



Projekt-Nr. 2098-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Kindergartenstraße – Ost“

Markt Offingen

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 27. April 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Scoping	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>5</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
6.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	7
6.2	Geländebeschaffenheit	7
6.3	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	7
6.4	Bestand außerhalb des Geltungsbereiches	7
<b>7</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>7</b>
7.1	Städtebauliches Konzept	7
7.2	Art der baulichen Nutzung	8
7.3	Maß der baulichen Nutzung	9
<b>8</b>	<b>Verkehrerschließung/Stellplätze</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnerischer Fachbeitrag</b>	<b>10</b>

11.1	Bestandssituation	10
11.2	Grünordnung	10
<b>12</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
15.1	Immissionsschutz Gewerbelärm	15
15.2	Immissionsschutz Verkehrslärm	15
<b>16</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>18</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>16</b>
<b>19</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>16</b>
<b>20</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>
<b>21</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
<b>22</b>	<b>Verfasser</b>	<b>17</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Offingen hat in seiner Sitzung vom 27. April 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kindergartenstraße – Ost" beschlossen und am 8. Mai 2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

### **1.2 Scoping**

Um den Anforderungen der Umweltvorsorge Rechnung zu tragen wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung ein Scopingtermin in Anlehnung an § 5 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) zur Abstimmung von Untersuchungsumfang und Untersuchungstiefe umweltrelevanter Belange im Sinne eines vorgezogenen Fachstellengesprächs durchgeführt. Ziel des Scopingtermins war die Abstimmung von Inhalt und Umfang der zur Abarbeitung umweltrelevanter Belange, beizubringenden Unterlagen sowie die Klärung methodischer und sonstiger für die Durchführung des weiteren Bauleitverfahrens erheblicher Fragen.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 27. April 2020 beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 8. Mai 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 18. Mai 2020 bis 19. Juni 2020 in der VG Offingen, Marktstraße 19, 89362 Offingen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Offingen hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Markt Offingen beabsichtigt aus Anlass eines geplanten Bauvorhabens der Flexiimmo GmbH ein Grundstück für vier Mehrfamilienhäuser in der Kindergartenstraße bauleitplanerisch zu sichern. Dies ist in der positiven wohnbaulichen Entwicklung des Marktes, der sich zahlreichen Anfragen nach Wohnraum gegenüber sieht, begründet. Der Markt Offingen verzeichnet eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung und sieht sich zahlreichen Anfragen nach Wohnraum gegenüber.

Im Sinne einer vorrausschauenden Siedlungsentwicklung ist es die Absicht des Marktes Offingen die wohnbauliche Entwicklung voranzutreiben. Die maßvolle Ausweisung des Baugrundstückes für bis zu 4 Gebäude im vorliegenden Bebauungsplan entspricht dieser Planungsabsicht.

Aktuell ist das Grundstück mit einem ehemaligen Gebäude der katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Georg - Offingen bebaut (ehem. Kindergarten). Dieses wird nicht mehr genutzt und abgerissen. Durch die Neubebauung des vorliegenden Plangebietes erfolgt eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

### **3 Planungsalternativen**

Durch das geplante Bauvorhaben kann ein aktuell nicht genutztes Grundstück im Innenbereich von Offingen wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die positive Bewertung des Vorhabens am geplanten Standort als Maßnahme der Innenentwicklung ergibt sich keine Notwendigkeit für einen alternativen Standort.

Im Zuge der Planung wurden für das Grundstück alternative Bauvoranfragen im Marktgemeinderat vorgestellt und beraten. Seitens des Rates gab es unter anderem Einwände gegen das Volumen oder die Höhe der geplanten Gebäude. Durch die Flexiimmo wurde das Vorhaben anhand der Vorgaben des Marktgemeinderats weiter angepasst. In seiner Sitzung vom 27. Mai 2019 hat der Marktgemeinderat über die Bauvoranfrage der Flexiimmo vom 28. März 2019 beraten und die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Die Planungsalternativen wurden ausreichend behandelt und berücksichtigt. Der nun vorliegenden Planung wurde nach Abwägung verschiedener Belange der Vorzug erteilt.

## **4 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Markt Offingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017. In der Flächennutzungsplanfortschreibung ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Die Umgebung des Plangebietes ist aktuell als Gemengelage, mit einem Nebeneinander von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen (u.a. Bank, Apotheke, Lebensmittelmarkt) zu beschreiben. Dementsprechend wird für das Plangebiet ebenfalls die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) angestrebt.

Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Rechtsverbindliche Bebauungspläne existieren im Plangebiet nicht.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 5 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### *Landesplanung*

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G)**) des **Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Bei der Ausweisung des Mischgebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes. Mit vorliegender Planung wird die bebaute, aber ungenutzte Fläche einer baulichen Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung zugeführt. Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindegebietes Offingen an und ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufstellt. Durch die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung wird vorliegend dem Ziel der Landesplanung entsprochen.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### **Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an Bauflächen des Marktes Offingen an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### *Regionalplanung*

Offingen gehört zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben und zählt der raumstrukturellen Gliederung nach zum allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt Offingen ist als Kleinzentrum eingestuft. Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller innerhalb eines Gebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) - PS B I 5 G (4).

Durch die Eingrünung des Baugebietes auf der Südseite zur freien Landschaft hin wird dem Ziel des Regionalplanes Donau-Iller zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft entsprochen (Ziel B I 4.4).

## **6 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **6.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich ab südlichen Ortsrand von Offingen südlich der Kindergartenstraße. Die Kindergartenstraße verläuft parallel zur Hauptverkehrsstraße durch den Ort.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,43 ha.

### **6.2 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist relativ eben und fällt leicht von Nord (437,24 m über NHN) nach Süd (436,0 m über NHN) um ca. 1,2 m ab (Bestandsvermessung Kling Consult vom 07.10.2019).

### **6.3 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches**

Auf dem Grundstück innerhalb des Plangebietes befand sich das Gebäude des ehemaligen katholischen Kindergartens. Das Gebäude wurde in Abstimmung mit dem LRA zwischenzeitlich abgerissen. Im Osten und Süden ist das Grundstück durch eine dichte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern begrünt.

### **6.4 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage, angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Marktes Offingen. Nach Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die umgebenen Bereiche sind als Gemengelage mit einer gemischten Nutzung zu charakterisieren. Nördlich befinden sich ein Einzelhandelsgeschäft (Penny), eine Bank sowie eine Apotheke. Westlich schließen sich zwei Wohnhäuser und anschließend Gebäude der freiwilligen Feuerwehr an. Im Osten und weiter nördlich schließen sich weitere Wohnbauflächen mit größtenteils Einfamilienhäusern an.

In der weiteren Umgebung befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 160,0 m Entfernung das Gewerbegebiet Riedle. Zwischen dem Plangebiet und den gewerblichen Flächen fließt die Mindel. Im Osten des Plangebietes verläuft ein Feldweg, im Anschluss befindet sich eine Flutmulde mit dichter Bepflanzung.

## **7 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurden seitens der Flexiimmo verschiedene Bauvoranfragen ausgearbeitet und im Marktgemeinderat beraten. Dadurch wurden verschiedene Planungsalternativen betrachtet und nach Beschluss des Marktgemeinderates Planungsvorgaben festgelegt, um eine für den Planbereich ansprechende und sich in das Ortsbild einfügende Planung zu erzielen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit vier Mehrfamilienhäusern vor.

Je Gebäude sind maximal sechs Wohnungen zulässig. Um die Gebäude in die Umgebung einzufügen, ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigten Dächern vorgesehen. Die zulässigen Dachformen sind auf Satteldach, Walmdach und Zelt-dach begrenzt.

Der südliche Bereich des Grundstückes ist der Anordnung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze vorbehalten. Weitere Stellplätze sind gemäß städtebaulichem Konzept zwischen den Mehrfamilienhäusern bzw. zur Kindergartenstraße orientiert angeordnet. Über eine im Westen des Plangebietes verlaufende private Erschließungsstraße können die Stellplätze erreicht werden.

## 7.2 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Marktes Offingen ist es, mit dem Bebauungsplan eine in der Gemein-gelage verträgliche bauliche Nutzung zu ermöglichen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters des Mischgebietes sowie der Einbettung des Mischgebietes in die Umgebung, sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelbetriebe
- Schank und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstelle
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sich die Ortsrandlage des geplanten Baugrundstückes aus Sicht des Marktes nicht als Standort für die diese Nutzungen eignet. Gartenbaubetriebe, Tankstel-len, Vergnügungsstätten und Spielhallen werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Einfügung der Mehrfamilienhäuser in die umgebende Bebauung ist die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 8,5 m begrenzt, bezogen auf eine festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 437,18 m über NHN. Hinsichtlich der unterschiedlichen möglichen Dachformen wird auch die zulässige Wandhöhe auf maximal 6,5 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,6 im Rahmen der zulässigen Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete und ermöglicht eine Bebauung gemäß vorliegender städtebaulicher Konzeption. Die Geschossflächenzahl orientiert sich mit 1,0 ebenfalls an der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption, der Zulässigkeitsrahmen der BauNVO (1,2) wird hier nicht ausgeschöpft.

Im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung bei gleichzeitiger Wahrung des Erscheinungsbildes der angrenzenden Ortsrandbebauung wird die Anzahl der pro Mehrfamilienhaus zulässigen Wohneinheiten auf 6 begrenzt.

## **8 Verkehrserschließung/Stellplätze**

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt von der Kindergartenstraße aus. Über eine private Zufahrt können die im südlichen Planbereich und zwischen den einzelnen Mehrfamilienhäusern vorgesehenen Stellplätze erreicht werden. Im Bauantrag sind die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch einen mengen- und druckmäßig ausreichenden Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen des Marktes Offingen gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung und Regenwasserentsorgung erfolgen über die bestehende Kanalisation.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt.

Eine Erdgasversorgung des Plangebietes ist möglich, in der gesamten Kindergartenstraße ist eine Erdgasleitung vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Auebereich der Mindel ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Dies wird durch ein Baugrundgutachten bestätigt, das im Jahr 2012 im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer Kindertagesstätte im Plangebiet erstellt wurde (IFM, 31.07.2012). Demnach ist eine Versickerung in den gut bis sehr gut durchlässigen Niederterrassenkiesen prinzipiell möglich, wegen dem hohen Grundwasserstand ist das Schluckvermögen der Kiese jedoch herabgesetzt. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ist dadurch deutlich eingeschränkt (geringe Einbindetiefe für Versickerungsanlagen). Auf eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet. Zur Entlastung der Kanalisation soll dennoch entsprechend der wasserrechtlichen Grundsätze ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers breitflächig versickert werden (z. B. wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten).

## **10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020 sind bei der Siedlungsentwicklung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z. B. Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) möglichst vorrangig zu nutzen (LEP Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Als übergeordnete Zielsetzung der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch ebenfalls verankert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB). In der bauleitplanerischen Abwägung ist zudem die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan entspricht diesen Vorgaben.

## **11 Grünordnerischer Fachbeitrag**

### **11.1 Bestandssituation**

Aktuell ist das Plangebiet im Osten und Süden durch eine dichte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern begrünt.

Im Osten grenzt ein biotopkartierter Bachlauf (7528-1046-002 „Bachlauf mit Auwald und Röhricht in Offingen“) an.

### **11.2 Grünordnung**

Ziel der Planung ist, eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Bäume, die bei der angestrebten Bebauung erhalten werden können, sind als solche festgesetzt. Zusätzlich sichert die Festsetzung zu pflanzenden Bäumen eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet.

Nach Süden zur freien Landschaft hin sichert die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung eine Abgrenzung des Siedlungsbereiches von dem unbeplanten Außenbereich. Um ein möglichst naturnahes Erscheinungsbild zu erreichen, ist hier eine dichte Heckenpflanzung mit vereinzelt Bäumen aus standortheimischen Arten vorgesehen. Zudem sollen die Sträucher im Sinne eines Feldgehölzes in ihrer natürlichen Wuchsform belassen werden (keine Schnitthecke).

## **12 Spezieller 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 § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 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.
- Wildlebende 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).

Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass durch die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten sind, wird anhand des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierzu wurde der Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in den Bebauungsplan integriert (vgl. Anlagen): Kling Consult, Krumbach: Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Kindergartenstraße“, Markt Offingen vom 14. Januar 2020.

Im Ergebnis ist ein relevantes Vorkommen von anderen Arten als Vögeln und Fledermäusen auszuschließen.

Auf Grundlage der bisherigen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass sich ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vollzug der Planung vermeiden lässt, wenn entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen in der Bebauungsplansatzung festgesetzt.

- **V 1:** Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen während der Brutzeit durch Bauzäune (speziell des Quartierbaumes (QBE) im Süden des Plangebietes).
- **V 2:** Vermeidung von Störungen während der Brutzeit und der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren durch Baufeldfreimachung von Gehölz und Gebäudeabriss in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar). Berücksichtigung von V 4 und V 5. Können Bauarbeiten nicht im Winter beginnen, ist V 3 zu beachten.
- **V 3:** Sollten ausnahmsweise Baumfällarbeiten oder Gebäudeabriss im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume und Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Brutvogelaktivität zu untersuchen bzw. ist durch Vergrämuungsmaßnahmen durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung eine entsprechende Brutaktivität zu verhindern (Abdecken mit Folie, Flatterbänder o. ä.) und die Ergebnisse zu dokumentieren. Dies hat in Abstimmung mit der UNB und durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) zu geschehen.
- **V 4:** Da die oberen Bereiche der Bäume nicht vollständig einsehbar sind, sind die Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe) langsam umzulegen, statt zu fällen oder

mit einem Hubsteiger nach Baumhöhlen/Spalten etc. abzusuchen (UBB). Bei Auffinden von Fledermaus-, Bilch- oder Vogelbrutvorkommen ist das weitere Vorgehen/die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigegeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten) und CEF-Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF).

- **V 5:** Begleitung aller Bauarbeiten im Außenbereich mit fachlich anerkannter Umweltbaubegleitung (UBB); mit UNB abzustimmen)
- **V 6:** Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Sinne der „Lichtleitlinie“ Bund/Länder-Arge für Immissionsschutz (LAI) zur Minderung der Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere
- **V 7:** Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- **V 8:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (z. B. Ausstiegshilfe)
- **CEF:** Schaffung künstlicher Nisthilfen/Ersatzquartiere für Brutvogelarten und Fledermäuse in unmittelbarer Umgebung (bspw. an größeren Bäumen) bei Nachweis genutzter Lebens-/Ruhestätten in Baumhöhlen, Spalten etc. (Besatzspuren aus vergangener Saison) sowie für den Verlust von Groß-bäumen (i. V. m. V 4 und 5) rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. Aktivitätsphase im Folgejahr (bis spätestens 28. Februar); Kompensation im Verhältnis 1:1 bei baumhöhlenbrütenden Vogelarten, 2:1 bei Horsten brutplatztreuer Vögel und 5:1 bei Fledermausvorkommen; Ort der Anbringung und qualitative Ausführung sowie Monitoring der Nisthilfe(n)/Ersatzquartier(e) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Monitoring: Nach Prüfung des Einzelfalls u. U. Durchführung eines Monitorings

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 8 sowie der (ggf. notwendigen) vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. 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.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden (Wiedernutzung eines ehemaligen Kindergartenbereiches).

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen somit keine (unüberwindbaren) Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

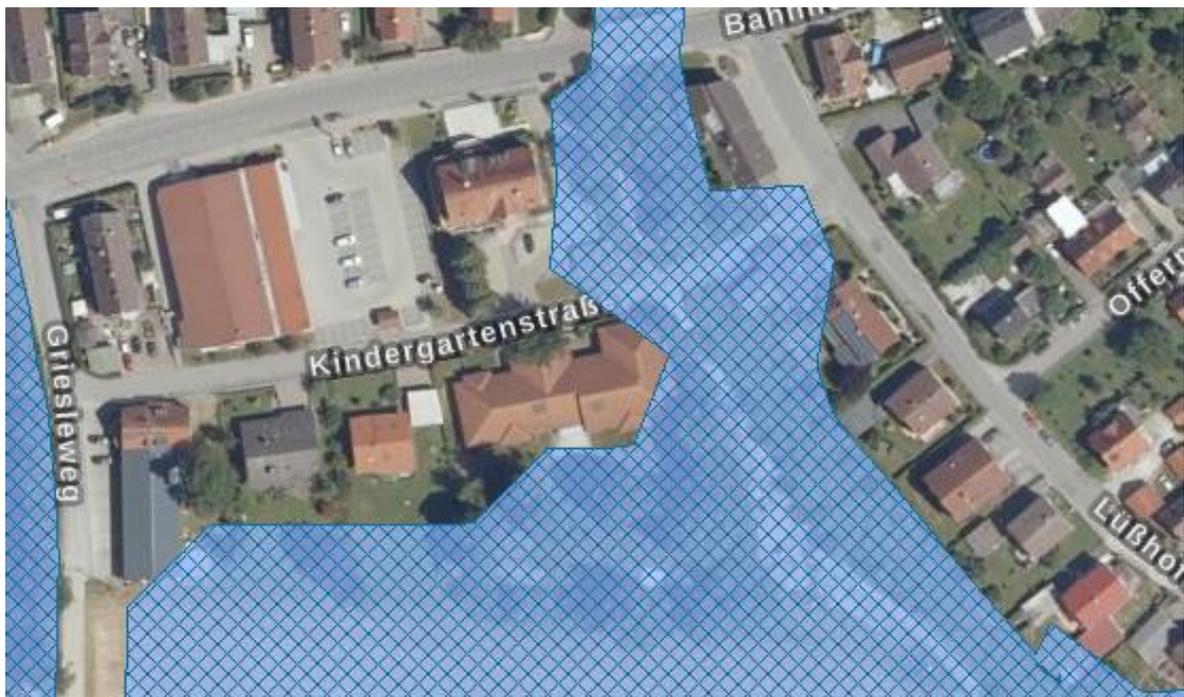
## 13 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen bebauten Ortsinnenbereich aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

## 14 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt mit einer südlichen Teilfläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mindel (100-jährliches Hochwasserereignis – HQ<sub>100</sub>). Die Wassertiefen betragen bei einem solchen Überschwemmungsereignis nach Süden zunehmend überwiegend bis 50 cm, ganz am Südrand sowie im Südosten des Plangebietes werden Wassertiefen bis >1 m erreicht.

**Abb. 1: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) im Bereich des Plangebietes**



(Quelle: IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 02.12.2019)

Als fachgesetzliche Vorgabe für die Bauleitplanung sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Demnach dürfen in amtlichen Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne im Außenbereich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Das Plangebiet stellt keinen Außenbereich dar. Es ist dem Innenbereich zuzuordnen und war bereits baulich genutzt. Demzufolge kann der vorliegende Bebauungsplan auch als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dient lediglich der Anpassung des Baurechts für ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Hochwasserschutzes.

Stellt die Gemeinde in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet einen Bauleitplan auf, in dem kein neues Baugebiet ausgewiesen wird, hat sie gem. § 78 Abs. 3 WHG im Rahmen der Abwägung folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die genannten Punkte werden im Folgenden betrachtet:

### **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger**

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger könnten durch die Planung hervorgerufen werden, wenn durch die Bebauung des Vorhabengrundstücks

- die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigt oder
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser verändert würden.

Um Aussagen hierzu treffen zu können, wurde von Kling Consult GmbH mit Datum vom 03.12.2019 und 13.03.2020 eine hydraulische Berechnung auf Basis des zweidimensionalen Berechnungsmodells für die Mindel des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth durchgeführt. In diesem Bestandsmodell wurde das Baufenster für die geplante Bebauung als hochwasserfrei und nicht durchströmbar berücksichtigt und ein Vergleich mit dem Ist-Zustand vorgenommen. Veränderungen in den Wasserspiegellagen und Wassertiefen sind somit erkennbar. Auf dieser Basis konnten Veränderungen des Wasserabflusses dargestellt werden.

Insgesamt führt die geplante Bebauung zu Veränderungen der Wasserspiegellagen von +/- max. 2 cm und ist damit vernachlässigbar. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist damit sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden können.

Ein Retentionsraumverlust ist erst auf Ebene des Bauantrages auszugleichen, der Bauantrag bedarf auch der wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen der Bauantragsunterlagen müssen daher zur Kompensation geeignete Flächen zum Retentionsausgleich gesucht und abgestimmt werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende Festsetzung.

### **Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes**

Die hydraulische Berechnung hat gezeigt, dass die östlich verlaufende Flurmulde und insbesondere der Durchlass unter der Brücke an der Kindergartenstraße durch die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

### **Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben**

Im Bebauungsplan ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 437,18 m ü. NHN festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Die festgesetzte Höhe entspricht einer hochwasserfreien Lage im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses. Gemäß städtebaulicher Konzeption soll auf eine Unterkellerung der Mehrfamilienhäuser verzichtet werden.

Für den Bereich der südlich gelegenen Stellplätze ist gemäß derzeit aktuellen Bauplanung keine Geländeaufschüttung zur Erlangung einer Hochwasserfreiheit vorgesehen. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses muss hier durch organisatorische Maßnahmen (z. B. ein Alarmplan für die Stellplatznutzung) eine zeitnahe Räumung dieser Stellplätze sichergestellt werden.

## **15 Immissionsschutz**

### **15.1 Immissionsschutz Gewerbelärm**

Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage mit z.T. gewerblichen Nutzungen (Penny, Bank, Apotheke) sowie weiteren Wohngebäuden. Die Ladezone des Einzelhandelsbetriebes befindet sich an der vom Plangebiet abgewandten Gebäudeseite in einem Abstand von ca. 70 m. Aufgrund der bestehenden Situation mit bereits vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des gemäß FNP dargestellten Mischgebietes ist voraussichtlich nicht mit Lärmkonflikten durch Gewerbelärm zu rechnen.

Westlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung befindet sich das Gewerbegebiet Riedle. Der nächste Immissionsort mit gleicher Einstufung wie das Plangebiet (MI) befindet sich zwischen dem Planbereich und dem Gewerbegebiet und somit näher an der Emissionsquelle. Lärmkonflikte sind daher nicht zu erwarten.

### **15.2 Immissionsschutz Verkehrslärm**

Aufgrund der innerörtlichen Lage in zweiter Reihe zu übergeordneten Straßen ist im Plangebiet nicht mit Lärmkonflikten durch Verkehrslärmemissionen zu rechnen.

## **16 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **17 Bodendenkmalschutz**

Aufgrund geltender denkmalrechtlicher Bestimmungen ist bei Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

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.

**18 Planungsstatistik**

Gesamtfläche	4620	m <sup>2</sup>	100 %
davon Mischgebiet	4375	m <sup>2</sup>	93,1 %
öffentliche Verkehrsfläche	263	m <sup>2</sup>	6,9 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	2772	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	4620	m <sup>2</sup>	

**19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 8 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 13 Regionalverband Donau-Iller
- 14 schwaben netz gmbh
- 15 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 16 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 17 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

**20 Anlagen**

Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Kling Consult, 14.01.2020

Hydraulische Berechnung, Kling Consult, 13.03.2020

**21 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Bebauungsplan vom 27. April 2020

Entwurf Begründung vom 27. April 2020

**22 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 27. April 2020

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg (M. Sc. Geogr.)

*Markt Offingen, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*