

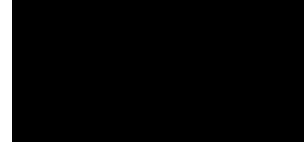


AELF-KM • Jahnstraße 4 • 86381 Krumbach (Schwaben)

E-Mail
Klink Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
7332-405-KCK v. 20.04.2026

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KM-L2.2-4612-35-10-3



Krumbach (Schwaben), 06.05.2026

7332: Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

Bei den überplanten Flur-Nrn. 247; 248 (Gem. Schnuttenbach) handelt es sich laut Bodenschätzung um landwirtschaftlich genutzte Fläche von 2,0565 ha mit hoher Bonität von 62 Bodenpunkten. Die starke Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Baugebiete, Gewerbe, Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichsflächen etc. führt im gesamten Dienstgebiet zu einer hohen Nachfrage nach landwirtschaftlich genutzten Flächen seitens landwirtschaftlicher Betriebe. Im Sinne der im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgehaltenen Grundsätze, Punkt 3.1 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ in Verbindung mit Punkt 5.4.1, wonach land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden sollen, ist die Ausweisung als Gewerbefläche zu verneinen.

Der zusätzlich beschriebene Bedarf einer Ausgleichsfläche von 0,47 ha auf den Flur-Nrn. 856; 857 (Gem. Offingen) stellt einen weiteren Verlust von landwirtschaftlicher Fläche dar. Laut Planungsunterlagen soll ein Biotop etabliert werden, was einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung entgegensteht. Die Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben sowohl zum Marktfruchtbau (Flur-Nrn. 247; 248), als auch zur Futtergewinnung (Flur-Nrn. 856; 857) verwendet. Da die benötigten 4700 m² als Ausgleichsfläche einen großen Verlust darstellen, sind nach u.E. alternative Ackerflächen für die Futtergewinnung zur Verfügung zu stellen.

Sollten Straßenbereiche baulich geändert werden, muss weiterhin eine ausreichende Fahrbahnbreite für landwirtschaftliche Maschinen (> 3 m) vorhanden sein. Im Zuge einer optimierten Verkehrslenkung sollten ausgewiesene Parkplätze nur einseitig entlang der Straße ausgewiesen werden, da bei Nutzung beider Straßenseiten die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen eingeschränkt wird.

Um Interessenskonflikte zwischen der geplanten Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung zu vermeiden ist in den Planungsunterlagen eine konsequente und dauerhaft gepflegte Ortsrandeingußung umzusetzen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Bepflanzung des Randbereiches nach AGBGB Art. 48 ein ausreichender Grenzabstand zu den anliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten ist, um deren Bewirtschaftung keinesfalls negativ zu beeinflussen. In diesem Zusammenhang ist der mögliche Umgang mit Niederschlagswasser zu nennen. Da besonders die oberen Bodenschichten analog zu den Planungsunterlagen aufgrund „zu geringer Durchlässigkeit als nicht versickerungsfähig“ eingestuft werden, darf ein Ableiten in die Randbereiche der Grundstücke nicht erfolgen. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen können dadurch vernässen und ein Bewirtschaften verhindern.

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Landwirtschaft mit erhöhter Lärm-, Geruchs- und Staubemission zu rechnen ist, die auch außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten auftreten können. Nach §906 BGB müssen diese Immissionen geduldet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Günzburg, 19. Mai 2026, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„GE Grabenäcker West“ Markt Offingen**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 13.04.2026**

Der Markt Offingen hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „GE Grabenäcker West“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebsverlagerung eines ortsansässigen Unternehmens ermöglicht werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Offingen als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit der Ausweisung von gewerblichen Flächen grundsätzlich Einverständnis, sofern der Bedarf besteht und keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen. Der Bedarfsnachweis ist ausführlicher zu begründen, der Sachverhalt ist in der Begründung umfassender zu würdigen. Zur Vermeidung von Flächenbevorratungen ist die zeitnahe Umsetzung des gewerblichen Vorhabens in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Von der Ausweisung von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet, die zudem hier allgemein zulässig sein sollen, sollte abgesehen werden, da hierfür keine städtebauliche Anforderlichkeit besteht. In räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet sind entsprechende Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Damit besteht für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die Möglichkeit, ihren Wohnbedarf außerhalb des Gewerbegebiets in dafür vorgesehenen Wohngebieten zu decken. Das Gewerbegebiet dient vorrangig der Unterbringung gewerblicher Nutzungen.

Die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet kann zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe führen, insbesondere im Hinblick auf Lärm-, oder Verkehrsbelastungen. Durch den Verzicht auf Betriebsleiterwohnungen wird die Funktion des Gewerbegebiets als störungsarmer



Standort für gewerbliche Betriebe gesichert und möglichen Einschränkungen der betrieblichen Entwicklung entgegengewirkt.

Sollte trotz der städtebaulichen Bedenken an der Ausweisung von Betriebsleiterwohnungen festgehalten werden, wird dringend empfohlen, diese nicht als allgemein zulässige Nutzung festzusetzen. Auf diese Weise können im Genehmigungsverfahren die betriebliche Erforderlichkeit sowie die untergeordnete Bedeutung geprüft und verbindlich – auch gegenüber Rechtsnachfolgern – festgeschrieben werden. Eine Erläuterung für die allgemeine Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist in der Begründung aufzuführen.

In Ziffer 2.2.5 der Satzung ist festgesetzt, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlage und dergleichen zulässig ist. Die großzügige Höhenüberschreitung ist flächenmäßig zu begrenzen.

Der in Ziffer 10.1. der Begründung zitierte Feldweg ist in der Planzeichnung darzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist im Planbereich eine oberirdische Leitung dargestellt, die in der Planzeichnung fehlt.

Die in der Planlegende bei der Erklärung der Höhenlinien und Höhenpunkten verwendete Maßbezeichnung in müNN ist überholt. Zwischenzeitlich gilt das amtliche Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)“.

In der Satzung ist für gewerbliche Vorhaben zu regeln, dass ein Bauantrag vorzulegen ist, damit die Vorgaben hinsichtlich des Schallschutzes, der Begrünung, der Gestaltung, die der Bebauungsplanentwurf enthält, entsprechend vollzogen werden können. Die Erfahrung in der Genehmigungspraxis zeigt, dass dies im Freistellungsverfahren, das für gewerbliche Vorhaben, die keine Sonderbauten sind, möglich wäre, nicht immer der Fall ist.

Die in Ziffer 20.8 des Umweltberichtes vorgenommene Alternativenprüfung entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben für die Untersuchung der Planungsalternativen auf Bebauungsplanebene. Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ebene, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Fläche befindet sich in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet, es sind keine gesetzlich geschützten Biotop oder sonstigen in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Flächen direkt betroffen. Teilflächen des Biotops Nr. 7528-1060 „Hecken und Gewässerbegleitgehölze an Stillgewässern im Nordosten von Offingen befinden sich im näheren Umfeld.

Zur Klärung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Kling-Consult mit Auswertung vorhandener Datengrundlagen (u.a. Karla-Natur) und einer Geländebegehung im Juni 2025 durchgeführt. Das gutachterliche Fazit ist für diese Planung nachvollziehbar. Der Eintritt von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist unter verbindlicher Beachtung und Festsetzung der in diesem Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 im Bebauungsplan (Satzung) nicht zu erwarten. Die Umsetzung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings durch den Markt Offingen zu überwachen.

Mit der Eingriffsbewertung gemäß dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021 mit Wertpunkten gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung) besteht grundsätzlich Einverständnis. Der hierbei berücksichtigte Planungsfaktor von 15% kann nur berücksichtigt werden, soweit die aufgeführten Maßnahmen tatsächlich vollumfänglich umgesetzt und beachtet werden. Hierzu sind diese durch die Marktgemeinde Offingen im Rahmen eines Monitorings hinsichtlich dessen zu überwachen und zu begleiten. Bezüglich der Gehölzpflanzlisten ist zu beachten, dass im Bereich der Ortsrandeingrünung gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügel- land, Schotterplatten) zu verwenden sind. Innerhalb des Gewerbegebietes sollten diese Arten soweit möglich ebenfalls vorrangig verwendet werden. Die Artenlisten sind entsprechend zu überarbeiten. Bei Obstbäumen (siehe Nr. 1.3 auf Seite 12 der Begründung) sind Hochstämme, StU 7-8, bewährte Sorten aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend.

Mit der geplanten externen Ausgleichsfläche im Bereich der nach Osten auslaufenden Günstalleite /Erosionsrinne besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geplante Entwicklungsziel BNT G221 „Mäßig artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese“ ist jedoch im Hinblick auf die dortige Geländemorphologie, Bodenart und Grundwassersituation hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit nochmals zu überprüfen. Insbesondere da dort das Gelände deutlich von West nach Ost um mehrere Meter abfällt. Bei Vorhandensein, von entsprechenden Schichtwasseraustritten, anmoorigen Böden wäre dieser BNT G221 nachvollziehbar. Ansonsten müsste ein anderer Biotop- und Nutzungstyp festgelegt werden.

Mit den Ausführungen bezüglich der Pflege und Entwicklung besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dort ein höherwertiger Grünland-Biotop- und Nutzungstyp ohne zusätzliche Maßnahmen (Mahdgutübertragung bzw. als nachrangige Alternative Ansaat von Teilflächen) nicht erreicht wird. Entsprechende angrenzende Lieferbiotope sind dort nicht mehr vorhanden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (*Unterbayerische Hügel- und Plattenregion*) nach § 40 BNatSchG unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden. Bei einer Übertragung von Mahdgut zur Herstellung der geplanten Ausgleichsfläche ist ebenfalls nur Material aus der naturräumlich gleichen Einheit zulässig. Die Spenderfläche ist in diesem Fall vorab der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung abzustimmen. Ein Mulchen der Fläche ist keinesfalls zulässig. Mahdgut muss von der Fläche abgefahren werden. Insbesondere in den Anfangsjahren kann zur Erreichung des Zielzustandes eine frühere Mahd (vor Mitte Juni) oder auch eine dreimalige Mahd erforderlich sein. Die Belassung von „Insektenschutzstreifen“ (ca. 10-15%) ist in den Anfangsjahren ggf. noch nicht umzusetzen bzw. nur in einem wesentlich geringeren Umfang. Langfristig kann eine geringfügige Düngung mit Festmist im Einvernehmen mit der uNB-GZ für die Erhaltung des Biotop- und Nutzungstyps dienlich sein (je nach Ergebnis einer aktuellen, vorhergehenden Bodenuntersuchung hinsichtlich der Nährstoffsituation).

In der Satzung ist für Bauvorhaben zu regeln, dass ein Bauantrag vorzulegen ist, damit die Vorgaben hinsichtlich der Freiflächengestaltung und Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe auch Vollzug „Planungsfaktor“ aus der Eingriffsbilanzierung) entsprechend vollzogen werden können.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsrand von Offingen. Westlich unmittelbar angrenzend besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Lebensmittelmarkt Kr. GZ 28“, südöstlich ca. 280 m entfernt, liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehem. Kunstdüngerfabrik“. Südlich grenzt unmittelbar die Straße GZ 28 an. Hinter der Straße liegen Wohnbauflächen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Bewertung der externen Auswirkungen (Schutz des angrenzenden WA)

Im Plangebiet wird eine Kontingentierung nach DIN 45691 mit 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts für die ca. 20.285 m² große Gewerbefläche vorgesehen. Hierbei wird auf das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 23.09.2016 verwiesen (Berichtsnr. 216056/3), der für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neumarkt Lebensmittelmarkt Kr. GZ 28“ angefertigt wurde.

In der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 14.2 der Begründung) wird die Festsetzung von Zusatzkontingenten LEK_{zus} für den Richtungssektor B angeführt. Das in Bezug genommene Schallgutachten vom 23.09.2016 weist jedoch lediglich Berechnungen für die Basiskontingente von 60/45 dB(A)/m² aus.

- Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass auch unter Einbeziehung des Zusatzkontingents im Sektor B die Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorten sowie an den geplanten Betriebsleiterwohnungen im GE eingehalten werden.
- Im Gutachten muss die reale Vorbelastung (inkl. des Lebensmittelmarkts und des 2025 entstandenen Nachbar-GE/GI ehem. Kunstdüngerfabrik) detailliert betrachtet werden. Es ist ein umfassender Nachweis der Gesamtbelastung zu führen, der die reale Vorbelastung – insbesondere durch den Lebensmittelmarkt sowie das 2025 entstandene benachbarte Gewerbe- bzw. Industriegebiet (ehem. Kunstdüngerfabrik) – detailliert berücksichtigt und bewertet.

Betriebsleiterwohnungen

Gemäß Festsetzung sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (sog. Betriebsleiterwohnungen) im Plangebiet zugelassen werden, damit entstehen schutzbedürftige Nutzungen in einem Bereich, der mit 60/45 dB(A)/m² kontingentiert ist.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen kritisch gesehen. Es wird empfohlen, diese im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. Zum einen um mögliche Betriebseinschränkungen für Betriebe im angrenzenden und geplanten Gewerbegebiet zu verhindern und zum anderen um unzulässige Gewerbelärmeinwirkungen für nächtlich schützenswerte Betriebsleiterwohnungen und dergleichen auszuschließen. Durch die Zulassungen von Betriebsleiterwohnungen entstehen neue schutzbedürftige Immissionsorte innerhalb des GE.

Sollte weiterhin an der Zulassung von Betriebsleiterwohnungen festgehalten werden, sind zwingend folgende planerische Sicherungen vorzunehmen:

Aufgrund der kumulierenden Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Gewerbeflächen sowie den Verkehrslärm der vorbeiführenden Straße ist die Immissionssituation für die geplanten Betriebsleiterwohnungen detailliert schalltechnisch zu untersuchen. Im Rahmen dieser Gesamtlärbetrachtung ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Auf Basis dieser Ergebnisse sind im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz (z. B. Lärmpegelbereiche, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) aufzunehmen. Entsprechende Formulierungsvorschläge für den

Textteil der Satzung sowie die notwendigen Erläuterungen für die Begründung des Bebauungsplans sind ergänzend vorzulegen und entsprechend einzuarbeiten.

Schalltechnische Gutachten sind zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären.

Bebauungsplan

Folgendes ist zu ergänzen:

- Kontingente sind in die Nutzungsschablone einzutragen.
- Die Zusatzkontingente sind in den Plan einzutragen.

Satzung

- Der Passus „GE mit Nummerierung“ in Ziffer 8.2 der Satzung ist zu erläutern und es ist zu klären was die Bezugsgrundlage ist. Die gleiche Festsetzung befindet sich auch in Ziffer 8.6 der Satzung. Die Festsetzung ist zu erläutern.
- Laut der Festsetzung in Ziffer 8.6 der Satzung, ist die Bezugsfläche die zugeordnete Gewerbefläche definiert. Die Gewerbefläche ist in der Planzeichnung auch mit Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dies gilt es nochmals zu überprüfen.

Prüfwertüberschreitungen für PFOA und PFOS

Im Plangebiet wurden im Ober- und Unterboden Prüfwertüberschreitungen für PFOA (bis 0,23 µg/l) und PFOS (bis 0,24 µg/l) gemäß den Maßstäben der BBodSchV festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Absprachen mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg (FB 42) notwendig sind.

Aufgrund der nachgewiesenen PFAS-Gehalte wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht darauf hingewiesen, dass anfallender Bodenaushub im Falle einer Verbringung außerhalb des Plangebiets als abfallrechtlich überwachungsbedürftiges Material einzustufen ist. Eine uneingeschränkte Wiederverwertung des Bodens innerhalb oder außerhalb des Gebiets ist ohne Einzelfallprüfung nicht möglich.

Fazit

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann daher erst nach Vorlage und Prüfung des ausstehenden Lärmgutachtens erfolgen.

Wasserrecht und Bodenschutz

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

Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte):

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden erhöhte PFAS-Werte festgestellt. Im Folgenden ist dringend weiter eine Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth notwendig.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen:

Mit den Ausführungen in der Satzung besteht Einverständnis. Eine Versickerung ist nur innerhalb eines altlastenfreien Bereichs möglich.

Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

Abwehrender Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden unter Punkt 16 der Begründung ausreichend gewürdigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Grabenäcker West" besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

Verkehrswesen

Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben Aufstellung Bebauungsplan "GE Grabenäcker West" durch den Markt Offingen. Die Gemeinde Offingen als örtliche Straßenverkehrsbehörde ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Gesundheitsamt

In Zusammenschau der Planungsunterlagen ergeben sich in der Zuständigkeit des Gesundheitsamtes Günzburg keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Immissionsschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und wasserrechtliche Besonderheiten des Standortes, insbesondere die festgestellten Bodenbelastungen, bitten wir nach Maßgabe der zuständigen Behörden zu berücksichtigen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 13.04.2026**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„GE Grabenäcker West“ Markt Offingen**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 19. Mai 2026

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.



Per E-Mail
Firma
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach (Schwaben)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

gemäß ☒ § 4 Abs. 1 BauGB ☐ § 4 Abs. 2 BauGB ☐ § 4 a Abs. 3 BauGB

Zum Schreiben vom/Anruf vom
20. April 2026

Anlage/n

1 ☐ Flächennutzungsplan

☐

Änderung

☒ Bebauungsplan

☐

Änderung

☐ sonstiges baurechtliches Verfahren

Nummer/Gebiet

"GE Grabenäcker West"

Gemeinde/Markt/Stadt

Offingen

2 Sehr geehrte Damen und Herren,
wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

☐

Landes- und Regionalplanung

☒

Landesplanung

☐

Regionalplanung

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt der Markt Offingen, den o.g. Bebauungsplan aufzustellen.

Im Hinblick auf die Bayerische Flächensparoffensive weisen wir darauf hin, dass gemäß LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen entgegengewirkt werden.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

stellungnahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht
7332-405-KCK
20.04.2026

Unser Zeichen
1-4622-GZ-16579/2026

Datum
19.05.2026

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 - BauGB Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

1 Fachliche Hinweise und Empfehlungen

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



2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu starkem Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Im beplanten Bereich sind nach der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ wassersensible Bereiche mit Geländesenken und potentiellen Aufstaubereichen sowie potentielle Fließwege mit erhöhtem und mäßigem Abfluss möglich ([siehe digitale Karte](#)).

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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

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

3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor, jedoch sind in dem beplanten Areal hohe Grundwasserstände zu erwarten. Laut der Baugrunderkundung ist der zu erwartenden Höchstgrundwasserstände gemittelt bei ca. 436,00 m NHN (Extremfall: ca. 436,45 m NHN).

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

Vorschlag für die Änderung des Plans:

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.“

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

4 Altlasten

Im Bereich der geplanten Bebauung liegen Orientierende Untersuchungen vor, die eine Bodenbelastungen durch PFAS aufweisen.

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

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

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für Festsetzungen:

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

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

5 Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung)

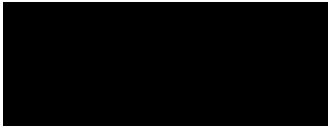
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die geplante Zuführung in das nördlich relativ nah gelegene Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Mindel-Kammell“ gesichert.

Die Niederschlagswasserentsorgung über die schadstoffbelasteten Deckschichten in den Oberboden ist unzulässig.

6 Zusammenfassung

Es wird nochmals auf den Abschluss aller erforderlichen Erkundungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen in Zusammenhang mit PFAS im Boden hingewiesen sowie eine Niederschlagswasserentsorgung, die nicht über die schadstoffbelasteten Deckschichten stattfinden darf. Werden diese Bedenken ausgeräumt und obige Ausführungen berücksichtigt bestehen keine weiteren wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Verteiler:

Landratsamt Günzburg

mit der Bitte um Kenntnisnahme