



Projekt-Nr. 6543-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Erweiterung Feuerwehr – Kindergartenstraße“

Markt Offingen



## Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. F. vom 7. Juli 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
5	Gestaltung	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
7	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
8	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
10	Immissionsschutz	10
11	Artenschutz	11
12	Inkrafttreten	11
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
1	Arten- und Pflanzliste	12
2	Denkmalschutz	13
3	Niederschlagswasser	14
4	Hochwasser, Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum	15
5	Grundwasserschutz	17
6	Immissionsschutz	17
7	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	18
8	Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	19
9	Wärmepumpen-Systeme	19
10	Gewerbliche Vorhaben	19
11	Vorsorgender Bodenschutz, Baugrund und Altlasten	19
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>21</b>

**Präambel**

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

## **Bebauungsplan**

# **„Erweiterung Feuerwehr - Kindergartenstraße“**

## **Satzung**

### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Feuerwehr - Kindergartenstraße“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom ..... den Bebauungsplan „Erweiterung Feuerwehr - Kindergartenstraße“, Markt Offingen bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan „Erweiterung Feuerwehr - Kindergartenstraße“, Markt Offingen bei.

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

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigelegt:

- Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 5. Juni 2025 (Anlage 1)
- Baugrundgutachten, Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg GmbH, vom 31. Juli 2021 (Anlage 2)
- *Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes, Kling Consult GmbH wird im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage 3 ergänzt*

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 11 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet (MI)

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) Sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

#### 1.2 Sondergebiet (SO)

Die in der Planzeichnung mit SO (und Nummerierung) gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich:

- a) Gebäude, Anlagen, Räume und Einrichtungen für eine Feuerwehr
- b) Nutzungen zur Unterbringung von Feuerwehreinrichtungen
- c) Der Zweckbestimmung dienende Räume für die Verwaltung, zur Technik, zum logistischen Betrieb der Einrichtung, Funktionsräume, Außenanlagen, Ausstattungen oder Ähnliches
- d) Der Zweckbestimmung dienende Erschließungsstraßen, Verkehrsflächen, Zugänge, Übungsplätze, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Durchwegungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, gemeinschaftliche Freiräume und Anlagen oder Ähnliches

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es sind eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 im Mischgebiet (MI) und eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 im Sondergebiet (SO) zulässig.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
- 2.2.1 Gesamthöhe (GH)
- Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.
  - Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zelt-dächern (ZD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
  - Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei versetzten Pultdächern und Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
  - Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- 2.2.2 Die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird gemäß Planeinschrieb in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe der OK FFB EG darf um maximal 0,75 m überschritten werden.
- 2.2.3 Es sind eine maximale Gesamthöhe (GH) von 8,50 m im Mischgebiet (MI) und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 10,50 m im Sondergebiet (SO) zulässig.
- 2.2.4 Für die dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zugeordneten technischen Anlagen und technisch untergeordneten Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 2,50 m zulässig.
- 2.2.5 Für die dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zugeordneten baulichen Anlagen wie ein Schlauchturm, Übungsturm oder Vergleichbares ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 7,50 m zulässig.
- 2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.3.1 Im Mischgebiet (MI) sind maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00 zulässig.
- 2.3.2 Im Sondergebiet (SO) ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 zulässig.
- 3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise
- 3.1.1 Im Mischgebiet (MI) gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.1.2 Im Sondergebiet (SO) gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

### 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

## 4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen im Mischgebiet (MI) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

## 5 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### 5.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung

5.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude im Mischgebiet (MI) zulässig:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) | 20° bis 45° |
| b) Pultdach (PD), Flachdach (FD)                 | 0° bis 20°  |

5.1.2 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude im Sondergebiet (SO) zulässig:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| a) Satteldach (SD)               | 20° bis 45° |
| b) Pultdach (PD), Flachdach (FD) | 0° bis 20°  |

5.1.3 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

5.1.4 Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, untergeordnete oder erdgeschossige Anbauten, Gebäudevorsprünge, Auskragungen, bauliche Höhengsprünge wie beispielsweise Schlauchtürme, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

5.1.5 Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von mindestens 20° sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.

## 5.2 Einfriedungen

- 5.2.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- 5.2.2 Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.

## 6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

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

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

## 7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

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

### 7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

### 7.2 Baugrundstücksflächen

- 7.2.1 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können hierauf angerechnet werden.

- 7.2.2 Je angefangene 10 oberirdische Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise anzulegen.
- 7.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich bauliche Anlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Terrassen, Nebenanlagen, Außenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung, bestehend aus mindestens fünf Sträuchern, in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Ein Baumabstand zueinander von mindestens 10 m ist einzuhalten.
- 7.4 Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume  
Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1 m über dem Boden, ist auf demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht festgelegt.
- 7.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen  
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

## **8 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von mindestens 9.578 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche in Höhe von mindestens 9.578 WP auf einer Fläche von mindestens 1.197 m<sup>2</sup>.
- 8.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele, Pflegemaßnahmen:  
Artenreiche extensive Feuchtwiese mit wechselfeuchter Flachmulde (BNT G222)
- 8.2.1 Herstellung von mindestens einer Flachmulde durch Oberbodenabtragung bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m mit flachen Böschungsneigungen in einem Böschungsverhältnis von maximal 1:3. Dauerhafte Sicherung als wechselfeuchte Flachmulde.

- 8.2.2 Der Bereich der wechselfeuchten Flachmulde ist mit einer bewirtschaftbaren Längsstruktur auszuführen und mit einem gebietsheimischen Saatgut für Pflanzen von Feuchtstandorten, Ursprungsgebiet 16, gemäß Positivliste des Landesamtes für Umwelt anzusäen.
- 8.2.3 Die Bereiche außerhalb der wechselfeuchten Flachmulde sind als extensive Wiese (maximal 2-malige Mahd/Jahr, Ende Juni / Anfang August, Entfernung des Mahdgutes) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verbuschung ist zu vermeiden.
- 8.2.4 Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist bei Rekultivierungsmaßnahmen bzw. vor Ort wieder einzubauen. Wechselfeuchte Mulden und Senken, dürfen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.
- 8.2.5 Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
- 8.2.6 Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- 8.3 Der Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Die Maßnahmen sind spätestens zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

## **9 Wasserwirtschaft, Retentionsraumausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

**10 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Gebiet	Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Sondergebiet (SO 1) Feuerwehr Bestand	60	45	1.362 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO 2) Feuerwehr Erweiterung	61	44	2.882 m <sup>2</sup>

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

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, \text{zus}}$ in Sektor A/B/C/D [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Sondergebiet (SO 1) Feuerwehr Bestand	-/5/-/-	-/3/-/-	1.362 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO 2) Feuerwehr Erweiterung	-/4/2/1	-/8/2/1	2.882 m <sup>2</sup>

10.3 Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

Ostwert 601174 m | Nordwert 5370437 m

10.4 Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gemäß der Planzeichnung und wie folgt definiert:

Richtungssektor A: von 317° bis 346°

Richtungssektor B: von 346° bis 289°

Richtungssektor C: von 289° bis 298°

Richtungssektor D: von 298° bis 317°

10.5 Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Sondergebiet (SO) oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Sondergebietes (SO) nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B, C und D.

- 10.6 Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Sondergebietsfläche (SO) heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- 10.7 Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

## 11 Artenschutz

- 11.1 V1 Bauzeitenbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.
- 11.2 V2 Ökologische Umweltbaubegleitung (im Sommer): Sollte die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv- und Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen.
- 11.3 V3 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur maximal 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.
- 11.4 V4: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie beispielsweise Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.

## 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Erweiterung Feuerwehr – Kindergartenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Erweiterung Feuerwehr – Kindergartenstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Griesle“, soweit diese innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Erweiterung Feuerwehr – Kindergartenstraße“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste

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

##### 1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

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

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

##### 1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

##### 1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

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

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

## 1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

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

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

## 2 Denkmalschutz

Im näheren Siedlungsumfeld (ca. 50 m im Nordwesten) sind Bodendenkmäler vorhanden: Straße der römischen Kaiserzeit (D-7-7528-0143), Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, St. Nepomuk-Statue (D-7-74-171-7). Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3 Niederschlagswasser**

#### **3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

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

#### **3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

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

### 3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, beispielsweise vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

## 4 Hochwasser, Überschwemmungsgebiet, Retentionsraum

### 4.1 Allgemeine Vorschriften

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016). Die  $HW_{100}$ -Kote beträgt 436,70 m über Normalhöhen-Null (NHN). Das Plangebiet befindet sich zudem auch teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenflächen).

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

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Mindel (Gewässer I. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 WHG und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

#### 4.2 Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

*Die Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Mindel bei HQ<sub>100</sub>, Kling Consult GmbH, wird im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage 3 ergänzt.*

Maßgebend ist die Berücksichtigung der Tatbestände § 78 WHG. Die gegenständliche Planung entspricht den Voraussetzungen der Nrn. 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG.

*Die Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger auf Hochwasserschutzanlagen und der erforderlich Retentionsraumausgleich werden im Zuge der Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Mindel bei HQ<sub>100</sub>, Kling Consult GmbH, im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage 3 ergänzt. Die entsprechenden Nachweise sind der Anlage 3 zu entnehmen.*

Die hochwasserangepasste Bauweise ist durch die Errichtung der Gebäude in erhöhter Lage in Form der festgesetzten Mindesthöhen (maximale Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) für das HQ<sub>100</sub> ausreichend berücksichtigt. Die Höhenlage wird über die maßgebliche Höhenkote bei HQ<sub>100</sub> situiert. Das Vorhaben entspricht einer hochwasserangepassten Bauweise. Weitere über HQ<sub>100</sub> hinaus gehende Maßnahmen werden empfohlen. Der Retentionsraumverlust wird innerhalb des Plangebietes umfangs-, funktions- und zeitgleich nachgewiesen.

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

#### 4.3 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 S. 1 WHG (HQ<sub>extrem</sub>) befindet. Die HW<sub>extrem</sub>-Kote beträgt 437,85 m über Normalhöhen-Null (NHN).

Durch die höhenteknische Situierung ist voraussichtlich nicht ausreichend Freibord sichergestellt, um die Überflutung infolge HQ<sub>extrem</sub>, was in etwa dem 1000-jährlichen Hochwasserereignis entspricht, zu verhindern. Somit ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden ausschließlich durch einer hochwasserangepassten Ausführung zu gewährleisten. Eine über die Festsetzungen hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden dringend empfohlen. Nach den Erkenntnissen aus dem Junihochwasser 2024 wird eine hochwasserangepasste Bauweise bemessen auf die eingetretenen maximalen Wasserspiegellagen beim Junihochwasser 2024 und einem Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm empfohlen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG.

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

## **5 Grundwasserschutz**

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

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

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

## **6 Immissionsschutz**

### **6.1 Landwirtschaft**

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

## 6.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

## 6.3 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm)

Auf das Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

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

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

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

## 7 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

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

## **8 Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen**

Eine Beschädigung oder Gefährdung der 20-kV-Freileitung (oberirdische Versorgungsleitung gemäß Planzeichnung) muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitung ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von Hauptgebäuden sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern. Eine ggf. notwendige unterirdische Verlegung innerhalb des Plangebietes für den Abschnitt des räumlichen Geltungsbereiches ist mit dem zuständigen Leitungsbetreiber abzustimmen und ggf. im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## **9 Wärmepumpen-Systeme**

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

## **10 Gewerbliche Vorhaben**

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

## **11 Vorsorgender Bodenschutz, Baugrund und Altlasten**

Auf das Baugrundgutachten, Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg GmbH wird hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

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

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

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV). Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

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

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Erweiterung Feuerwehr – Kindergartenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

*Markt Offingen, den .....*

.....  
*Thomas Wörz, Erster Bürgermeister*

*(Siegel)*