

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Griesle“

Markt Offingen

Begründung

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
3	Einfügung in die Bauleitplanung	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	6
4.2	Geländebeschaffenheit	6
4.3	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	7
4.4	Bestand außerhalb des Geltungsbereiches	7
5	Art der baulichen Nutzung	8
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
7	Verkehrerschließung	9
8	Immissionsschutz	10
9	Bodenschutz/Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
10	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
10.1	Grünordnung	11
10.2	Ausgleich und Ersatz	13
11	Wald	14
12	Spezieller Artenschutz	15
13	Wasserwirtschaft	17
13.1	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Mindel	17
13.1.1	Ausgangslage	17
13.1.2	Fehlende Alternativen der Siedlungsentwicklung	18
13.1.3	Auswirkungen auf Hochwasserabfluss	18

13.1.4	Retentionsraumausgleich	19
13.1.5	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	19
13.2	Entwässerungsgraben	20
14	Altablagerung/Boden und Grundwasser	20
15	Ver- und Entsorgung	21
16	Brandschutz	22
17	Bodendenkmalschutz	23
18	Umweltbericht	23
19	Planungsstatistik	23
20	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	24
20.1	Erschließungsmaßnahmen	24
20.2	Bodenordnung	24
21	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	24
22	Anlagen	25
23	Bestandteile des Bebauungsplanes	25
24	Verfasser	26

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Offingen hat in der Sitzung vom 4. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Griesle“ beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 31. Juli 2017 beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Offingen statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

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

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis im Rathaus des Marktes Offingen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit 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

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der weiteren Entwicklung der BWF Offermann, Waldenfels & Co. KG (kurz: BWF) in Offingen auf der Ostseite der Mindel durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes. BWF stellt das bedeutendste Unternehmen im Markt Offingen dar und weist am Standort Offingen derzeit rund 560 Beschäftigte auf. Das international tätige Unternehmen ist u. a. auf die Herstellung von Spezialfilzen und Industriefiltern für den Bereich Umwelttechnik spezialisiert. Bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts ist die schrittweise Betriebsentwicklung am Standort Offingen erfolgt. Das vorhandene Betriebsgelände westlich und östlich der Mindel ist derzeit ca. 11 ha groß.

BWF beabsichtigt, ausgehend von den bestehenden Betriebsteilen östlich der Mindel, die weitere Standortentwicklung des Betriebes auf unternehmenseigenen Flächen nach Os-

ten und Süden. Das bestehende Betriebsgelände von BWF östlich der Mindel umfasst ca. 1,8 ha. Es ist über eine werksinterne Brücke an das westliche Betriebsgelände angebunden und über den Griesleweg im Norden erschlossen. Die geplanten Erweiterungsflächen umfassen ca. 4,0 ha. Die Bebauung der Erweiterungsflächen ist schrittweise vorgesehen. Im 1. Schritt ist die Errichtung eines Service- und Technologiezentrums mit 2 Gebäuden im Osten der bestehenden Betriebsgebäude beabsichtigt. Die weiteren Entwicklungsflächen im Süden sind nach unternehmensinternen Entwicklungsplanungen für größere Hallengebäude vorgesehen. Zur Verbindung der östlich und westlich der Mindel liegenden Betriebsteile und Erschließung der geplanten Entwicklungsflächen ist von BWF eine neue werksinterne Brücke im Norden sowie eine weitere werksinterne Mindelbrücke im Süden des Plangebietes vorgesehen. Neben den geplanten Hochbaumaßnahmen ist innerhalb des Plangebietes auch eine Erweiterung des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes geplant.

Die Bauleitplanung ist zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des Unternehmens BWF in Offingen dringend erforderlich. Aufgrund der Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes eine wesentliche Voraussetzung für die Sicherung der weiteren Betriebsentwicklung. Der Markt Offingen verfolgt mit der Bauleitplanung zur Standortsicherung des bedeutendsten Unternehmens in der Gemeinde insbesondere die Belange der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Bauleitplanung hat damit über den Ort hinaus Bedeutung. Als wesentliche Gegenstände in der Planung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes darüber hinaus u. a. die Belange Hochwasserschutz, Natur- und Artenschutz sowie Waldrecht behandelt.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Offingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996. Des Weiteren liegt eine Fortschreibung 2010 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2011 vor (Feststellungsbeschluss des Marktgemeinderates Offingen vom 10. Oktober 2011); diese ist bislang jedoch nicht rechtswirksam. Aktuell wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch den Markt Offingen fortgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1996 stellt im Plangebiet für das bestehende Betriebsgelände im Wesentlichen ein Gewerbegebiet dar. An dieses grenzen südlich und östlich Wald und Biotopflächen an. Im Süden des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft mit ökologischer Bedeutung sowie im Norden Grünflächen dargestellt.

In der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt für das Plangebiet analog zur Festsetzung des Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der das Plangebiet in West-Ost-Richtung querenden Freileitung eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen. Mit Rechtswirksamkeit der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen planungsrechtlich im Außenbereich. Weder für das bestehende Betriebsgelände noch die Entwicklungsflächen bestehen bislang rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Für das Betriebsgelände BWF westlich der Mindel besteht im Norden der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedle“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 26. April 1985 mit 1. Änderung vom 14. Oktober 2005. An diesen schließt südlich für Erweiterungsflächen von BWF westlich der Mindel der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedle II“ an, für den in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 10. Juli 2017 der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

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

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Offingen östlich der Mindel. Es umfasst im Norden das vorhandene östliche Betriebsgelände von BWF. Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch die Mindel, im Osten durch einen Wirtschaftsweg in Verlängerung des Griesleweges sowie im Süden durch die Staatsstraße (St) 2028 (Umfahrung Offingen) begrenzt.

Die südlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen bis zur St 2028 sind als Waldersatz- und Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,2 ha.

4.2 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Geltungsbereich ist weitgehend eben. Die Geländehöhe im bislang un bebauten Teil des Plangebietes beträgt etwa zwischen 437,0 m und 438,0 m ü NN. Der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes BWF liegt aufgrund von Geländeauffüllungen zur Angleichung an die Höhe des Betriebsgeländes westlich der Mindel mind. 1 m über natürlichen Gelände auf ca. 439,0 m ü. NN.

Geologisch befindet sich das Plangebiet gemäß Geologischer Karte von Bayern (M 1:500.000) im Bereich meist jungholozäner Ablagerungen im Auenbereich. Aus Baugrunduntersuchungen in der näheren Umgebung ist bekannt, dass der Schichtenaufbau des Untergrundes Deckschichten aus Tallehmen über bedingt zur Gründung geeigneten Talkiesen sowie den darunter folgenden Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse aufweist. Bei hohem Grundwasserstand ist von einem geringen Grundwasserflurabstand von etwa 1,0 m – 2,0 m unter Gelände und darüber auszugehen.

Die bislang un bebauten Teile des Plangebietes im Süden und Osten befindet sich weitgehend im Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mindel (Verordnung Landratsamt Günzburg vom 12. August 2016). Das bestehende Betriebsgelände BWF ist aufgrund des erhöhten Geländeniveaus hochwasserfrei. Näheres siehe Kapitel 12.1 „Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Mindel“.

4.3 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst im Norden den ca. 1,8 ha großen Teil des BWF-Werkes östlich des Mindel. Dieser hat sich sukzessiv seit den 1970er Jahren entwickelt. Das bestehende Betriebsgelände, das den Nordteil des Plangebietes wesentlich prägt, umfasst Produktionsgebäude (Wolferei, Schlosserei), einen betriebseigenen Wertstoffhof, kleinere Lagergebäude, eine Mitarbeiterparkplatz sowie im Norden ein Übergangwohnheim für Mitarbeiter (z. B. für kurzzeitig am Standort Beschäftigte). Zwischen den Betriebsteilen westlich und östlich der Mindel besteht eine werksinterne Brücke sowie eine Brücke für Versorgungsleitungen (zur Wolferei) über die Mindel. Der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist weitgehend versiegelt, nur der Uferrandstreifen entlang der Mindel sowie der nordöstliche Teil im Bereich des Wohnheims weist Grünflächen sowie Einzelbäume bzw. Gehölzstrukturen auf; der Bereich des Betriebsparkplatzes ist als Kiesfläche befestigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Betriebsgelände östlich der Mindel erstmals durch Bebauungsplan überplant.

Südlich an das bestehende Betriebsgelände anschließend befindet sich ein Auwaldrest. Aufgrund eines Sturmereignisses befindet sich dieser aktuell größtenteils im Sukzessionsstadium. Ausgewachsener Baumbestand findet sich noch im südwestlichen Teil des Auwaldfläche entlang der Mindel. Die gesamte Auwaldfläche einschl. Sukzessionsstadien ist als Wald gemäß bayerischen Waldgesetz einzustufen. Der südliche Teil des geplanten Gewerbegebietes bis zu einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Freileitung weist extensiv genutztes Grünland auf.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Wasserzufluss durch Rohrleitung aus dem Bereich westlich der Mindel südlich Umfahrung Offingen), der nördlich des Plangebietes in die Mindel mündet. Der Graben ist größtenteils strukturarm, im nördlichen Bereich stellt es sich strukturreicher dar. Südlich des Wohnheimgebäudes befindet sich eine als Teich gestaltete Grabenaufweitung, die von standortheimischen Gehölzen umrahmt ist.

Der südliche Teil des Plangebietes (südlich der Freileitung) ist aufgrund des dort vorgesehenen Waldersatzes in Kombination mit einem Teil des Naturschutzausgleiches für den durch das geplante Gewerbegebiet stattfindenden Eingriff in den Geltungsbereich einbezogen. Hier befindet sich ein biotopkartierter ehemaliger Mindelaltarm mit Auwaldresten und Verlandungsvegetation, der im Westen und Südosten von extensiv genutzten Grünland eingerahmt wird. Teile dieses Bereiches sind als Altlastenverdachtsfläche aufgrund ehemaliger Gewerbe- und Privatablagerungen im Bereich des Altarmes erfasst.

4.4 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Die westliche und nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Mindel, die in diesem Abschnitt aufgrund der im Norden bestehenden Wehranlage kanalisiert und reguliert ist. Im Norden befindet sich eine Wehranlage mit Ausleitung in einen Werkskanal zu einem werkseigenen Wasserkraftwerk. Entlang der linken Uferseite der Mindel erstreckt sich das bestehende Betriebsgelände BWF, an das sich im Westen und Norden das weitere Siedlungsgebiet von Offingen mit Misch- und Wohngebieten anschließt.

Die Ostgrenze des Plangebietes bildet ein Wirtschaftsweg, an den sich strukturarme weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Dieser Bereich bis zur weiter östlich bestehenden Wohnbebauung dient im Fall eines hundertjährigen Hochwassers der Mindel einem Teil des Hochwasserabflusses (ca. 10 Prozent des Abflusses); er ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Die nächstgelegene Wohnnutzung in der Umgebung befindet sich im Westen an der Remsharter Straße (Einstufung als Mischgebiet) in einer Entfernung von ca. 130 m zum geplanten Gewerbegebiet, im Norden an der Kindergartenstraße (Mischgebiet) in ca. 160 m Entfernung sowie im Osten im Bereich der Von-Stein-Straße (allgemeines Wohngebiet) in einer Entfernung von ca. 310 m. Für die Erholungsnutzung relevante Flächen befinden sich in der näheren Umgebung keine.

Im Süden wird das Plangebiet durch die St 2028 begrenzt. Hier schließt sich der offene Talraum des Mindeltales an. Der Mindelauebereich südlich der Umfahrung Offingen ist im Regionalplan Donau-Iller als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 95 „Unteres Mindel- und Kammeltal“ dargestellt.

5 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden das bestehende Betriebsgelände BWF und die daran im Osten und Süden anschließenden geplanten Erweiterungsflächen als Baugebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit beschränkten Emissionen festgesetzt. Die Beschränkung der zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes ist aufgrund der Nähe zu bestehenden Immissionsorten in der Umgebung erforderlich (siehe Kapitel 8 „Immissionsschutz“).

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die zulässige gewerbliche Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes orientiert sich ausgehend von dem im Plangebiet vorhandenen bzw. daran angrenzenden Bestand an den Anforderungen für die weitere betriebliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes. Die gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) halten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ein und sind für die betrieblichen Anforderungen einer Bebauung durch in der Regel eingeschossige Gewerbehallen erforderlich. Berücksichtigt sind zudem die Planungen für ein Verwaltungsgebäude (Servicezentrum) mit bis zu vier Geschossen. Mit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NN ist bezogen auf das bestehende Betriebsgeländes eine Bebauung mit bis zu ca. 16 m Höhe zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen im Gewerbegebiet berücksichtigen ausreichende Spielräume, um die weitere orthogonale Entwicklung des Betriebes ausgehend von dem vorhandenen Bestand zu ermöglichen. Die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

In Weiterführung des vorhandenen Bestandes sind als Dachform im Gewerbegebiet Shed-Dächer sowie Flachdächer/flachgeneigte Dächer zulässig.

Für die Betriebserweiterungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes ist beabsichtigt, das bestehende Höhenniveau des bestehenden Betriebsgeländes zu übernehmen, um ein stufenloses Niveau zwischen den Gebäuden zu ermöglichen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind deshalb Aufschüttungen des Geländes bis auf das Fußbodenniveau der Gebäude des westlichen Betriebsgeländes (= 439,1 müNN) zulässig. Damit sind im südlichen und östlichen bislang unbebauten Teil des Gewerbegebietes Geländeauffüllungen von 1 bis 2 m des bestehenden Geländes möglich. Das künftige Geländenniveau des Gewerbegebietes befindet sich dadurch in den betroffenen Überschwemmungsgebietsflächen unabhängig von dem geplanten Hochwasserschutz des Gewerbegebietes deutlich über dem Wasserstand eines hundertjährigen Hochwassers. Einzelne Maßnahmen (z.B.

Brückenrampen, Hochwasserdeich) sowie landschaftsgestaltende Maßnahmen von Grünanlagen dürfen die maximal zulässige Geländehöhe überschreiten.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein freistehender Werbepylon mit einer Anlagenhöhe von max. 17 m Höhe bezogen auf das Niveau des künftigen Geländes des Gewerbegebietes zulässig (festgesetzt in müNN). Der Werbepylon ist für die Erkennbarkeit des Unternehmens BWF von außen erforderlich. Da die zulässige Anlagenhöhe im Wesentlichen die max. zulässige Gebäudehöhe einhält, ist durch den Werbepylon gegenüber der Gewerbebebauung keine dominante optische Wirkung zu erwarten.

Der Bebauungsplan regelt aus gestalterischen Gründen darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Allgemeinen sowie von Grundstückseinfriedungen.

7 Verkehrserschließung

Das bestehende Betriebsgelände BWF östlich der Mindel ist über den Griesleweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Betriebszufahrt vom Griesleweg dient derzeit u. a. der Zufahrt zu einem Mitarbeiterparkplatz sowie zum betriebseigenen Wertstoffhof von BWF. Das Betriebsgelände östlich der Mindel ist zudem durch eine kleine Brücke mit dem Betriebsgelände westlich der Mindel verbunden.

Um künftig eine verbesserte Verknüpfung der Betriebsteile des BWF-Werkes östlich und westlich zu gewährleisten und die Verkehrserschließung der geplanten Erweiterungsflächen sicherzustellen, ist von BWF die Errichtung von zwei werksinternen Mindelbrücken beabsichtigt. Das Verkehrskonzept zur Erschließung des Gewerbegebietes Griesle sieht vor, durch die Errichtung der Mindelbrücken die künftige An- und Ablieferung für die geplanten Erweiterungsflächen über das Betriebsgelände westlich der Mindel zum künftig öffentlichen Straßennetz zu führen. Die Haupterschließung der geplanten Erweiterungsflächen soll damit über die Hauptpforte des BWF-Werkes an der Bahnhofstraße sowie bei Bedarf über eine neu zu errichtende Ausfahrt an der Remsharter Straße erfolgen. Für letztere hat der Bebauungsplan „Gewerbegebiete Riedle II“ bereits die planungsrechtliche Grundlage geschaffen (Lage geplante Ausfahrt Remsharter Straße ca. 180 m nördlich Kreisverkehr St 2028). Die Zufahrt Griesleweg soll künftig weiterhin als Nebenzufahrt dienen, zur Erschließung des bestehenden und zur Erweiterung vorgesehenen Mitarbeiterparkplatzes sowie für Lieferverkehr in geringem Umfang (z. B. Zufahrt Wertstoffhof).

Die neuen werksinternen Mindelbrücken sind im Norden des Gewerbegebietes Griesle als Ersatz für die dort bestehende Brücke sowie im Süden des Gewerbegebietes geplant und in der Planzeichnung als Hinweis gekennzeichnet. Die grundsätzliche Machbarkeit der Brücken wurden hinsichtlich der Höhenlage in einer Studie geprüft (Kling Consult, Projekt 298-808-KCK vom April 2017). Ausgehend von einer Wasserspiegellage der Mindel bei einem hundertjährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) wurde unter Berücksichtigung eines Freibordes (Brücke Süd 50 cm, Brücke Nord 10 cm) und der zu erwartenden Aufbauhöhe der Brücke die voraussichtliche Fahrbahnhöhe der geplanten Brücken ermittelt. Diese zeigt, dass durch Brückenrampen mit geringer Neigung eine Einbindung der Brücken in das bestehende bzw. geplante Betriebsgelände möglich ist. Zur Realisierung der geplanten Werksbrücken ist eine Baugenehmigung erforderlich, in der ggf. auch wasserrechtliche Belange (z. B. Auswirkungen auf Hochwasserabfluss) zu prüfen sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes Griesle ist eine Erweiterung des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes vorgesehen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf Schutzgüter ist durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind oder das Oberflächenwasser unmittelbar angrenzend breitflächig über

die belebte Bodenzone zu versickern ist. Mindestens je 12 Stellplätze ist ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen westlich der Remsharter Straße sowie im Norden und Osten des Plangebietes. Zur Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Gewerbegebietes mit den bestehenden Wohnnutzungen der Umgebung wurde unter Berücksichtigung vorhandener bzw. planungsrechtlich zulässiger Vorbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eine schalltechnische Begutachtung zum Bebauungsplan erstellt. Auf Grundlage der schalltechnischen Begutachtung sind im Bebauungsplan die zulässigen Geräuschemissionen für das Gewerbegebiet durch sogenannte Emissionskontingente beschränkt.

Die in der näheren Umgebung liegenden Immissionsorte sind aufgrund des bestehenden Nebeneinanders mit bestehenden Gewerbenutzungen als Mischgebiet zu qualifizieren. Weiter entfernte Immissionsorte stellen ein Allgemeines Wohngebiet dar. Bereits durch die Vorbelastung tritt bei Summenbetrachtung, bei einem vom Plangebiet weit entfernten Immissionsort im Westen des Plangebietes, eine Überschreitung der Orientierungswerte auf. Bei den übrigen Immissionsorten werden im Bestand die Orientierungswerte deutlich eingehalten.

Zur Vereinbarkeit der zulässigen Nutzungen des Plangebietes mit den schützenswerten Nutzungen der Umgebung setzt der Bebauungsplan richtungsbezogene Emissionskontingente fest. Dadurch wird sichergestellt, dass die zulässigen Kontingente in Richtung der Immissionsorte im Westen stärker beschränkt und höhere Geräuschkontingente nur in den von den Vorbelastungsflächen abgewandten Richtungen zulässig sind. Die schalltechnische Begutachtung kommt unter Berücksichtigung einer Summenbetrachtung von bestehenden, planungsrechtlich zulässigen und potenziellen Vorbelastungsflächen zusammen mit den Emissionskontingenten und den Zusatzemissionskontingenten mit Richtungsbezug der bestehenden und geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, dass zur Tag- und Nachtzeit aufgrund der zum Teil deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte durch die geplante Gewerbeentwicklung des Bebauungsplanes (Immissionsrichtwertanteil unter 10 bzw. 6 dB(A)), die betrachteten Immissionsorte im Westen des Plangebietes (Sektor A und B) nicht im Einwirkungsbereich der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes liegen bzw. deren Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck i. S. d. TA Lärm als nicht relevant anzusehen ist. Darüber hinaus werden trotz Summenbetrachtung einschließlich Vorbelastung innerhalb von Sektor B und C (d.h. in nördlicher, östlicher, südlicher sowie südwestlicher Richtung), zusätzlich die jeweiligen Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Durch die Festsetzung der zulässigen Geräuschkontingente im Bebauungsplan, ist eine Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes mit den umgebenden schützenswerten Nutzungen sichergestellt.

Die Schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 21. Juli 2017 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag- und Nachtzeit 62 dB/47 dB pro m^2 Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor C Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus C}}$ von 3/7 dB pro m^2

Bezugsfläche zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet 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, Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) außerhalb des Bebauungsplangebietes 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 Gewerbegebietsfläche 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.

9 Bodenschutz/Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) 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.

Die gegenständliche Bauleitplanung sichert die Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird die Gewerbeentwicklung an einen bestehenden Betriebsstandort konzentriert und damit eine Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle vermieden. Die Bauleitplanung dient damit durch die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Zur Minimierung der Bodenversiegelungen setzt der Bebauungsplan fest, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Flächenbefestigung herzustellen sind.

10 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

10.1 Grünordnung

Die Bestandsituation des Plangebietes (Biotoptypenkartierung) sowie das dem Bebauungsplan zugrunde liegende grünordnerische Konzept ist im Einzelnen im „Grünordnerischen Fachbeitrag“, Kling Consult vom 21. Juli 2017 als Anlage zur Begründung dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Westen, Norden und Osten durch Gewässerläufe eingerahmt. Soweit nicht bereits durch das bestehende Betriebsgelände geringere Abstände zu den Gewässern vorhanden sind, wird entlang der Mindel im Westen sowie entlang des Grabens im Osten ein mindestens 10 m breiter Gewässerrandstreifen als private Grünfläche freigehalten. Dadurch bleibt eine durchgehende Vernetzung entlang der Gewässerläufe erhalten und Stoffeinträge werden vermieden. Bei dem im Osten verlaufenden Graben bleibt auch der Bereich der Grabenaufweitung (Teich) südlich des Wohnheimgebäudes durch die Festsetzung als private Grünfläche weitgehend erhalten. Der Bereich entlang des Grabens übernimmt mit den festgelegten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung einen Teil des naturschutzfachlichen Ausgleiches für die Eingriffe im Plangebiet. Der Erhalt des Grabens hat zudem Bedeutung als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt eines Wanderkorridors für Amphibien (siehe Fachbeitrag Artenschutz). Der Schutzstreifen zum Graben wird von Pflanzmaßnahmen freigehalten, um einen naturnahen Bachlauf zu ermöglichen, an dem sich typische Begleitvegetation entwickeln kann. Durch die privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes entlang der Gewässer wird nach Westen und Osten die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Im Süden wird das geplante Gewerbegebiet durch den Schutzstreifen der dort in West-Ost-Richtung verlaufenden 20 kV-Freileitung begrenzt. Der 18 m breite Schutzstreifen ist als private Grünfläche festgesetzt, die als Extensivgrünland im Übergang zu den südlich angrenzenden Waldersatzflächen zu pflegen ist. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung sind aufgrund der zu beachtenden Unterwuchshöhen nicht festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind unter Beachtung der Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (Ausgleichsflächen A 1 und A 2) als extensives Grünland zu pflegen. Zur Sicherung des Hochwasserschutzes des Gewerbegebietes ist innerhalb der Grünflächen die Errichtung eines begrünten Deiches zulässig. Aufgrund der Breite der Gewässerrandstreifen sind nachteilige Auswirkungen auf die Funktion der Grünflächen durch den zulässigen Deich nicht zu erwarten.

Die im Südteil des Plangebietes festgesetzten Waldflächen dienen dem erforderlichen Waldersatz und Teil des naturschutzfachlichen Ausgleiches für die zulässigen Eingriffe des Gewerbegebietes. Die zu entwickelnde Auwaldfläche übernimmt dabei eine wichtige Funktion für die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes in den umgebenden Landschaftsraum des Mindeltales.

Pflanzmaßnahmen im Bereich der Gewässerschutzstreifen sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind bei Anlage von Pkw-Stellplatzflächen zur Durchgrünung Pflanzmaßnahmen standortheimischer Laubbäume vorgegeben.

Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten der unter den textlichen Festsetzungen angeführten Artenlisten zu verwenden.

Zur Minderung von Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere ist im gesamten Geltungsbereich insektenfreundliche Beleuchtung im Sinne der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund-/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, 2012) zu verwenden.

10.2 Ausgleich und Ersatz

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Ermittlung des zu berücksichtigenden Ausgleichs erfolgt nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003 (kurz: Leitfaden) und umfasst folgende Schritte:

- Bewertung Ausgangszustand der Bedeutung für Natur und Landschaft
- Erfassen des Eingriffs und Ermittlung Kompensationsfaktor
- Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzungen naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan. Der grünordnerische Fachbeitrag, Kling Consult vom 21. Juli 2017 bildet einen Bestandteil der Begründung (siehe Anlage 2).

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand einer differenzierten Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Aufgrund der bestehenden Biotoptypenausstattung des Plangebietes mit Auwaldrestflächen, extensiv genutzten Grünland, standortgemäßen Gehölzen und strukturreichen Graben ist ein Großteil des bislang unbebauten Plangebietes als Gebiet mit mittlerer bzw. hoher (= Waldflächen) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft einzustufen. Durch den Erhalt des im Osten verlaufenden Grabens einschl. Schutzstreifen werden teilweise Eingriffe in Bereiche höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit vermieden. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen des bestehenden Betriebsgeländes im Umfang von ca. 1,4 ha sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht als Eingriff zu werten und werden dementsprechend bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Für das Gewerbegebiet ist gemäß Leitfaden aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrades von einer hohen Eingriffsschwere auszugehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt (z. B. Erhalt Gewässerschutzstreifen entlang Mindel und östlichem Graben, Verwendung wasserdurchlässiger Belege bei Pkw- Stellplätzen, insektenfreundliche Beleuchtung, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen).

Die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan ergibt unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf von ca. 4,50 ha. Zusätzlich kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die zu rodenden Auwaldflächen innerhalb des Gewerbegebietes die Bestimmungen des bayerischen Waldgesetzes selbstständig zur Anwendung (siehe Punkt 11 „Wald“). Der erforderliche Waldersatz kann mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich kombiniert werden.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich für die zulässigen Eingriffe des Gewerbegebietes festgesetzt:

- Herstellung einer strukturreichen Auwaldsukzessionsfläche (Ausgleichsmaßnahme A1) durch Neuanlage von Auwaldflächen im Süden des Plangebietes als Waldersatz

und naturschutzfachlicher Ausgleich für die im Gewerbegebiet durch Rodung verlorenen Auwaldflächen mit Anrechnung einer Fläche von ca. 1,23 ha

- Naturnahe Grabengestaltung, (Ausgleichsfläche A2) mit Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Grabens im Osten mit Anrechnung einer Fläche von ca. 0,52 ha

Der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 2,57 ha wird auf externen Ausgleichsflächen geleistet. Hierzu werden durch den Bebauungsplan folgende Flächen festgelegt:

- Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf einer Teilfläche der Grundstücke Flur-Nr. 1046 und 1047, Gemarkung Offingen in Schlehbachtal im Umfang von ca. 0,58 ha im unmittelbaren Anschluss an einen auf diesen Grundstücken für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedle II“ festgelegten Ausgleich
- Die restliche zu erbringende Kompensation von ca. 2,2 ha ist auf externen Flächen im Talraum des Mindeltals geplant. Die Festlegung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

Die Flächen und umzusetzenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen für die bereits feststehenden Ausgleichsflächen sind im grünordnerischen Fachbeitrag, Kling Consult (siehe Anlage) beschrieben und in der Satzung des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Für Ausgleichskonzept festgesetzte Flächen:

Flurstück	Gemarkung	Größe A/E-Fläche [m ²]	Maßnahme
Innerhalb Geltungsbereich			
560 (TF), 561, 561/2 (TF), 562	Offingen	12.256	Entwicklung strukturreicher Auwald
567, 568	Offingen	5.226	Naturnahe Gestaltung Graben
Auf externen Flächen			
1046 (TF), 1047 (TF)	Offingen	5.730	Streuobstwiese
Externe Fläche im Talraum Mindeltal (noch zu bestimmen)	-	21.828	Möglich: Extensivierung landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche

Die Ausweisung der Grundstücke als Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern; die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Flächen ist durch Reallast zu sichern. Die Ausgleichsflächen werden durch den Markt Offingen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das bayerische Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet (Onlinemeldung siehe www.oefk.bayern.de).

Mit Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe durch den Bebauungsplan ausgeglichen.

11 Wald

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein Auwaldrest. Dieser ist in der bayerischen Biotopkartierung als nachrichtlich übernommenes Waldbiotop (Wald 2006, 7528-0055-001) erfasst. Ein Großteil des Waldbestandes (östlicher Teil) ist einem Sturmereignis zum Opfer gefallen (ca. 2012) und befindet sich derzeit im Sukzessionsstadium.

Im Waldfunktionsplan der Region Donau-Iller (2013) ist die Fläche als „Wald mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild“ dargestellt. Diese Funktion kann von dem Bereich in Sukzession derzeit nur bedingt erfüllt werden.

Unabhängig von den genannten Punkten ist die gesamte Fläche (kleiner noch vorhandener Gehölzbestand im westlichen Teil und Sukzessionsflächen im östlich Teil) als Wald gemäß bayerischen Waldgesetz einzustufen. Die Abgrenzung der Waldfläche wurde im Zuge der Biotoptypenerhebung für den grünordnerischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst (AELF) Krumbach ermittelt. Innerhalb des Plangebietes besteht damit eine ca. 2,33 ha große Waldfläche, die bei Realisierung des Gewerbegebietes durch Rodung entfällt.

Gemäß Abstimmung mit dem AELF Krumbach als zuständige Forstbehörde ist aufgrund des Umfangs und der Funktion der entfallenden Waldfläche gemäß bayerischen Waldgesetz ein teilweiser Ersatz durch Neuherstellung von Wald an anderer Stelle erforderlich. Der Waldersatz für den entfallenden Auwaldrest im Plangebiet erfolgt im Süden des Plangebietes auf bisherigen Grünlandflächen zwischen der in Ost-West-Richtung verlaufenden Freileitung und der Umfahrung Offingen. In Kombination mit einem Teil des naturschutzfachlichen Ausgleiches ist gemäß den Maßnahmen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (siehe Anlage 2) ein strukturreicher Auwald ausgehend von einer Sukzession zu entwickeln. Zur Sicherstellung des Waldaufwuchses sind an Einzelbäumen Schutzmaßnahmen durchzuführen. Durch den im Bebauungsplan geregelten Waldersatz wird auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,23 ha Wald neu hergestellt.

Die Aufforstungsfläche grenzt unmittelbar an dem im Süden bestehenden ehemaligen Altarm an, der damit funktional aufgewertet und Bestandteil der zu entwickelnden Waldfläche wird. Im Bebauungsplan wird deshalb der gesamte südliche Teil des Plangebietes bestehend aus den Waldersatzflächen sowie den bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Mindel und im Bereich des biotopkartierten Altarmes als Waldfläche festgesetzt. Durch die Lage der Waldfläche zwischen der Umgehungsstraße Offingen und dem geplanten Gewerbegebiet kann der künftige Wald auch wieder eine Funktion für das Landschaftsbild zur Einbindung des Gewerbegebietes in den umgebenden Landschaftsraum des Mindeltals übernehmen.

Durch den Bebauungsplan wird die Rodung von Wald zugelassen (§ 9 Abs. 8 Satz 1 bayerisches Waldgesetz). Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen von § 9 Abs. 4 bis 7 bayerisches Waldgesetz. Entsprechend ersetzt der Bebauungsplan ein eigenständiges waldrechtliches Genehmigungsverfahren zur Zulassung der Rodung.

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

- Wild lebenden 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 Wan-

derungszeiten 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).

Zur Prüfung einer potenziellen Betroffenheit von speziell bzw. besonders geschützten Arten wurde ein „Fachbeitrag Artenschutz“ zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur vorliegenden Bauleitplanung erstellt (siehe Anlage). Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz wurde aufgrund der bestehenden Ausstattung des Plangebietes (Auwaldrestfläche, Feldgehölze, Extensivgrünland, Graben) die grundsätzliche Eignung des Plangebietes als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten im Sinne einer worst-case-Betrachtung untersucht. Als potenziell von der Planung betroffene Arten wurden Brutvögel (Baumhöhlen, Nistplätze in Gehölzen), Fledermäuse (Jagdrevier, potenzielle Sommerquartiere in Baumhöhlen) sowie Amphibien ermittelt.

Im Ergebnis zeigt der Fachbeitrag Artenschutz zu beachtende Maßnahmen auf, durch die gewährleistet werden kann, dass bei Vollzug des Bebauungsplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- und sonstige Genehmigungen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei relevante potenziell betroffenen Arten eintreten. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Einzelnen in der Zusammenfassung des Fachbeitrages Artenschutz aufgeführt (siehe Anlage, Seite 3/4).

Der „Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Griesle““ der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft vom 21. Juli 2017 (Anlage 3) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die in diesem aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen (V 1, V 2, V 3) und vorgezogenen (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1, CEF 2) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch den Ausbau von Auwaldstrukturen bei Eingriff in bestehende Auwaldflächen im Gewerbegebiet und Einbringen in den Bereich der Ausgleichsfläche A 1 (z. B. Wurzelstöcke als Totholz einbringen, Schilfkomples oder Sträucher verpflanzen) wird sichergestellt, dass ein Ausweichlebensraum für Amphibien ohne Zeitlücke kontinuierlich zur Verfügung steht. Durch Freihaltung des Grabens im Osten (V 3) wird gewährleistet, dass der Ausweichlebensraum durch Amphibien ohne Beeinträchtigungen erreicht werden kann.

Bei der Beleuchtung sowie Fassadengestaltung (Fenster/Glasflächen) sind generell tierökologische Aspekte gemäß Stand der Technik und wissenschaftlicher Kenntnissen zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Schächte, Entwässerungseinläufe und dergleichen sind so zu gestalten, dass diese nicht als Fallen für Amphibien wirken können.

13 Wasserwirtschaft

13.1 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Mindel

13.1.1 Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich im bislang unbebauten südlichen und östlichen Teilbereich weitgehend im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel (Verordnung Landratsamt Günzburg vom 12. August 2016).

Zur Ermittlung des Umfangs der Betroffenheit des Plangebietes durch ein hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀), zur Prüfungen der Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserabfluss und zur Bestimmung des durch die Planung verloren gehenden Umfangs an Retentionsraum wurde als Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan eine vertiefte hydraulische Untersuchung der Mindel durchgeführt. Gegenüber dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurden die hydraulischen Untersuchungen für das Plangebiet anhand eines deutlich verfeinerten Geländemodelles (aktuelle DGM1-Daten aus Laserscannbefliegung), ergänzt durch aktuelle terrestrische Vermessungen im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen von BWF sowie der Mindel (Querprofile), erstellt. Die hydraulischen Untersuchungen für das Plangebiet berücksichtigen die aktuellen Geländebeziehungen 2016.

Die Ergebnisse der durchgeführten 2-dimensionalen hydraulischen Berechnungen der Mindel sind in der „Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes des Gewässers Mindel bei HQ₁₀₀ nach Umsetzung des Gewerbegebietes Griesle“ ausgearbeitet von der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, vom 24. August 2016 in Anlage zur Begründung dargestellt. Aufgrund der aktuellen und verfeinerten Berechnung des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ der Mindel wird im Bebauungsplan das Ergebnis der hydraulischen Berechnungen des Ist-Zustandes 2016 anstelle der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dargestellt. Die Berechnungen des HQ₁₀₀ zeigen gegenüber dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet in Randbereichen (entlang bestehendes Betriebsgelände BWF sowie im Bereich der Flurnrn. 563 und 564) eine etwas geringere Ausdehnung der Überflutungsfläche.

Der berechnete Ist-Zustand 2016 des Überschwemmungsgebietes zeigt im Bereich des südlichen Gewerbegebietes eine Wasserspiegellage von 438,07 m ü. NN. Die Wassertiefe im Bereich des Gewerbegebietes, bezogen auf das vorhandene Gelände, beträgt überwiegend maximal ca. 25 cm, nur in kleinflächigen Geländevertiefungen sind höhere Wasserstände festzustellen. Im Bereich der geplanten Waldersatzflächen im Süden weist die Wassertiefe maximal 25 cm auf.

Entsprechend der Planung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der Bebauung für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Bereiche des Gewerbegebietes ein Hochwasserschutz erforderlich.

Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann nach § 78 Abs. 2 WHG jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger oder Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Erfüllung der Voraussetzungen des Wasserhaushaltsgesetzes durch den gegenständlichen Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt. Für den Bebauungsplan ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich.

13.1.2 Fehlende Alternativen der Siedlungsentwicklung

Das durch den Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet dient der Sicherung geeigneter Erweiterungsflächen eines bestehenden Gewerbebetriebes am bestehenden Standort. Das Unternehmen ist schrittweise am vorhandenen Standort gewachsen und weist im Bestand ein Betriebsgelände beidseits der Mindel von ca. 11 ha auf. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen zur räumlich-funktionalen Anordnung künftiger Betriebserweiterungen zu den bestehenden Betriebsanlagen bestehen in Offingen keine Alternativen zu einer Betriebserweiterung am bestehenden Standort des Unternehmens. Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes auf der Westseite der Mindel sind aufgrund der integrierten Lage des Betriebes im Siedlungsgebiet und der nach Süden bestehenden Begrenzungen durch Verkehrswege und Wasserschutzgebiet begrenzt. Größere Entwicklungsflächen für das Unternehmen zur Sicherung der Betriebserweiterung des Standortes bestehen daher nur ausgehend von dem bestehenden Betriebsgelände östlich der Mindel. Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Unternehmens bestehen daher nicht.

Das neu ausgewiesene Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Gewerbebebauung des Bestandsbetriebes an.

13.1.3 Auswirkungen auf Hochwasserabfluss

In den hydraulischen Berechnungen der Mindel zum Gewerbegebiet Griesle (siehe Anlage 4) wurde für die Maßnahmen bei Umsetzung des Bebauungsplanes (Hochwasserschutzanlage zum Hochwasserschutz des geplanten Gewerbegebietes) das künftige Überschwemmungsgebiet der Mindel bei HQ_{100} berechnet. Planerisch berücksichtigt wurden bei der Berechnung aufgrund der räumlich-funktionalen Zusammenhänge die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedle II“ festgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen für das in diesem Bebauungsplan geplante Gewerbegebiet auf der Westseite der Mindel. Die Veränderungen durch das Gewerbegebiet Griesle gegenüber dem Referenz-Zustand (Ist-Situation 2016 einschließlich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedle II“) wurden durch

Vergleich der Überschwemmungsgebietsfläche und der Wassertiefen ermittelt und zeichnerisch ausgewertet.

Im Ergebnis sind nur geringe Veränderungen im Überschwemmungsgebiet der Mindel feststellbar. Erhöhungen der Wasserspiegellage (Erhöhung maximal 70 cm) sind auf im Eigentum vom BWF stehenden Grundstücken südlich des geplanten Gewerbebetriebs festzustellen. Auf diesen in das Plangebiet einbezogenen Flächen ist die Herstellung von Auwald zum Waldersatz und Naturschutzausgleich beabsichtigt. Da das Hochwasser in diesen Überflutungsflächen geringe Fließgeschwindigkeiten aufweist, sind keine negativen Auswirkungen des geplanten Auwalds auf den Hochwasserabfluss zu erwarten. Im übrigen Gemeindegebiet Offingen sind ausschließlich geringfügige und kleinflächige Veränderungen der Wasserspiegellage (Erhöhung maximal 3 cm) bereits betroffener Grundstücke zu beobachten. Neue Betroffenheiten Dritter aufgrund von Veränderungen des Überschwemmungsgebietes in Folge von Maßnahmen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Griesle treten gemäß den hydraulischen Berechnungen nicht ein.

Eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses, der Mindel und der Höhe des Wasserstandes, nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes sind durch die Bauleitplanung daher nicht zu erwarten.

13.1.4 Retentionsraumausgleich

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird in das Überschwemmungsgebiet der Mindel eingegriffen. Durch den erforderlichen Hochwasserschutz für das ausgewiesene Gewerbegebiet entsteht ein Verlust von Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes. Gemäß den durchgeführten hydraulischen Berechnungen (siehe Anlage 4) beträgt der Retentionsraumverlust ggü. dem Referenz-Zustand (Ist-Situation 2016 einschließlich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedle II“) insgesamt ca. 5.080 m³.

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Griesle verloren gehende Retentionsraum von ca. 5.080 m³ wird gemäß Aktenvermerk der Regierung von Schwaben vom 6. Juni 2016 auf Grundlage der Planfeststellungsunterlagen für die Ortsumfahrung Offingen auf den durch Bau der Ortsumfahrung Offingen im Zuge der St 2028 entstandenen Überschuss an Retentionsvolumen (ca. 100.000 m³) angerechnet. Der verloren gehende Retentionsraum wird dadurch gemäß § 78 Abs. 2 WHG umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.

13.1.5 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zur Sicherung der Bebaubarkeit der im Überschwemmungsgebiet liegenden Teile des ausgewiesenen Gewerbegebietes, werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Zusätzlich ist der Hochwasserschutz des bestehenden Betriebsgeländes auf das mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmte Bemessungshochwasser für ein 100-jährliches Hochwasser mit einem um 15 % erhöhten Abfluss (Klimazuschlag) auszurichten. Der Bebauungsplan setzt zum Hochwasserschutz des Gewerbegebietes die Neuerrichtung einer Hochwasserschutzanlage bzw. Erhöhung bestehender Deiche für das Plangebiet fest.

Zur Bestimmung der erforderlichen Deichhöhen des Hochwasserschutzes wurde eine hydraulische Berechnung für ein HQ₁₀₀ mit 15 % erhöhten Hochwasserabfluss der Mindel durchgeführt. Die Berechnungen berücksichtigen aufgrund der räumlich-funktionalen Zusammenhänge die Planungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedle II“ westlich

der Mindel. In der „Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes des Gewässers Mindel bei HQ₁₀₀ nach Umsetzung des Gewerbegebietes Griesleweg“ der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 24. August 2016 (siehe Anlage 4) ist das Ergebnis der hydraulischen Berechnungen zur Dimensionierung des Hochwasserschutzes dargestellt. Die Deichhöhe der Hochwasserschutzanlage des Plangebietes ist für die ermittelten Wasserspiegellagen bei einem HQ₁₀₀ inkl. 15 % Klimafaktor mit einem Freibord von mindestens 30 cm zu dimensionieren. Im Bebauungsplan sind als Mindestmaß die erforderlichen Deichhöhen einschl. des Freibordes von 30 cm festgesetzt. Für den Regelfall wird bei der Dimensionierung des Hochwasserschutzes ein Freibord von 50 cm empfohlen. Der geplante Verlauf des Hochwasserschutzdeiches um das Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Bebaubarkeit des im Überschwemmungsgebiet der Mindel liegenden Teilbereiches des Gewerbegebietes ist für den Bereich südlich und östlich des bestehenden Betriebsgeländes im Bebauungsplan ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Innerhalb der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen erst zulässig, wenn die Hochwasserschutzanlage der Fläche für ein 100-jährliches Hochwasser der Mindel (einschl. 15 % Klimazuschlag) umgesetzt ist.

Durch die festgesetzten Vorkehrungen zum Hochwasserschutz wird sichergestellt, dass für die zulässige Bebauung im Plangebiet im Hochwasserfall bauliche Schäden, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind.

Zur Realisierung der Hochwasserschutzanlagen (Deichbauten) ist eine wasserrechtliche Planfeststellung erforderlich. Entsprechende Anträge mit prüffähigen Unterlagen sind beim Landratsamt Günzburg, Fachbereich Wasserrecht einzureichen.

13.2 Entwässerungsgraben

Der bestehende Entwässerungsgraben im Osten des Plangebietes bleibt erhalten. Zur Vermeidung von Stoffeinträgen wird ein Schutzstreifen von mindestens 10 m gegenüber dem Gewerbegebiet als private Grünfläche freigehalten. Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe des Gewerbegebietes sind im Bereich des Entwässerungsgraben Renaturierungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung umzusetzen. Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich an den Aussagen des Gewässerentwicklungsplanes Gewässer III. Ordnung, Mindeltal Nord, Markt Offingen, Verband für Gewässerunterhaltung und Landschaftspflege im Landkreis Günzburg von 2005. Zur Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des Grabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

14 Altablagerung/Boden und Grundwasser

Im Bereich des ehemaligen Mindelaltarms im Süden des Gewerbegebietes befindet sich eine Altablagerung (Grundstücke Flur-Nrn. 561/1, 561/2 sowie 560 innerhalb des Plangebietes). Die Fläche ist beim Landratsamt Günzburg als Altlastverdachtsfläche Katasternummer 77400168 mit Priorität B erfasst. Der Altarm wurde in den 1960/70er Jahren mit Produktionsabfällen sowie teilweise privaten „Sperrmüll“ verfüllt. Gemäß vorliegenden Gutachten weisen die Ablagerungen Filzreste, Plastikplanen und vereinzelt auch Glas- und Metallreste mit einer Mächtigkeit von ca. 0,5 – 1,2 m auf. Im Zuge der Realisierung der Umfahrung Offingen wurden im Bereich der Straßentrasse Teilbereiche der Altablage-

zung bereits ausgekoffert. In den Bereich der Altablagerung wird durch die gegenständliche Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Griesle nicht eingegriffen. Der kartierte Bereich der Altablagerung befindet sich mindestens ca. 15 m südlich des festgesetzten Gewerbegebietes bzw. in einem Abstand von mindestens 10 m zu dem geplanten Hochwasserschutzdeich. Auf einem Teilbereich der Altablagerung ist Waldersatz für den innerhalb des Gewerbegebietes entfallenden Auwald beabsichtigt. Grundsätzliche Veränderungen hinsichtlich des Belangs Bodenschutz sind durch den vorgesehenen Waldaufwuchs gegenüber der bislang bestehenden Grünlandnutzung nicht erkennbar.

Im Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Von Unterkellerungen ist daher abzuraten. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen (Bauwasserhaltungen) erfordern eine Erlaubnis durch das Landratsamt Günzburg. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund allgemeiner Erkenntnisse aus Bauvorhaben im Mindeltal ist bekannt, dass die Böden insbesondere im Talraum vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet sind. Bodenaushub ist deshalb vor Abtransport auf geogene Arsengehalte zu untersuchen. Um ggf. Schwierigkeiten bei der späteren Verwertung von Bodenaushub zu vermeiden, wird empfohlen, frühestmöglich eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchzuführen. Falls die Problematik bestätigt wird, ist ein Konzept zur Verwertung solcher Böden zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Auf hierzu erhältliche Handlungshilfen beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz wird verwiesen.

15 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der technischen Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet über das bestehende Betriebsgelände erschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch einen mengen- und druckmäßig ausreichenden Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen des Marktes Offingen gewährleistet. Die geplanten Gewerbeflächen können über eine Stichleitung im Griesleweg an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen werden, über die bereits die bestehenden Betriebsgebäude von BWF versorgt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Marktes Offingen sichergestellt. Für die Einleitung von Betriebsabwasser von BWF in die öffentliche Kanalisation liegt eine Genehmigung nach § 58 WHG vor. Änderungen der Abwassermenge und -zusammensetzung sowie der Abwasserbehandlung sind dem Landratsamt Günzburg zu melden; ggf. ist eine Bescheidsänderung zu beantragen.

Im Süden des Gewerbegebietes quert eine Wasserleitung (DN 200) des Marktes Offingen (Zuleitung Schnuttenbach) das Plangebiet. Die Wasserleitung ist in Bestand und Funktion zu erhalten. Bei Baumaßnahmen in diesen Bereich des Gewerbegebietes ist das weitere Vorgehen mit dem Markt Offingen abzustimmen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt. Im Süden und Osten des Gewerbegebietes verlaufen 20 kV-Freileitungen (Schutzbereich 9,0 m beidseits der Leistungsmittelachse) der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) (siehe Planzeichnung). Bestand und Betrieb der Anlagen sind für die Stromversorgung unverzichtbar und zu erhalten. Zu den Anlagen sind u. a. folgende Hinweise der LEW zu beachten:

- Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Im Schutzbereich der Leitungen darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind der LEW deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.
- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der LEW müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Die LEW weist auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes (Grundstück Flur Nr. 1046, Gemarkung Offingen) verläuft an der Westseite eine Erdgashochdruckleitung (DN 300 DP 67,5) der schwaben netz gmbh. Abgrabungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitung sind nur in Absprache mit der schwaben netz gmbh zulässig.

Gemäß vorliegender Erkenntnisse von Baugrunduntersuchungen aus der unmittelbaren Umgebung ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der Lage im Auebereich der Mindel mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ist dadurch deutlich eingeschränkt (geringe Einbindetiefe für Versickerungsanlagen). Auf eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet. Dennoch sollte entsprechend der wasserrechtlichen Grundsätze geprüft werden, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlagswassers breitflächig zu versickern (z. B. wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze, Sickermulden am Rand befestigter Flächen). Als Vorsorge gegen vermeidbare Schwermetallbelastungen ist auf unbeschichtete Metaldächer (z. B. Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten. Die einschlägigen rechtlichen Grundlagen und technischen Vorschriften (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser –TRENGW) sind zu beachten. Darüber hinaus sind die Vorgaben zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS) zu beachten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A3) sowie dessen Umgebung befinden sich gemäß Darstellung „DenkmalViewer Bayern“ in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Bodendenkmäler.

Bei Bodeneingriffen im Bereich von ausgewiesenen Bodendenkmalen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) zu beantragen. Das Vorgehen bei Denkmalvermutung ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz, Dienststelle Schwaben, Klosterberg, 86672 Thierhaupten abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Auflagen zur fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und zur Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen und Ausgrabungen erforderlich sein können. Erforderliche Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

18 Umweltbericht

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 der Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung. Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 5 beigefügt. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich außerhalb Plangebiet) davon auszugehen ist, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	91.519	m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	58.201	m ²	64 %
Öffentliche Verkehrsfläche	777	m ²	1 %
Private Verkehrsfläche	422	m ²	<1 %
Private Grünfläche	14.023	m ²	15 %
Wald	17.376	m ²	19 %
Wasserfläche (Mindel)	721	m ²	1 %

max. überbaubare Grundstücksfläche (gemäß zulässiger GRZ)	46.500	m ²
max. Geschoßfläche (gemäß zulässiger GFZ)	81.481	m ²
Ausgleichsflächen innerhalb Plangebiet	17.482	m ²
Ausgleichsfläche außerhalb Plangebiet <i>im weiteren Verfahren noch vollständig festzulegen</i>		m ²

20 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

20.1 Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist erschlossen. Zur Umsetzung der Bauleitplanung sind nach derzeitigen Stand keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Bei Bedarf können erforderliche Realisierungsmaßnahmen (z. B. zum naturschutzrechtlichen Ausgleich) in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Markt Offingen und Vorhabenträger geregelt werden.

20.2 Bodenordnung

Zur Grundstücksneuordnung im Zusammenhang mit der Ortsumfahrung Offingen wird derzeit durch das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben das Flurbereinigungsverfahren „Offingen III“ durchgeführt. Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Verfahrensgrenze des Unternehmensverfahrens. Die vorläufige Besitzeinweisung des Neuordnungsverfahrens ist erlassen, der Eintritt des neuen Rechtszustandes (Ausführungsanordnung) allerdings noch nicht erfolgt (Stand April 2017). Die künftigen Grundstücksgrenzen mit neuen Flur-Nummern gemäß Unternehmensverfahren Offingen III sind nachrichtlich in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Mit Ausnahme einbezogener Teilflächen des Wirtschaftsweges im Osten (Flur-Nr. 568) sowie des Griesleweges befinden sich die Grundstücke des Plangebietes im Eigentum des Vorhabenträgers BWF. Zur Herstellung der Bebaubarkeit des Plangebietes ist damit keine Bodenordnung erforderlich.

21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereiche Forsten und Landwirtschaft
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Bezirk Schwaben, Fischereifachberatung
- 7 Bund Naturschutz KG Günzburg, Herrn Kurus-Nägele, Pfaffenhofen
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Gemeinde Rettenbach
- 10 Industrie- und Handelskammer, Augsburg (nur per E-Mail als PDF)
- 11 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 12 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 13 Landesbund für Vogelschutz e. V., Geschäftsstelle Schwaben, Memmingen

- 14 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 15 Lechwerke AG Augsburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller
- 18 schwaben netz gmbh
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

22 Anlagen

- 1) Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Griesle“, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, vom 21. Juli 2017*
 - 2) Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Griesle“, Kling Consult vom 21. Juli 2017*
 - 3) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, vom 21. Juli 2017
 - 4) Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebietes der Gewässers Mindel bei HQ₁₀₀ nach Umsetzung des Gewerbegebietes Griesleweg, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, vom 24. August 2016**
 - 5) Umweltbericht, Stand 21. Juli 2017
 - 6) Zusammenstellung bereits vorliegender wesentlicher umweltbezogener Stellungnahmen nach Einschätzung der Gemeinde (erforderlich spätestens für Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB)
bislang keine vorliegend
- * zur TÖB-Beteiligung Versand nur an Landratsamt Günzburg
** zur TÖB-Beteiligung Versand nur an Landratsamt Günzburg und Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

23 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplan vom 21. Juli 2017

Vorentwurf Begründung vom 21. Juli 2017

24 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 21. Juli 2017

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Ing. Stöberl

Markt Offingen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister