



Projekt-Nr. 6543-405-KCK

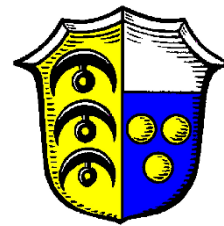
**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan

### „Erweiterung Feuerwehr – Kindergartenstraße“

Markt Offingen



## Teil C: Begründung mit Umweltbericht

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



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>        | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b> | <b>4</b>  |
| 2.1       | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)                       | 4         |
| 2.2       | Regionalplan der Region Donau-Iller                                  | 5         |
| 2.3       | Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP     | 6         |
| <b>3</b>  | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>                          | <b>7</b>  |
| 3.1       | Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan                   | 7         |
| 3.2       | Bestehende Bebauungspläne  | 7         |
| <b>4</b>  | <b>Standortbegründung, Planungsalternativen</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Beschreibung des Plangebietes</b>                                 | <b>8</b>  |
| 5.1       | Lage und Erschließung des Plangebietes                               | 8         |
| 5.2       | Räumlicher Geltungsbereich   | 8         |
| 5.3       | Geländesituation und bestehende Strukturen                           | 8         |
| <b>6</b>  | <b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption</b>          | <b>9</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                     | <b>9</b>  |
| 7.1       | Sondergebiet (SO)  | 9         |
| 7.2       | Mischgebiet (MI)   | 10        |
| <b>8</b>  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                     | <b>10</b> |
| <b>9</b>  | <b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>       | <b>12</b> |
| <b>10</b> | <b>Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen</b>  | <b>12</b> |
| <b>11</b> | <b>Gestaltung</b>  | <b>13</b> |
| 11.1      | Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung                            | 13        |
| 11.2      | Einfriedungen  | 13        |
| <b>12</b> | <b>Verkehrerschließung</b>   | <b>13</b> |
| <b>13</b> | <b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>                             | <b>14</b> |
| 13.1      | Grundsätze   | 14        |
| 13.2      | Wasserversorgung   | 14        |
| 13.3      | Schmutzwasserversorgung  | 14        |
| 13.4      | Löschwasserversorgung  | 14        |
| 13.5      | Strom- und Energieversorgung   | 14        |
| 13.6      | Abfallentsorgung   | 15        |
| 13.7      | Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung                      | 15        |
| 13.8      | Bestehende unterirdische Leitungen                                   | 16        |
| 13.9      | Bestehende oberirdische Leitung                                      | 16        |
| 13.10     | Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe                             | 17        |
| <b>14</b> | <b>Hochwasser, Überschwemmungsgebiet, Mindel, Retentionsraum</b>     | <b>17</b> |
| <b>15</b> | <b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>                     | <b>18</b> |
| <b>16</b> | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>20</b> |
| 16.1      | Verkehrslärmimmissionen  | 20        |
| 16.2      | Gewerbelärmimmissionen   | 20        |
| 16.3      | Geruchsimmissionen   | 20        |
| <b>17</b> | <b>Artenschutz</b>   | <b>20</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>18</b> | <b>Brandschutz</b>  | <b>21</b> |
| <b>19</b> | <b>Denkmalschutz</b>  | <b>21</b> |
| <b>20</b> | <b>Klima und Energie</b>  | <b>22</b> |
| <b>21</b> | <b>XPlanung Standard</b>  | <b>22</b> |
| <b>22</b> | <b>Umweltbericht</b>  | <b>22</b> |
| 22.1      | Rechtliche Grundlagen   | 22        |
| 22.2      | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes                             | 23        |
| 22.3      | Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes   | 23        |
| 22.4      | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes<br>(Basisszenario) | 24        |
| 22.5      | Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)                | 25        |
| 22.6      | Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung                                     | 25        |
| 22.6.1    | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz                               | 26        |
| 22.6.2    | Schutzgut Boden und Wasser  | 27        |
| 22.6.3    | Schutzgut Fläche  | 30        |
| 22.6.4    | Schutzgut Klima und Luft  | 31        |
| 22.6.5    | Schutzgut Mensch  | 32        |
| 22.6.6    | Schutzgut Landschaft, Ortsbild  | 33        |
| 22.6.7    | Schutzgut Kultur- und Sachgüter   | 34        |
| 22.6.8    | Kumulative Auswirkungen   | 34        |
| 22.7      | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich                             | 35        |
| 22.7.1    | Eingriffsermittlung   | 35        |
| 22.7.2    | Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen  | 36        |
| 22.7.3    | Potenzielles Ökokonto außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens                      | 38        |
| 22.7.4    | Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen  | 38        |
| 22.8      | Planungsalternativen  | 40        |
| 22.9      | Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen                      | 40        |
| 22.10     | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten  | 41        |
| 22.11     | Monitoring und Überwachung  | 41        |
| 22.12     | Zusammenfassung   | 42        |
| <b>23</b> | <b>Planungsstatistik</b>  | <b>43</b> |
| <b>24</b> | <b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>                           | <b>43</b> |
| <b>25</b> | <b>Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes</b>                                     | <b>44</b> |
| <b>26</b> | <b>Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes</b>   | <b>44</b> |
| <b>27</b> | <b>Verfasser</b>  | <b>44</b> |

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Feuerwehr durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zu schaffen. Zugleich werden angrenzende gemischte Nutzungsstrukturen sowie Wohnnutzungen in ihrem Bestand unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten und dem Erhalt des Gebietscharakters gesichert.

Mit dem Sondergebiet wird der Flächenbedarf für den Betrieb der Feuerwehr, einschließlich Fahrzeughalle, Funktionsflächen und Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Zugleich wird der gegenwärtige Flächenbedarf für die bestehende Feuerwehr gesichert. Darüber hinaus werden durch die besondere Zweckbestimmung Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen vermieden und die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung dient der leistungsfähigen Gefahrenabwehr und der Sicherstellung und Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Den Anforderungen des kommunalen Brandschutzes und den zukünftigen Bedarfen der örtlichen Feuerwehr wird Rechnung getragen.

Zusätzlich werden die nordöstlich angrenzenden Flächen in den räumlichen Geltungsbereich miteinbezogen. Der Markt möchte zum einen mit der Festsetzung des Mischgebietes den bestehenden Charakter des räumlichen Umfelds (gemischte Bauflächen) erhalten. Zum anderen soll der unbeplante Innenbereich städtebaulich gesteuert werden. Eine übermäßige Überlastung durch verdichtete Wohnbebauungen mit dem damit verbundenen veränderten Verkehrsaufkommen soll vermieden werden. Zudem werden durch das Aufrechterhalten des bestehenden Gebietscharakters die Belange des Immissionsschutz berücksichtigt, um auch weiterhin eine funktionierende städtebauliche Entwicklung im Nebeneinander mit dem Sondergebiet für die Feuerwehr zu gewährleisten. Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit der gemischten Nutzungsstrukturen werden Erweiterungs- und Handlungsspielräume gewährleistet, wobei die innerstädtische Verdichtung in einem verträglichen Ausmaß gesteuert wird. Ein ausgewogenes quantitatives und qualitatives Mischungsverhältnis der Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungsoptionen ist zu sichern.

Neben den genannten Planungszielen des Marktes wird auch die Bereitstellung eines naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichs forciert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- In den Regionalplänen können Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden (G 7.2.5)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten [...] (Z 8.1)

## 2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

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

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen (B III 1 G 7)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

### 2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

**Nutzungen:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt der Markt die Sicherung und Erweiterung der Feuerwehr sowie die Sicherung des bestehenden Mischgebietes. Das Ziel wird verfolgt, die kommunale bzw. öffentliche Daseinsvorsorge aufrechtzuerhalten. Den Anforderungen des kommunalen Brandschutzes im Sinne von zukünftigen Bedarfen wird Rechnung getragen. Das Nebeneinander der Sondernutzung mit den umliegenden gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe wird durch die Überplanung des Mischgebietes gesichert.

**Fläche und Standort:** Die bestehende Feuerwehr sowie das bestehende Mischgebiet werden planungsrechtlich gesichert. Etwaige flächenbezogene Auswirkungen sind damit nicht verbunden. Für die südlichen Teilflächen erfolgt eine Flächeninanspruchnahme im gegenwärtigen Außenbereich. Gezielt werden Sondergebietsflächen für die Erweiterung der Feuerwehr bereitgestellt. Nachdem es sich um Zwecke der öffentlichen Daseinsvorsorge bzw. Zwecke des kommunalen Brandschutzes handelt, ist die Flächeninanspruchnahme im Sinne der kommunalen Planungsziele vertretbar. Der Markt kann für Erweiterungsflächen für die Feuerwehr nicht auf einen anderen Standort zurückgreifen, da der vorliegende Standort etabliert ist und dieser erweitert werden soll (Synergieeffekte). Zudem stehen alternative Standorte nicht zur Verfügung. Angrenzend an den Bestand ist diese Inanspruchnahme daher städtebaulich vertretbar. Für den südöstlichen Bereich wird eine Ausgleichsfläche gesichert, wodurch flächenbezogene Beeinträchtigungen im Sinne von Versiegelung/Siedlungsentwicklung nicht vorliegen. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen werden die Belange des Landschaftsbildes, der Landschaft und des Naturschutzes angemessen berücksichtigt. Flächenbezogenen Zielen und Maßgaben wird daher nicht widersprochen.

**Grün- und Freiraum, Verkehr:** Gezielt werden bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Randliche Eingrünungen sind im Süden und Osten vorgesehen, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden. Eine großflächige Grünfläche sichert naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Ausgleichserfordernisse.

**Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> (Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz). Für die Tatbestände des § 78 WHG ist mittels hydraulischer Nachweise zu prüfen, ob das Vorhaben etwaige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat (vgl. Ziff. 14). Zusammenfassend ist nachgewiesen, dass die gegenständliche Planung den wasserrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz wird in der jeweiligen Funktion nicht beeinträchtigt.

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

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Nordosten als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Im Nordwesten wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der (darunter liegend dargestellten) Zweckbestimmung Feuerwehr (F) dargestellt. Westlich davon ist eine randliche Grünfläche dargestellt. Die südlichen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete Donau/Mindel (HQ100) dargestellt. Die umliegende Straßenräume sind als innerörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Zudem werden im Westen eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen und im Nordosten die Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird im Westen und Süden nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

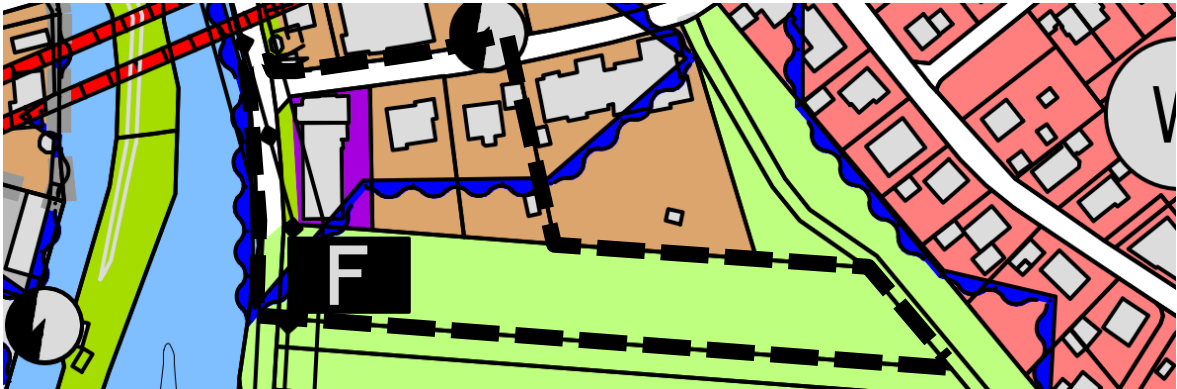


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelter Umgriff), o. M.

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Südwesten des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Griesle“ rechtskräftig. Der Überlagerungsbereich umfasst einen Teil des Grieslewegs (Teilfläche Flur-Nr. 568/1). Für den Überlagerungsbereich war bisher eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die vorliegende Planung wird die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche beibehalten, wodurch sich planungsrechtlich keine Auswirkungen/Veränderungen ergeben. Nördlich und östlich angrenzend ist der Bebauungsplan „Kindergartenstraße - Ost“ rechtskräftig. Dieser wird von der vorliegenden Planung nicht berührt.

### 4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Die bestehenden Mischgebietsflächen und die bestehende Feuerwehr als nördliches Sondergebiet sind als bestehende Bauflächen im Bestand bereits vorhanden. Etwaige Begründungen hinsichtlich des Standortes oder Planungsalternativen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung nicht anzuführen.

Im Süden werden Sondergebietsflächen für die Erweiterung der Feuerwehr bereitgestellt. Nachdem es sich um Zwecke der öffentlichen Daseinsvorsorge bzw. Zwecke des kommunalen Brandschutzes handelt, ist die Flächeninanspruchnahme im Sinne der kommunalen Planungsziele vertretbar. Der Markt kann für Erweiterungsflächen für die Feuerwehr nicht auf einen anderen Standort zurückgreifen, da der vorliegende Standort etabliert ist und dieser erweitert werden soll. Die Eignung des Standortes ist insbesondere auf die räumliche Nähe, den bestehenden Standort und die Nutzung von Synergieeffekten zurückzuführen. Sinnvolle Alternativstandorte sind nicht gegeben. Andere, räumlich entfernte Alternativen und Erschließungsstrukturen würden zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließung führen, was nicht im Sinne der Flächen- und Umweltvorsorge wäre. Umweltbezogen liegen keine anderweitigen Planungsalternativen vor. Angrenzend an den Bestand ist diese Inanspruchnahme daher städtebaulich vertretbar. Städtebauliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Im Südosten wird eine Ausgleichsfläche gesichert, wodurch etwaige Beeinträchtigungen oder Auswirkungen im Sinne von Versiegelung/Siedlungsentwicklung nicht vorliegen.

## **5 Beschreibung des Plangebietes**

### **5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungskörpers von Offingen, südlich der Bahnhofstraße und wird vom Griesleweg und von der Kindergartenstraße bestandsorientiert vollständig erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Das räumliche Umfeld ist von gemischten Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe sowie der bestehenden Feuerwehr geprägt.

### **5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.505 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 594/1, 594/2, 594/3 und 3081 sowie die Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 568/1 und 597/2. Die Grundstücke, jeweils Gemarkung Offingen, befinden sich mit Ausnahme der Mischgebietsflächen in öffentlicher Hand. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Kindergartenstraße sowie gemischte und gewerbliche Nutzungen. Im Osten durch gemischte und wohnbauliche Nutzungen. Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen. Im Westen durch den Griesleweg und die Mindel.

### **5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits bebaut. Hiervon befindet sich im Westen die örtliche Feuerwehr und im Osten zwei Wohngebäude im Zusammenhang gemischter Nutzungsstrukturen. Gehölzbestände sind ausschließlich in Form von Freiräumen/Gärten vorhanden. Der südliche Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Mit den beiden umliegenden Verkehrsräumen (Kindergartenstraße, Griesleweg) handelt es sich um vollständig versiegelte Verkehrsflächen. Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 437,50 m über Normalhöhen-Null (NHN). Dem Bebauungsplan ist ein Bestandsaufmaß (Stand 01/2025) nachrichtlich hinterlegt.



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

## 6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Neben der Sicherung der bestehenden Feuerwehr sollen südlich angrenzend Erweiterungsflächen für die Feuerwehr bereitgestellt werden. Ziel ist der Anbau an die bestehende Feuerwehr mit rückwärtigen bzw. umliegenden Freiflächen oder Stellplätzen. Den zukünftigen Bedarfen der örtlichen Feuerwehr, der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie dem kommunalen Brandschutz wird Rechnung getragen. Das Planungskonzept zu den Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzungen orientiert sich am Bestand und erweitern diese im Sinne einer verträglichen Entwicklung. Die freibleibenden Flächen im Osten der Erweiterungsflächen werden für den wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen, um einen wirksamen Ausgleich vor Ort vorzusehen.

Die bestehenden Mischgebietsflächen werden gezielt in den Planumgriff miteinbezogen, um den bestehenden Charakter des räumlichen Umfelds (gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiet) zu erhalten. Eine übermäßige Überlastung durch verdichtete Wohnbebauungen mit dem damit verbundenen veränderten Verkehrsaufkommen soll vermieden werden. Durch das Aufrechterhalten des bestehenden Gebietscharakters werden die Belange des Immissionsschutz berücksichtigt, um auch weiterhin eine funktionierende städtebauliche Entwicklung im Nebeneinander mit dem Sondergebiet für die Feuerwehr zu gewährleisten. Das Planungskonzept der Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzungen orientiert sich am Bestand und sichert Erweiterungs- und Handlungsspielräume, wodurch die innerstädtische Verdichtung in einem verträglichen Ausmaß gesteuert wird.

## 7 Art der baulichen Nutzung

### 7.1 Sondergebiet (SO)

Für diesen Bereich wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption der Sicherung der bestehenden Feuerwehr inklusive der Bereitstellung von Erweiterungsflächen ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Feuerwehr erfüllt eine wichtige öffentliche Aufgabe im Bereich des

Brandschutzes, der Gefahrenabwehr und der Rettung. Um diese Aufgabe zu erfüllen, werden geeignete Flächen für Gebäude, Anlagen, Räume und Einrichtungen für eine Feuerwehr bzw. Nutzungen zur Unterbringung von Feuerwehreinrichtungen benötigt. Darüber hinaus sind die der Zweckbestimmung dienende Räume und Nutzungen wie beispielsweise Verwaltung, Technik, Funktionsräume, Außenanlagen, Verkehrsflächen, Stellplätze, Übungsplätze, etc. sowie auch der Erschließung dienende Anlagen und weitere Einrichtungen erlaubt. Der Zweckbestimmung entgegenstehende Nutzungen sind generell unzulässig. Die Festsetzung als Sondergebiet gewährleistet, dass diese Flächen speziell für die Feuerwehr reserviert und geschützt werden. Aus diesen Grund wird der störungsfreie Betrieb gesichert, Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen vermieden und Planungssicherheit geschaffen. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Emissionskontingentierung) wird das Sondergebiet SO 1 und SO 2 unterteilt (vgl. Ziff. 16.2).

## 7.2 Mischgebiet (MI)

Für diesen Bereich wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption der Sicherung und Aufrechterhaltung des bestehenden Charakters ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gezielt wird die dargestellte Bodennutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan umgesetzt, um den bestehenden Mischgebietscharakter im Siedlungsumfeld zu erhalten. Aus dem Bestand heraus sind die gemischte Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung des räumlichen Umfelds vorgegeben. Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 6 BauNVO, wobei die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

Einzig Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange (Verkehr, Emissionen) und ihres Störpotenzials für die Nachbarschaft sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen. Zugleich erzeugen diese Nutzungen ein städtebaulich unerwünschtes erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aus demselben Grund sind zudem Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gleichzeitig sind Vergnügungsstätten städtebaulich an dieser Stelle nicht erforderlich sind und stehen der Planungskonzeption entgegen. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Vergleichbares in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn. 42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

## 8 Maß der baulichen Nutzung

Abgestimmt auf die Planungskonzeption der vollständigen Ausnutzung der Sondergebietsflächen für die Feuerwehr wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,90 festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO wird aus Gründen der kommunalen Planungsziele für zukünftige Bedarf für die örtliche Feuerwehr bzw. öffentliche Daseinsvorsorge begründet sowie durch Randeingrünungen kompensiert.

Für das Mischgebiet wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,60 festgesetzt, wodurch der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten ist. Im Sinne einer innerörtlichen Entwicklung und Verdichtung wird die Grundflächenzahl gegenüber dem Bestand und in Anlehnung an das im Osten angrenzende Baurecht erhöht, wodurch die Grundstücksflächen für gemischte Nutzungsstrukturen effizient auszunutzen sind.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes auf den einzelnen Baugrundstücken ist die planzeichnerisch festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte. Zulässig ist die absolute Mindesthöhe von 437,60 m über Normalhöhen-Null (NHN) im

Sondergebiet und von 437,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) im Mischgebiet. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Die Höhenlage der max. OK FFB EG wird damit

- über die maßgeblichen Höhenkoten bei HQ<sub>100</sub> situiert.
- an die Planungskonzeption angepasst, um die Erweiterung der Feuerwehr höhengleich zum angrenzende Anschlussareal zu situieren.
- über der Höhe der umliegenden Erschließungsstraßen positioniert, um gegen abfließendes Oberflächenwasser abgesichert zu sein.
- im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise festgesetzt, um ein potenzielles Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser / Hochwasser bei HQ<sub>100</sub> zu verhindern.

Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen gemäß Textteil definiert. Die Festsetzung einer Wandhöhe (WH) ist im Zuge der maximalen Gesamthöhen (GH) mit zulässigen Dachformen entbehrlich.

Für die Hauptbaukörper wird im Mischgebiet eine maximale Gesamthöhe (GH) von 8,50 m mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00 und maximalen Anzahl von zwei Vollgeschosse festgesetzt. Gezielt werden die im Osten angrenzenden Maßstäbe einer Bebaubarkeit (geltendes Baurecht) aufgenommen und auf die vorliegende Überplanung übertragen. Gezielt werden die innerörtlichen Verdichtungspotentiale städtebaulich vertretbar gesteuert, wobei die umliegenden Maßstäbe des Nutzungsmaßnahmen berücksichtigt sind.

Für die Hauptbaukörper wird im Sondergebiet eine maximale Gesamthöhe (GH) von 10,50 m mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 festgesetzt. Die Maßstäbe der bestehenden Feuerwehr werden berücksichtigt und auf die Erweiterungsflächen übertragen, wobei das Maß einer effizienten Ausnutzung für Feuerwehreinrichtungen dient. Für das Sondergebiet ist die Festsetzung einer Anzahl an Vollgeschosse durch die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl i. V. m. der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie der Konzeption von Feuerwehreinrichtungen entbehrlich.

Für die dem Sondergebiet zugeordneten technischen Anlagen und technischen untergeordneten Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzu- und Aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 2,50 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) erfordern. Die Festsetzung sichert eine Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

Im Zuge der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der damit verbundenen erforderlichen Anlagen und Nutzungen ist eine weitere Überschreitung der Gesamthöhe zulässig. Aus diesem Grund ist für die dem Sondergebiet zugeordneten baulichen Anlagen wie ein Schlauchturm, Übungsturm oder Vergleichbares eine weitere Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 7,50 m zulässig. Diese Festsetzung begründet sich auf die genannten erforderlichen Einrichtungen einer Feuerwehr bzw. eines Feuerwehrgerätehauses, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) erfordern. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

## 9 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die für Feuerwehr-affine Einrichtungen und Anlagen nutzungstypische Bebauung mit Gebäudelängen von beispielsweise Hallengebäuden, Fahrzeughallen oder Ähnlichem über 50 m sichergestellt. Entsprechend der Zielsetzung einer zu erweiternder Feuerwehr sind großflächige Gebäude und Hallen aufgrund der erforderlichen Betriebsabläufe ermöglicht.

Entsprechend der bestehenden und umliegenden Nutzungsstrukturen sowie der städtebau-lichen Planungskonzeption wird im Mischgebiet eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine verträgliche und aufgelockerte Bebauung wird gesichert und in ihrer Entwicklung aufrechterhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper sind durch Baugrenzen festge-  
setzt. Damit sind jegliche Hauptbaukörper ausschließlich innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksgrenzen erlaubt. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich an den Rand-  
bereichen der jeweiligen Bauflächen grundsätzlich an der gesetzlichen Abstandspflicht von  
3 m. Im Norden rückt ein bestehendes Gebäude der Feuerwehr näher an den Verkehrs-  
raum der Kindergartenstraße heran, wodurch der Umgriff der Baugrenze das bestehende  
Gebäude berücksichtigt.

Im Sinne der kommunalen Planungsziele soll das bestehende und zukünftige Nebeneinan-  
der der Feuerwehr (Sondergebiet) und des Mischgebietes gesichert werden. Daher werden  
die bisherigen Abstände der Bestandsbebauung im Mischgebiet (zur Feuerwehr) fortge-  
führt, wodurch die Baugrenze im Süden und Westen des Mischgebietes mit einem 5 m  
Abstand vorgesehen ist. Gezielt soll durch den weiterhin freizuhaltenden Abstand ein zu  
dichtes Heranrücken von Nutzungen an die Feuerwehr Einhaltung geboten werden, um immis-  
sionsschutzfachliche Nutzungskonflikte präventiv zu vermeiden.

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

## 10 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen

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

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14  
BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Flächen  
zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, erlaubt. Damit werden umfangreiche Spiel-  
räume in der Situierung eröffnet, ohne nutzungsbedingte Situierungen oder auch Be-  
triebsabläufe einzuschränken.

Um ein lockeres und offenes Straßenbild zu erhalten und zu schaffen, ist bei Garagen,  
Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO  
im Mischgebiet ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche  
einzuhalten.

## 11 Gestaltung

### 11.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung

Fortführend an den Bestand der örtlichen Feuerwehr und in Anlehnung an zukünftige nutzungsübliche Dachformen sind für Hauptgebäude im Sondergebiet ausschließlich Satteldächer (SD) von 20° bis 45° sowie Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) von 0° bis 20° zulässig. Im Sinne vielfältiger Nutzungsoptionen sind für Haugebäude im Mischgebiet neben den bereits genannten Dachformen darüber hinaus auch Walmdächer (WD) und Zeldächer (ZD) von 20° bis 45° erlaubt. Die rückwärtige Lage des Mischgebietes lässt diese Vielfalt an Dachformen städtebaulich zu und sichert umfangreiche Gestaltungsspielräume.

Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, untergeordnete bzw. erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc., Gebäudevorsprünge, Auskragungen, bauliche Höhengsprünge wie beispielsweise Übungsturm, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümer ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von mindestens 20° (Sattel-, Walm- und Zeldach) sind Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Begrünte Dächer auf flachgeneigten Dächern sind daher erlaubt.

### 11.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind möglichst offen zu gestalten und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschreiten. Geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder ähnliche durchgehend geschlossene und flächenhafte Einfriedungen sind ausgeschlossen. Geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen sollen vermieden werden. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere wie beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

## 12 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand über den Griesleweg und die Kindergartenstraße gesichert. Die Kindergartenstraße sowie der Griesleweg sind über den räumlichen Geltungsbereich hinaus bereits vollständig ausgebaut.

Die verkehrliche Erschließung wird beibehalten. Die bestehende Verkehrserschließung entspricht den geltenden Richtlinien der RAST06 und ist für den Begegnungsverkehr sowie für die Befahrbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Zu- und Abfahrten von den

Grundstücken ist ausschließlich zu den beiden genannten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zum Feldweg im Osten sind nicht vorgesehen bzw. durch die Festsetzung der östlichen Grünfläche nicht möglich.

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

## **13 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

### **13.1 Grundsätze**

Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung des Marktes Offingen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des angebotsbezogenen Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs-/Ausführungsplanung (auf Baugenehmigungsebene) im Detail vorgelegt.

### **13.2 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung des Marktes angeschlossen. Der Anschluss an bestehende Wasserleitungen in den umliegenden Verkehrsräumen ist bereits vorhanden bzw. für Erweiterungen möglich.

### **13.3 Schmutzwasserversorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse in den umliegenden Verkehrsräumen bereits vorhanden bzw. für Erweiterungen möglich. Die reguläre Schmutzwasserentsorgung ist damit gesichert, soweit keine anderweitige Schmutzwasseranteile anfallen. Darüber hinaus ist ggf. eine Gestattung nach § 58 WHG (Indirekteinleitung von Abwasser mit wassergefährdenden Stoffen) erforderlich.

### **13.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Zusätzlich ist ggf. eine Löschwasser-Entnahme aus der Mindel denkbar. Darüber hinaus wären ggf. private Versorgungsmaßnahmen erforderlich. Die abschließende Löschwasserversorgung ist mit dem Brandschutznachweis auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigung) vorzulegen.

### **13.5 Strom- und Energieversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-

Bestimmungen wird hingewiesen. Vorsorglich wird festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, um bei erhöhtem Leistungsbedarf eine erforderliche Anlage planungsrechtlich zu sichern. Die abschließende Strom- und Wärme- sowie Energieversorgung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

### **13.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch den Markt bzw. die Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert über die bestehenden Verkehrsräume sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche oder sonstige Abfälle sind durch den jeweiligen Vorhabenträger verantwortlich zu regeln. Für die Anordnung der regulären Müllbehälterstandplätze sind auf dem Privatgrund geeignete Möglichkeiten geschaffen, ein dauerhaftes Aufstellen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

### **13.7 Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung**

Vorrangig gilt die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß den geltenden Richtlinien ist daher das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen oder Vergleichbares zu versickern.

Gemäß dem Baugrundgutachten (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans) ist eine natürliche Versickerungsfähigkeit der Niederterrassenkiese prinzipiell möglich. Der Untergrund ist allerdings von einem hohen Grundwasserstand und der Beeinflussung von Hochwasser und Starkregenereignisse beeinflusst. Werden Versickerungseinrichtungen in die Niederterrassenschotter geplant, muss mittels Mulden-Rigolen-Systemen, die eine hydraulische Verbindung in die Kiese haben, ein ausreichend hohes Speichervolumen für Zeiten mit Grundwasserhochständen eingeplant werden. Unter Berücksichtigung, dass im Laufe der Zeit eine Verringerung der Versickerungsleistung stattfindet, wird empfohlen, für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen einen Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) von  $1 \cdot 10^{-3}$  m/s anzusetzen. Die weiteren Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sind zu beachten.

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

Die konkrete Dimensionierung von Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen, etwaige Einleitmengen sowie die Bestimmung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) zur Bemessung der geforderten Sohlabstände der Versickerungsanlage sind auf

der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt bzw. gegeben ist.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt.

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

### **13.8 Bestehende unterirdische Leitungen**

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

### **13.9 Bestehende oberirdische Leitung**

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine oberirdische Versorgungsleitung (20-kV-Freileitung) betrieben wird, welche nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt ist. Eine Beschädigung oder Gefährdung 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 einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Leitung ist zu sichern. Eine ggf. notwendige unterirdische Verlegung innerhalb des Plangebietes für den Abschnitt des räumlichen Geltungsbereiches ist mit dem zuständigen Leitungsbetreiber abzustimmen und im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### 13.10 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

Wassergefährdende Stoffe und/oder Gefahrenstoffe sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß den geltenden Richtlinien sind einzuhalten. Bauliche Vorkehrungen bzw. Schutzvorkehrungen sind umzusetzen und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 14 Hochwasser, Überschwemmungsgebiet, Mindel, Retentionsraum

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 12.08.2016). Die  $H_{W100}$ -Kote beträgt 436,70 m über Normalhöhen-Null (NHN). Das Plangebiet befindet sich zudem auch teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenfläche).

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Bedingungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG zu prüfen. Für die Tatbestände des § 78 WHG ist mittels hydraulischer Nachweise zu prüfen, ob das Vorhaben etwaige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten.

*Die Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Mindel bei  $H_{Q100}$ , Kling Consult GmbH, wird im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage 3 ergänzt.*

Im Rahmen der Standortbegründung und Prüfung (vgl. Ziff. 4) hat sich gezeigt, dass keine anderen Möglichkeiten existieren bzw. geschaffen werden können (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG). Das durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet bzw. die Erweiterungsfläche für die Feuerwehr (südliches Sondergebiet) grenzt unmittelbar an den Bestand an (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG). Damit ist nachgewiesen, dass die gegenständliche Planung den Voraussetzungen der Nrn. 1 und 2 des § 78 Abs. 2 WHG entspricht.

*Die Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, auf Hochwasserschutzanlagen und der erforderlich Retentionsraumausgleich werden im Zuge der Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Mindel bei  $H_{Q100}$ , Kling Consult GmbH, im weiteren Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage 3 ergänzt.*

Die hochwasserangepasste Bauweise ist durch die Errichtung der Gebäude in erhöhter Lage in Form der festgesetzten Mindesthöhen (maximale Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) für das  $H_{Q100}$  ausreichend berücksichtigt. Die Höhenlage wird über die maßgebliche Höhenkote bei  $H_{Q100}$  situiert. Das Vorhaben entspricht einer hochwasserangepassten Bauweise. Weitere über  $H_{Q100}$  hinaus gehende Maßnahmen werden empfohlen.

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

wasserrechtliche Ausgleichsfläche wird der Retentionsraumverlust ausgeglichen. Der Retentionsraumverlust wird umfangs-, funktions- und zeitgleich nachgewiesen.

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt umzusetzen. Ausreichende Abstände zu angrenzenden Grundstücksgrenzen und zum Feldweg sind zu berücksichtigen.

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

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

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.

## **15 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der teilräumlichen Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen die Arten-/Pflanzliste zu berücksichtigen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

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

Die öffentliche Grünfläche im Osten dient als wasserrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche anzulegen. Entsprechend der Bestimmungen zum Ausgleich ist die öffentliche Grünfläche anzulegen (vgl. Ziff. 14 und 22.7).

Um die flächenbezogene Durchgrünung sowie die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen einzuhalten. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sind je Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume in Anordnung und Situierung von Vorhaben sicherzustellen. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die vorliegenden Anpflanzungen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche anrechenbar.

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

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

Um insbesondere die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für den südlichen Ortsrand einzuhalten. Der Ortsrand ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) anzulegen. Mit den Maßnahmen wird eine Randeingrünung für den Übergang in die freie Landschaft begründet, um eine begrünte Abschirmung und Einbindung zu erreichen. Auf die oben genannten Anrechenbarkeit wird hingewiesen. Aufgrund des ansonsten bereits bebauten und genutzten Gebiets sind weitere Randeingrünungen entbehrlich.

Im Zuge potenzieller Rodungen von Gehölzstrukturen bzw. von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1,0 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Entsprechend ist auf dem jeweiligen Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. und 2. Wuchsklasse oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung ist frei wählbar.

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

## 16 Immissionsschutz

### 16.1 Verkehrslärmimmissionen

Angrenzend an das Plangebiet sind lediglich innerörtliche Straßen ohne erhöhte Verkehrsfrequenz vorhanden. Zudem ist die Bahnhofstraße weit genug entfernt, um etwaige Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Etwaige verkehrs- und damit lärmintensive Verkehrsachsen sind nicht im Einflussbereich des Plangebietes. Immissionsschutzfachliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind damit ausgeschlossen bzw. nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

### 16.2 Gewerbelärmimmissionen

Für den Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 5. Juni 2025 als Bestandteil bzw. Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes angefertigt.

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

### 16.3 Geruchsmissionen

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Feldern ist die Duldung nutzungsüblicher landwirtschaftlicher Emissionen bereits in den textlichen Hinweisen enthalten.

## 17 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

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

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann durch die Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Für nähere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

## 18 Brandschutz

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

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Zusätzlich ist ggf. eine Löschwasser-Entnahme aus der Mindel denkbar. Darüber hinaus wären ggf. private Versorgungsmaßnahmen erforderlich. Der Brandschutznachweis inklusive Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## 19 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 sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder dargestellt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **20 Klima und Energie**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“ Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz sowie der geltenden Gebäudeenergiegesetze zu errichten. Die Nutzung von Solarenergie kann durch die Installation von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern von liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## **21 XPlanung Standard**

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

## **22 Umweltbericht**

### **22.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der

Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

## **22.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Ziele sind die Sicherung der bestehenden Feuerwehr, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Feuerwehr sowie die Überplanung gemischter Nutzungsstrukturen sowie Wohnnutzungen in ihrem Bestand unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten und dem Erhalt des Gebietscharakter. Den Anforderungen des kommunalen Brandschutzes, der öffentlichen Daseinsvorsorge und den zukünftigen Bedarfen der örtlichen Feuerwehr wird Rechnung getragen. Zudem werden durch das Aufrechterhalten des bestehenden Gebietscharakters die Belange des Immissionsschutz berücksichtigt, um auch weiterhin eine funktionierende städtebauliche Entwicklung im Nebeneinander mit dem Sondergebiet für die Feuerwehr zu gewährleisten. Weitere Informationen zum Inhalt sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

## **22.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

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

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

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

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

- **Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

- Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Im Regionalplan ist ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub>.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Für die Tatbestände des § 78 WHG ist mittels hydraulischer Nachweise zu prüfen, ob das Vorhaben etwaige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat (vgl. Ziff. 14, hydraulische Berechnungen als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes). Es ist nachgewiesen, dass die gegenständliche Planung den wasserrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Es sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten. Der Einflussbereich tangiert keine bestehende Hochwasserschutzanlage. Daher ist eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen. Die hochwasserangepasste Bauweise ist durch die Situierung der Oberkante Fertigfußboden von Erdgeschossen berücksichtigt. Der Retentionsraumverlust wird ordnungsgemäß und funktionsfähig nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Flächennutzungsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes: Das Plangebiet ist im Nordosten als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Im Nordwesten wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der (darunter liegend dargestellten) Zweckbestimmung Feuerwehr (F) dargestellt. Westlich davon ist eine randliche Grünfläche dargestellt. Die südlichen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete Donau/Mindel (HQ<sub>100</sub>) dargestellt. Die umliegende Straßenräume sind als innerörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Zudem werden im Westen eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen und im Nordosten die Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Der Bebauungsplan entspricht im Norden und Osten der dargestellten Bodennutzung, wodurch sich flächenbezogen keine Änderungen ergeben. Der Bebauungsplan wird im Westen und Süden nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, wodurch eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung eines Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr durchgeführt wird.

## **22.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits bebaut und genutzt. Hiervon befinden sich im Westen die örtliche Feuerwehr – nahezu vollständig versiegelt – und im Osten zwei Wohngebäude im Zusammenhang gemischter Nutzungsstrukturen – aufgrund Einzelbebauung teilräumlich versiegelt und rückwärtig begrünt. Gehölzbestände sind ausschließlich in Form von Freiräumen/Gärten vorhanden.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Mit den beiden umliegenden Verkehrsräumen (Kindergartenstraße, Griesleweg) handelt es sich um vollständig versiegelte Verkehrsflächen. Das räumliche Umfeld ist von gemischten Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe sowie der bestehenden Feuerwehr geprägt.

Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 437,50 m über Normalhöhen-Null (NHN). Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

## **22.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass den Erweiterungsbedarfen der örtlichen Feuerwehr sowie der Sicherung des bestehenden Gebietscharakters nicht Rechnung getragen wird.

Für die nördlichen bereits bebauten und genutzten Bereiche ergeben sich keine Veränderungen. Die südlichen Bereiche werden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Eine Versiegelung des Bodens und Flächeninanspruchnahme im südlichen Bereich des Sondergebietes würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche im Süden würde unterbleiben. Auch die damit verbundene Flächeninanspruchnahme wassersensibler Bereiche mit teilweiser Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet würde daher unterbleiben. Die genannten Auswirkungen beziehen sich allerdings ausschließlich auf einen südlichen Bereich des Sondergebietes.

Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird der Markt ihrer öffentlichen Aufgabe einer leistungsfähigen Gefahrenabwehr und der Sicherstellung und Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge nicht entsprechend nachkommen. Den Anforderungen des kommunalen Brandschutzes und den zukünftigen Bedarfen der örtlichen Feuerwehr würde nicht weiter Rechnung getragen werden.

## **22.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung**

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

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

Es wird drauf hingewiesen, dass im Norden des Plangebietes das Mischgebiet und das nördliche Sondergebiet bereits bebaut, genutzt und damit vorgeprägt sind. Auch besteht für diese Bereiche bereits Baurecht. Die wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen beziehen sich daher auf den Süden des Plangebietes (südliches Sondergebiet als Erweiterungsfläche, öffentliche Grünfläche). Es erfolgt ausschließlich im Süden eine Flächeninanspruchnahme.

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Flächeninanspruchnahme, Verlust von Bodenfunktionen, Veränderung des Bodengefüges, Verdichtung und Versiegelung (bau- und anlagenbedingt)
- Veränderung der Zusammensetzung der Arten und Lebensgemeinschaften (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Schall-/Abgasemissionen, Lichtemissionen, Verschattung (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)
- Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes (bau- und anlagenbedingt)

### **22.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz**

#### **Bestandsaufnahme**

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

Die Biotopbestände im Westen „Auwald und Röhricht an der Mindel im Zentrum und südlich von Offingen“ (7528-1066-004) – westlich der Mindel – und im Osten „Bachlauf mit Auwald und Röhricht in Offingen“ (7528-1046-002) – östlich des Feldwegs – befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Gehölz- oder Vegetationsbestände sind ausschließlich in Form privaten Freiräume/Gärten vorhanden. Gegenwärtig wird das Plangebiet im Norden baulich genutzt und im Süden landwirtschaftlich als Grünland. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen.

Gemäß Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) Karla Natur sind keine Nachweise von Arten oder sonstige Befunde innerhalb des Plangebietes vorhanden. Im Osten entlang des Bachs, östlich des Feldwegs ist der Nachweis einer Singdrossel erfasst. Das Plangebiet ist nicht vom Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) betroffen. Auf die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der gegenwärtig angrenzenden Nutzungen und Straßenräumen und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen wird hinsichtlich der biologischen Vielfalt hingewiesen.

#### **Auswirkungen**

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

Die Biotopbestände im Westen „Auwald und Röhricht an der Mindel im Zentrum und südlich von Offingen“ (7528-1066-004) – ca. 25 m westlich des Plangebietes bzw. westlich der Mindel – und im Osten „Bachlauf mit Auwald und Röhricht in Offingen“ (7528-1046-002) – ca. 10 m östlich des Feldwegs – befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die

Biotopbestände bleiben unberührt und werden in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt.

Im Osten entlang des Bachs, östlich des Feldwegs ist der Nachweis einer Singdrossel erfasst. Dieser Nachweis ist innerhalb des biotopvernetzten Bachlaufs mit Saumvegetationen erfasst und befindet sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Etwaige potenzielle Arten werden in diesem Bereich nicht berührt. Auch durch die Umsetzung der umfangreichen Grünfläche im Südosten sind bauliche Nutzungen ca. 120 m von den genannten Strukturen entfernt. Etwaige Beeinträchtigungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzenden Nutzungen und Straßenräume, der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen sowie des großen Abstands der Bauflächen zum östlichen Bachlauf mit Saumvegetation ist die biologische Vielfalt und Habitat-Eignung gering. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie besteht nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Norden des Plangebietes bereits Baurecht und somit Eingriffe notwendig sind, welche die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG einhalten müssen. Zudem handelt es sich mit dem südöstlichen Bereich um eine Grünfläche, wodurch kein (baulicher oder flächenbezogener) Eingriff erfolgt.

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann durch die vorsorglich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

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

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

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Geringe Erheblichkeit

## **22.6.2 Schutzgut Boden und Wasser**

### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub>. Wasserschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht berührt.

Natürliche Fließgewässer oder Gewässer sind nicht vorhanden. Die Mindel (Gewässer 1. Ordnung) befindet sich ca. 10 m westlich des Plangebietes. Mit abfließendem Wasser, Starkregen und Oberflächenwasser muss aufgrund der Überbauung und Versiegelung gerechnet werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bezüglich der Boden- und Untergrundverhältnisse wird das Baugrundgutachten, Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg GmbH (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans) herangezogen. Das Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen, hydrogeologischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die Berechnungen erforderlichen Bodenkenngößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Die konkreten Erkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser sowie der Bodenaufbau sind dem Gutachten zu entnehmen.

Böden erfüllen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (§ 2 BBodSchG) verschiedenen Bodenfunktionen, die die Wertigkeit eines Bodens maßgeblich bestimmen. Nachfolgend wird die Bodenfunktionsbewertung für die südlichen Bereiche des Plangebietes (Flur-Nr. 3081) erläutert. Gemäß der Bodenübersichtskarte handelt es sich fast ausschließlich um Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Die aufgeschlossenen Böden werden gemäß den Felduntersuchungen (Baugrundgutachten) in die folgenden Bereiche eingeteilt: Oberboden | Auffüllungen | Talsedimente (Auelehme, Schwemmsande) | Niederterrassenkiese. Die Nutzungsfunktion ist mit einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit und mittleren Bodenfruchtbarkeit einzustufen. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit Bodenzahl/Grünlandgrundzahl 48. Es ist von einer hohen Nährstoffverfügbarkeit auszugehen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund des mittleren  $k_f$ -Werts (für den Oberboden) mittel einzustufen. Der Untergrund ist allerdings von einem hohen Grundwasserstand und der Beeinflussung von Hochwasser und Starkregenereignissen beeinflusst. Grundwasserführende Niederterrassenkiese wurde am einer Tiefe von 1,80 m bis 2,10 m aufgeschlossen. Die Grundwasserprägung wird auch durch die bodenkundlichen Basisdaten (Grundwasser von 4 - 8 dm tief, oft oberflächennah) bestätigt. Das Rückhaltevermögen gegenüber anorganischen Schadstoffen ist hoch. Im Zuge der dargelegten Bodenfunktionen gemäß der Bodenfunktionsbewertung ist die Empfindlichkeit gegenüber den vorhabenbedingten Veränderungen hoch einzustufen.

## **Auswirkungen**

Die geltenden Bestimmungen für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens sind zwingend einzuhalten. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachweislich aufzuzeigen.

Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) ist erforderlich. Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch

wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, Feucht- und Nasswiesen sowie arten- und strukturreiches Dauergrünland verfüllt oder beeinträchtigt werden.

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

Die durch das Vorhaben bedingte Flächeninanspruchnahme im Süden hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die angeführten Bodenfunktionen gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Die durch das Vorhaben bedingte Innenentwicklung und städtebauliche Verdichtung im Norden hat zur Folge, dass Bodenfunktionen weiter in Anspruch genommen werden. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert sowie weitere Ein- und Durchgrünungen vorgesehen.

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

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Grundsätzlich soll eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchgeführt werden. In Abhängigkeit des konkreten Vorhabens ist das Niederschlags- und Oberflächenwasser ggf. zurückzuhalten und (gedrosselt) in einen Vorfluter oder die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Betroffen ist ein südlicher Teil des Plangebiets aufgrund der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bei HQ<sub>100</sub> (§ 78 WHG). Es wird auf Ziff. 14 verwiesen, was zusammenfassend dargestellt wird. Die gegenständliche Planung entspricht den Voraussetzungen des WHG. 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. Der Retentionsraumverlust wird innerhalb des Plangebietes umfangs-, funktions- und zeitgleich

nachgewiesen. Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Aufgrund des vergangenen Hochwassers Anfang Juni 2024 werden weitere hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen empfohlen.

Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung im Süden, der teilräumlichen Lage im Überschwemmungsgebiet und der Verlust der Bodenfunktionen sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hoch einzustufen. Für die nördlichen bereits bebauten Bereiche sind die Auswirkungen hingegen gering. Die Erheblichkeit wird durch die vorliegende Planung bzw. die oben angeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sowie insbesondere die östlichen Grünfläche auf ein erforderliches Minimum reduziert. Die einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz sind einzuhalten. Ein darüberhinausgehender bodenrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden und Wasser: hohe Erheblichkeit

#### **22.6.3 Schutzgut Fläche**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Nordosten als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Im Nordwesten wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der (darunter liegend dargestellten) Zweckbestimmung Feuerwehr (F) dargestellt. Westlich davon ist eine randliche Grünfläche dargestellt. Die südlichen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der teilräumlichen Lage im Überschwemmungsgebiet wird eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete Donau/Mindel (HQ100) dargestellt. Die umliegende Straßenräume sind als innerörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Zudem werden im Westen eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen und im Nordosten die Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Im Regionalplan ist ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Auf der Ebene der Regional- und Landesplanung werden weitere Maßgaben bzgl. der südlichen Flächeninanspruchnahme formuliert.

##### **Auswirkungen**

Der Bebauungsplan wird für die gemischten Bauflächen mit Festsetzung Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Darstellung ist die Bodennutzung bereits vorgegeben, wodurch keine flächenbezogenen Umweltauswirkungen vorhanden sind.

Für den westlichen, südwestlichen und südöstlichen Bereich wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Südwesten werden Sondergebietsflächen für die Erweiterung der Feuerwehr ausgewiesen. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die geplante Ortsrandeingrünung wirkt sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Nachdem es sich um Zwecke der öffentlichen Daseinsvorsorge bzw. Zwecke des kommunalen Brandschutzes handelt, ist diese teilräumliche Flächeninanspruchnahme im Sinne der kommunalen Planungsziele vertretbar. Der Markt kann für Erweiterungsflächen für die Feuerwehr nicht auf einen anderen Standort zurückgreifen,

da der vorliegende Standort etabliert ist und dieser erweitert werden soll. Die Eignung des Standortes ist insbesondere auf die räumliche Nähe, den bestehenden Standort und die Nutzung von Synergieeffekten zurückzuführen. Sinnvolle Alternativstandorte sind nicht gegeben. Andere, räumlich entfernte Alternativen und Erschließungsstrukturen würden zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließung führen, was nicht im Sinne der Flächen- und Umweltvorsorge wäre. Umweltbezogen liegen keine anderweitigen Planungsalternativen vor. Angrenzend an den Bestand ist diese Inanspruchnahme daher städtebaulich vertretbar.

Der westliche Bereich wird bereits für die bestehende Feuerwehr genutzt, wobei die Änderung der Bodennutzung (Gemeinbedarf zu Sonderbaufläche) im Rahmen einer zusammenhängenden Änderung und Planungssicherheit angepasst wird. Flächenbezogene Umweltauswirkungen sind dabei ebenfalls nicht vorhanden. Dasselbe gilt für die Sicherung der Ausgleichsfläche im Südosten, wodurch etwaige Beeinträchtigungen oder Auswirkungen im Sinne von Versiegelung/Siedlungsentwicklung nicht vorliegen.

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

Aufgrund der südlichen (geringen) Flächeninanspruchnahme und der Lage im Überschwemmungsgebiet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche mittel einzuschätzen. Städtebauliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Fläche: mittlere Erheblichkeit

## **22.6.4 Schutzgut Klima und Luft**

### **Bestandsaufnahme**

Das Gelände ist relativ eben und wird im Norden durch bestehenden Nutzungen und im Süden durch landwirtschaftliche Nutzungen beansprucht. Entsprechend lässt sich bereits aus dem Bestand eine bauliche und nutzungsbedingte Versiegelung im Norden ableiten. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme einiger privater Einzelstandorte in Form von Gärten/Freiräumen nicht vorhanden.

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

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

Kleinklimatisch gesehen fungiert die südliche Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzenden Straßenräume und Nutzungen mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen vorbelastet ist.

## **Auswirkungen**

Während Bauphasen kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird der südwestliche Bereich bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Für den südöstlichen Bereich ergeben sich keine Auswirkungen, da eine Grünfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen ist. Für den nördlichen Bereich ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen, da dieser bereits Bestandteil des Siedlungskörper ist bzw. Bebauungen/Nutzungen vorhanden sind.

Durch die geplante Bebauung im Südwesten kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die Planung von untergeordneter Bedeutung.

Angesichts der großen Freiflächen im Talraum von Mindel und Donau spielt das Plangebiet generell eine eher untergeordnete Rolle.

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

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: mittlere Erheblichkeit

### **22.6.5 Schutzgut Mensch**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von angrenzenden Verkehrsachsen inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus. Gewerbelärm ist durch die Sondernutzung (Feuerwehr) sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen zu verzeichnen.

Geruchsimmissionen sind zu vernachlässigen, da keine landwirtschaftlichen Betriebe im maßgeblichen Siedlungsumfeld vorhanden.

## Auswirkungen

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

Darüber hinaus kann durch die Umsetzung der südöstlichen Erweiterungsfläche als Sondergebiet bzw. der Überplanung des Mischgebietes mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Die bestehende Erschließung kann das absehbar geringe Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Um die Gewerbelärmimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Durch die verbindliche Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen bzw. der Emissionskontingente wird die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen eingehalten. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind ausgeschlossen bzw. nicht zu erwarten. Angrenzend an das Plangebiet sind lediglich innerörtliche Straßen ohne erhöhte Verkehrsfrequenz vorhanden. Zudem ist die Bahnhofstraße weit genug entfernt, um etwaige Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Etwaige verkehrs- und damit lärmintensive Verkehrsachsen sind nicht im Einflussbereich des Plangebietes.

Auswirkungen hinsichtlich Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden.

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

## Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

### 22.6.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

#### Bestandsaufnahme

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

Gegenwärtig ist das Landschafts- und Ortsbild von gemischten Nutzungenstrukturen aus Wohnen/Einzelhandel/Gewerbe, der bestehenden Feuerwehr sowie landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. Ä. sind nicht vorhanden.

#### Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Südwesten eine Baufläche ausgewiesen, wodurch eine zusätzliche Bebauung erfolgt, das Plangebiet baulich überprägt und das Landschaftsbild verändert wird.

Es erfolgt eine Siedlungserweiterung bzw. Flächeninanspruchnahme im Süden. Die Höhenentwicklung wird auf das für die Feuerwehr erforderliche Minimum eingeschränkt. Mit den Bestimmungen für Ein- und Durchgrünungen, zu Pflanzungen und weiteren Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturaneicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Insbesondere die geplante Ortsrandeingrünung wirkt sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Nachdem es sich um Zwecke der öffentlichen Daseinsvorsorge bzw. Zwecke des kommunalen Brandschutzes handelt, ist diese Flächeninanspruchnahme mit der damit verbunden Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds vertretbar.

Nachdem für den Norden des Plangebietes bereits bestehende Bauflächen sowie bestehende Nutzungen und Bebauungen vorhanden sind, sind die Auswirkungen in diesen Bereichen gering bzw. bereits vorhanden.

Aufgrund der Erweiterung des Siedlungskörpers im Süden bzw. Südwesten ist die vorliegende Bauleitplanung von mittlerer Bedeutung für die Landschaft und das Ortsbild, wird allerdings durch die genannten Maßnahmen kompensiert.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

## **22.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestandsaufnahme**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder dargestellt. 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).

### **Auswirkungen**

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern in der unmittelbaren Umgebung und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

## **22.6.8 Kumulative Auswirkungen**

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung): Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und

betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

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

## 22.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

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

### 22.7.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

**Tab. 1: Eingriffsermittlung**

| Ausgangssituation Planung                              | Betroffene Biotop-/Nutzungstypen |   | Bewertung in WP | Vorhabenbezogene Wirkung | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) | Betroffene Fläche (m²) | Vermeidung (max. 20 %) | Ausgleichsbedarf in WP |
|--|----------------------------------|---|-----------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Code                             | Bezeichnung   |                 |                          |                               |                        |                        |                        |
| Mischgebiet (MI), Flur-Nr. 594/2 und 594/3             | X12                              | Misch- und Kerngebiete                                    | 1               | mittel                   | 0,60                          | 2.980                  | 0                      | 1.788                  |
| Sondergebiet (SO), bestehende Feuerwehr Flur-Nr. 594/1 | X4                               | Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete     | 0               | hoch                     | 0,90                          | 1.360                  | 0                      | 0                      |
| Sondergebiet (SO), Flur-Nr. 3081 im Süden              | G11                              | Intensivgrünland  | 3               | hoch                     | 0,90                          | 2.885                  | 0                      | 7.790                  |
| Bestehende öffentliche Verkehrsflächen                 | V11                              | Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt | 0               | hoch                     | 1,00                          | 1.475                  | 0                      | 0                      |
| Öffentliche Grünflächen                                | G11                              | Intensivgrünland  | 3               | keine                    | 0,00                          | 3.805                  | 0                      | 0                      |
| <b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von</b>     |                                  |   |                 |                          |                               |                        |                        | <b>9.578</b>           |

Für den Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Plangebiet in Höhe von ca. 12.505 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen.

Für das Mischgebiet (MI) handelt es sich bestandsorientiert und bestehende Nutzungen und Bebauungen (in Anlehnung an X12). Entsprechend ist der Bereich mit 1 Wertpunkte zu bewerten.

Für das Sondergebiet (SO) der bestehenden Feuerwehr handelt es sich um ein nahezu vollständig versiegeltes Grundstück der örtlichen Feuerwehr (in Anlehnung an X4). Entsprechend ist der Bereich mit 0 Wertpunkten zu bewerten. Für das Sondergebiet (SO) der Erweiterungsfläche für die Feuerwehr handelt es sich gegenwärtig um ein intensives Grünland (G11). Entsprechend ist der Bereich mit 3 Wertpunkten zu bewerten.

Die bestehenden (umliegenden) Verkehrsflächen sind bereits vollständig versiegelt (V11). Entsprechend ist der Bereich mit 0 Wertpunkten zu bewerten. Bei der Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme handelt es sich gegenwärtig um ein intensives Grünland (G11). Da allerdings keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff erfolgt, liegt keine Beeinträchtigung vor.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden nicht herangezogen. Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von mindestens 9.578 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

### 22.7.2 Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert.

**Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung**

| Maßnahme  | Ausgangszustand |                  |           | Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit |  |           |             | Ausgleichsmaßnahme |            |                       |
|---|-----------------|------------------|-----------|---|--|-----------|-------------|--------------------|------------|-----------------------|
|   | Code            | Bezeichnung      | Bewertung | Code  | Bezeichnung  | Bewertung | Abschlag WP | Fläche m²          | Aufwertung | Ausgleichsumfang (WP) |
| A   | G11             | Intensivgrünland | 3         | G222  | Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (mit wechselfeuchter Flachmulde) | 13        | 2           | 1.197              | 8          | 9.578                 |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte            |                 |                  |           |   |  |           |             |                    |            | 9.578                 |
| Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten            |                 |                  |           |   |  |           |             |                    |            | 9.578                 |
| Differenz (Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf) |                 |                  |           |   |  |           |             |                    |            | 0                     |
| Ausgeglichen                                    |                 |                  |           |   |  |           |             |                    |            | Ja                    |

Der naturschutzrechtliche (und wasserrechtliche) Ausgleich erfolgt vor Ort innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Ausgleichsfläche im Osten. Für die Ausgleichsbilanzierung spielen die Entwicklungsmaßnahme sowie der Ausgangszustand eine Rolle. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich auf ein intensiv genutztes Grünland (G11), wodurch bestandsorientiert 3 Wertpunkte festzuhalten sind..

Der Standort befindet sich im räumlichen Umfeld der Mindel im Westen, eines Bachlaufs mit Saumstrukturen im Osten, eines grundwassergeprägten Bereichs sowie des Überschwemmungsgebiets. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel ist daher die Entwicklung einer artenreichen extensiven Feuchtwiese mit mindestens einer großflächigen wechselfeuchten Flachmulde.

Entsprechend ist diese Maßnahme der Entwicklung einer artenreichen seggen- bzw. binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G222) zuzuordnen. Gemäß der Biotopwertliste ist diese Maßnahme, nach erfolgtem Abschlag von 2 Wertpunkten aufgrund der Entwicklungszeit, mit 11 Wertpunkten geltend zu machen. Durch die geplante Entwicklung sind daher 8 Wertpunkte im Sinne einer Aufwertung gegenüber dem Bestandszustand festzuhalten. Im Zuge der Herstellung der artenreichen extensiven Feuchtwiese werden auf einer Größe von mindestens 1.197 m<sup>2</sup> insgesamt mindestens 9.578 Wertpunkte ausgeglichen. Der Eingriff wird damit vollständig naturschutzfachlich ausgeglichen.

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

Mit der großflächigen Flachmulde wird in Abhängigkeit der Tiefe der Oberbodenabtragung zusätzlich Retentionsraum geschaffen. Planzeichnerisch wird daher die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsraumvolumenausgleich) kombiniert. Durch die teilräumliche Flächeninanspruchnahme geht ein Retentionsraumvolumen verloren. Dieser Verlust wird ebenfalls innerhalb dieser festgesetzten (naturschutzrechtlichen und) wasserrechtlichen Ausgleichsfläche erbracht. Dabei muss das Volumen als Differenz zwischen der Oberkante des bestehenden Geländes und der Oberkante des neugestalteten Geländes eine Mindest-Größenordnung des entsprechenden Retentionsraumvolumens betragen (vgl. Ziff. 14).

Durch die kombinierte wasserrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird zum einen der Retentionsraumverlust ordnungsgemäß und funktionsfähig gemäß § 78 Abs. 2 WHG nachgewiesen und zum anderen der Eingriff naturschutzfachlich ausgeglichen.

Zur Realisierung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bzw. eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WGH) erforderlich, da sich die Ausgleichsfläche in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> befindet.

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

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

### 22.7.3 Potenzielles Ökokonto außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens

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

Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung für ein potenzielles Ökokonto

| Maßnahme   | Ausgangszustand |                  |           | Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit |  |           |             | Ausgleichsmaßnahme |            |                       |
|--|-----------------|------------------|-----------|---|--|-----------|-------------|--------------------|------------|-----------------------|
|  | Code            | Bezeichnung      | Bewertung | Code  | Bezeichnung  | Bewertung | Abschlag WP | Fläche m²          | Aufwertung | Ausgleichsumfang (WP) |
| A  | G11             | Intensivgrünland | 3         | G222  | Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (mit wechselfeuchter Flachmulde) | 13        | 2           | 2.608              | 8          | 20.862                |
| Summe Ausgleichsumfang für ein kommunales Ökokonto in Wertpunkte |                 |                  |           |   |  |           |             |                    |            | 20.862                |

Im Weiteren kann ein zu erbringender anrechenbarer Ausgleich (kommunales Ökokonto) teilträumlich innerhalb dieser Fläche erfolgen. Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche hat eine Gesamtfläche von ca. 3.805 m², wodurch im Zuge der Ausführungsplanung die Möglichkeit besteht, die gesamte Fläche als Ausgleichsfläche zu überplanen. Damit verbleibt nach Abzug des vorliegenden Eingriffs (siehe vorheriges Kapitel) eine Restfläche in der Höhe von 2.608 m², die ggf. als kommunales Ökokonto angelegt werden kann. Durch die gesamte Überplanung der Ausgleichsfläche können bei der verbleibenden Flächengröße insgesamt (weitere) 20.862 Wertpunkte für das Ökokonto angelegt werden.

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

### 22.7.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

| <b>Schutzgut</b>                         | <b>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</b>   |
|--|---|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | <p>Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen</p> <p>Grünordnerische Gliederung von Stellplatzflächen</p> <p>Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen</p> <p>Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen</p> <p>Verbindliche Ersatzpflanzungen</p>   |
| Boden / Fläche / Wasser                  | <p>Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum</p> <p>Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser</p> <p>Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung</p> <p>Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge für Stellplatzflächen</p> <p>Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen</p> |
| Klima und Luft                           | <p>Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum</p> <p>Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen</p> <p>Grünordnerische Gliederung von Stellplatzflächen</p> <p>Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen</p> <p>Wasserdurchlässige Beläge für Stellplatzflächen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen</p>  |
| Landschaft, Ortsbild                     | <p>Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum</p> <p>Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Begrenzung der Höhenentwicklung</p> <p>Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen</p> <p>Grünordnerische Gliederung von Stellplatzflächen</p> <p>Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen</p>   |
| Mensch                                   | <p>Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen</p> <p>Schallschutzmaßnahmen</p>  |
| Sach- und Kulturgüter                    | Vorhaben und Hinweise zum Denkmalschutz   |

## 22.8 Planungsalternativen

Eine Standortbegründung bzw. Planungsalternativen sind der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Alternative Standorte für Erweiterungsflächen der örtlichen Feuerwehr stehen nachweislich nicht zur Verfügung. Nachdem es sich um Zwecke der öffentlichen Daseinsvorsorge bzw. Zwecke des kommunalen Brandschutzes handelt, ist die Flächeninanspruchnahme angrenzend an den Bestand im Sinne der kommunalen Planungsziele vertretbar. Der Markt kann für Erweiterungsflächen für die Feuerwehr nicht auf einen anderen Standort zurückgreifen, da der vorliegende Standort etabliert ist und dieser erweitert werden soll. Die Eignung des Standortes ist insbesondere auf die räumliche Nähe, den bestehenden Standort und die Nutzung von Synergieeffekten zurückzuführen. Sinnvolle Alternativstandorte sind nicht gegeben. Andere, räumlich entfernte Alternativen und Erschließungsstrukturen würden zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließung führen, was nicht im Sinne der Flächen- und Umweltvorsorge wäre. Umweltbezogen liegen keine anderweitigen Planungsalternativen vor. Angrenzend an den Bestand ist diese Inanspruchnahme daher städtebaulich vertretbar. Städtebauliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind.

- Die bestehenden Mischgebietsflächen im Norden und die bestehende Feuerwehr als nördliches Sondergebiet sind als bestehende Bauflächen im Bestand bereits vorhanden. Die südliche Erweiterungsfläche ist gemäß den obenstehenden Ausführungen ordnungsgemäß begründet. Die Überplanung dient der Sicherung kommunaler Planungsziele. Umweltbezogen ergeben sich keine Alternativen bzw. wesentlichen Auswirkungen.
- Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und das Nebeneinander der Nutzungen weiterhin zu sichern, ergeben sich auch keine Alternativen in der Nutzungsart.
- Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung des Sonder- und Mischgebietes mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch alternative Anordnungen sowie auch Erweiterungen von baulichen Anlagen durch das angebotsbezogene Baurecht grundsätzlich vorhanden sind. Alternative Planungen sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich.
- Im Süden wird der Ortsrand mit einer Pflanzbindung versehen, um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten. Im Südosten wird eine Ausgleichsfläche vor Ort gesichert, wobei hierbei umweltbezogen keine Alternativen vorhanden sind, da auf diese Weise andere Flächen im Außenbereich zu beanspruchen sind. Für die Grünflächen ergeben sich keine Alternativen. Selbes gilt für die Überplanung der bestehenden Straßenräume, die im Bestand bereits ausgebaut sind.

## 22.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

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

## 22.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

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

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

## 22.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Offingen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von drei Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Zudem ist die Verwertung des Bodenmaterials Gegenstand der kommunalen Überwachung. Entsprechend wird der Markt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen. Zu überprüfen insbesondere neben dem Bodenschutz und dem Ausgleich auch das Anlegen der Grün- und Freiräume i. V. mit den Gehölzstrukturen und deren Entwicklung.

## 22.12 Zusammenfassung

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

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

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

Umweltbezogen wird drauf hingewiesen, dass im Norden des Plangebietes das Mischgebiet und das (nördliche) Sondergebiet bereits bebaut, genutzt und damit vorgeprägt – unter Hinzunahme des bereits geltenden Baurechts – sind.

Umweltbezogene Auswirkungen beziehen sich daher insbesondere auf den Süden des Plangebietes (südliches Sondergebiet als Erweiterungsfläche für die Feuerwehr, öffentliche Grünfläche). Durch die Planung wird eine südliche Sondergebietsfläche zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Aufgrund der geringe Größe der Flächeninanspruchnahme, der direkten Angrenzung an den Bestand und der landschaftliche Einbindung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche sowie Landschaft/Ortsbild mittel einzustufen. Die kommunale Notwendigkeit ist begründet, wobei keine Alternativstandorte vorhanden sind. Durch die nachvollziehbare Darlegung ist die Siedlungsentwicklung städtebaulich und umweltbezogen vertretbar.

Aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung des Bereichs im Südwesten, der teilräumlichen Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der Bodenfunktionen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hoch. Die bodentechnische Ver- und Entsorgung bzw. Verwertung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) aufzuzeigen. Wasserwirtschaftliche Beeinträchtigungen bzgl. der Lage im Überschwemmungsgebiet sind ausgeschlossen. Der Retentionsraumverlust ist ordnungsgemäß ausgeglichen. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser sind sichergestellt. Die Vorgaben des Bodenschutzes sowie etwaige Verwertungs- und Entsorgungswege sind im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen und einzuhalten.

Zudem kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat. Vorsorgliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern, dass keine Verbotstatbestände des BNatSchG auftreten.

Immissionsschutzkonflikte liegen durch die Emissionskontingentierung nicht vor. Die Schutzbedürftigkeit aller maßgebender Nutzungen ist gewahrt. Durch die schalltechnischen Auflagen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert

Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Verdichtung innerhalb des Mischgebietes sowie der absehbaren hohen Überbauung und Versiegelung (Oberflächenaufheizung) mit Lärmemissionen innerhalb des Sondergebietes ist das Schutzgut Klima und Luft mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der teilräumlichen bestehenden Nutzung und Bebauung hat das Schutzgut Klima und Luft dennoch eine eher untergeordnete Bedeutung.

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

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind ausgeschlossen.

## 23 Planungsstatistik

| Räumlicher Geltungsbereich              | ca. 12.505 m <sup>2</sup> | 100 %    |
|---|---------------------------|----------|
| davon Sondergebiet (SO)                 | ca. 4.245 m <sup>2</sup>  | ca. 34 % |
| davon Mischgebiet (MI)                  | ca. 2.980 m <sup>2</sup>  | ca. 24 % |
| davon Öffentliche Grünfläche            | ca. 3.805 m <sup>2</sup>  | ca. 30 % |
| davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 1.475 m <sup>2</sup>  | ca. 12 % |

## 24 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

**25 Bestandteile des angebotsbezogenen Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 7. Juli 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise, Vorentwurf i. d. F. vom 7. Juli 2025
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 7. Juli 2025

**26 Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes**

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

**27 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....



Bearbeiter



Markt Offingen, den .....

.....  
Thomas Wörz, Erster Bürgermeister