„Beim Rückbau von Bauwerken kann es zu erheblichen Eingriffen in angrenzende, gewachsene Böden kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern.“**



**„Die beim Rückbau entstehenden, ungeeignete Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.“**

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“**

**„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“**

**„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).“**

**„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“**

## 2.5 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung)

Die Marktgemeinde Offingen plant die Erweiterung des Gewerbegebietes „Pfaffenbogen“. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Offingen angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Pfaffenbogen“. Der räumliche Geltungsbereich bestehend aus dem teilräumlichen Geltungsbereich 1 und 2 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,4 ha. Die Erschließung des Plangebietes ist bestandsorientiert über die Rappenwörthstraße (Grundstück Fl.-Nr. 2065/3, Gemarkung Offingen) und die Hermannstraße (Grundstück Fl.-Nr. 2038, Gemarkung Offingen) sowie über die angrenzenden Bestandsareale mit interner Erschließung gesichert.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über neue Schmutzwasserkanäle und die bestehende Schmutzwasserkanalisation dem ca. 350 m östlich vom Plangebiet befindendem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Mindel-Kammel“, Sitz Verwaltungsgemeinschaft Offingen (Ausbaugröße: 30.000 EW<sub>60</sub>) 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.

Sämtliches im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser (öffentliche Verkehrsflächen, Dach- und befestigte Außenflächen der jeweiligen Gewerbegrundstücke) soll dezentral über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) eingeleitet werden. Nach dem Baugrundgutachten des Ing.-Büros Kling Consult, Krumbach vom 12.02.2025 weisen die lokal betroffenen Deckschichten eine zu geringe Durchlässigkeit auf und sind als nicht versickerungsfähig einzustufen. Für die kiesigen Auffüllungen im südlichen Untersuchungsbereich wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 8E-5$  m/s ermittelt (Versickerung möglich). Für die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der quartären Kiese und Sande wird vom Baugrundgutachter ein Vorbemessungswert von  $k_f = 1E-5$  m/s empfohlen. Die quartären Kiese und Sande reichen im Untersuchungsgebiet

bis in eine Tiefe von ca. 5 m unter GOK.

Bei der Durchführung der Feldarbeiten wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 2,3 m unter GOK angetroffen. Die essentielle Bestimmung / Ableitung des **MHW** (mittlerer höchster Grundwasserstand, siehe DWA Arbeitsblatt A 138) **fehlt** (Abstand Sohle Versickerungsanlage - MHW mindestens 1 m).

**Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig.**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasserentsorgungskonzept mit der Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach, Herr Wolfgang Komm, Tel. 0906 / 7009 - 613) abzustimmen.

### 3. Zusammenfassung

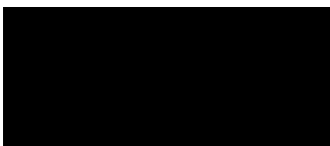
Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.

- Sehr hohes Hochwasserrisiko
  - Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 Donau und Mindel
  - Lage im Risikogebiet HQextrem Donau und Mindel
- Hohe Grundwasserstände
- Altlastenfläche (PFAS)

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Alternativenprüfung Standorte außerhalb der Hochwassergefahrenflächen
- Umgang mit erheblicher Hochwassergefahr
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung insbesondere der Niederschlagswasserentsorgung bei hohen Grundwasserständen und keiner Versickerung in Altlastenfläche
- Altlastenuntersuchung
- Gutachen und Angabe der maßgeblichen Grundwasserstände und Einwirkungen auf das Grundwasser

**Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die geplante Bauentwicklung abzulehnen. Es wird dringend empfohlen von der geplanten Bauleitplanung im Hochwasserrisikogebiet abzusehen und alternative Standorte außerhalb der Hochwassergefahrenflächen zu suchen.**



Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme