



Projekt-Nr. 7332-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„GE Grabenäcker West“

Markt Offingen



Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. F. vom 13. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Gestaltung	5
5	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
6	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
7	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
8	Immissionsschutz	9
9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
1	Arten- und Pflanzliste	12
2	Denkmalschutz	14
3	Niederschlagswasser	14
4	Hochwasser, Überschwemmungsgebiet	15
5	Grundwasserschutz	15
6	Immissionsschutz	16
7	Wärmepumpen-Systeme	16
8	Gewerbliche Vorhaben	16
9	Baugrund, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	18

Präambel

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

Bebauungsplan

„GE Grabenäcker West“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „GE Grabenäcker West“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 2026 den Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen bilden. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 2026 liegt dem Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen bei.

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

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- d) Anlagen zur Versorgung von Kraftfahrzeugen mit elektrischer Energie
- e) Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- b) Einzelhandelsbetriebe aller Art
- c) Vergnügungsstätten
- d) Tankstellen (Verkaufsstellen von Kraftstoff)
- e) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgehalten oder vorhanden sind bzw. sein werden

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) und flachgeneigten Dächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

- 2.2.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) im GE wird mit 438,80 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der OK FFB EG darf um maximal 0,50 m über-/unterschritten werden.
- 2.2.4 Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 m für die Hauptgebäude im GE zulässig.
- 2.2.5 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig.
- 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 für die Hauptgebäude zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach 0° bis 15°

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

- 4.3 Einfriedungen
 - 4.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m über Gelände zulässig.
 - 4.3.2 Einfriedungen sind ausschließlich als, Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune sowie Metallzäune mit einer optischen Durchlässigkeit von min. 50 % zulässig.
 - 4.3.3 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
 - 4.3.4 Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.
- 4.4 Werbeanlagen
 - 4.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
 - 4.4.2 Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
 - 4.4.3 Freistehende Werbeanlagen wie beispielweise Pylone, Werbeschilder, Wegweiser oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 8,00 m zulässig.
 - 4.4.4 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

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

- 5.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 5.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
 - a) Für das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind Versickerungsmaßnahmen beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen oder Vergleichbares vorzusehen. Eine Versickerung im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig.
 - b) Das auf den Baugrundstücksflächen darüber hinaus anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist durch beispielsweise Rigolen, Regenwasserzisternen oder Vergleichbares zurückzuhalten und in die Kanalisation oder in einen Vorfluter einzuleiten.

6 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

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

6.1 Wasserundurchlässige Beläge für Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind aufgrund der PFAS-Thematik im Plangebiet zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Materialien auszubilden.

6.2 Baugrundstücksflächen

6.2.1 Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/ Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar.

6.2.2 Je angefangene 10 oberirdische Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen anzulegen.

6.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen, Erschließungsflächen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2,5 m² zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen. Die festgesetzten Bäume je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche sowie die per Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind auf die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.

6.4 Zu pflanzende Bäume

Die planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind der Anzahl entsprechend zu pflanzen. Es sind die unter den Hinweisen in der Arten- und Pflanzliste enthaltenen Gehölzarten zu verwenden. Der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m, z. B. für Ein- und Ausfahrten, verschoben werden.

6.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7 Naturschutzfachlicher Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 28.124 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 28.124 WP werden Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 856 und 857, Gemarkung Offingen zugeordnet.

7.2 Der Ausgleich erfolgt innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 28.124 WP auf einer Fläche von insgesamt 4.700 m².

7.3 Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221) bestimmt.

7.4 Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Es wird eine Extensivierung der Pflege zur Etablierung des Zielzustandes vorgesehen.

Stellt sich der angestrebte Zielzustand durch die Extensivierung der Pflege nach drei Jahren nicht ein, ist nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine Artenanreicherung durchzuführen. Die Artenanreicherung erfolgt auf einzelnen Streifen, welche senkrecht zur Mahdrichtung angelegt sind und ca. 25 % der Fläche bedecken. Innerhalb der Streifen ist der Boden zu fräsen und anschließend Mahdgut einer geeigneten Spenderfläche auszubringen.

Für die Herstellung des Extensivgrünlands erfolgt im Herbst die Einsaat des Saatgutes durch Mahdgutübertragung. Geeignete Spenderflächen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten nicht ausreichend Spenderflächen zur Verfügung stehen, kann alternativ eine Ansaat mit einem autochthonem Regio-Saatgut (z.B. Krimmer GbR) erfolgen. Die Wahl der Saatgutmischung hat unter Berücksichtigung des § 40 BNatSchG, der Herkunft aus der Ursprungsregion 16 und der „Positivliste“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu erfolgen.

Einige Wochen nach der Ausbringung ist ein Schröpfschnitt durchzuführen.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche und zur verlässlichen Umsetzung der vorgesehenen Pflegemaßnahmen ist eine eindeutige Markierung zu klaren Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzflächen zu installieren.

7.5 Pflegemaßnahmen:

Zweimalige Mahd pro Jahr mit einem ersten Schnitt Mitte/Ende Juni (frühestens nach dem 15. Juni) und einem zweiten Anfang September

Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Bei der Mahd ist auf eine Schnitthöhe von 10 cm zu achten.

Abschnittsweise ist jährlich rotierend ein Teil der Fläche (ca. 10-15 %) von der Mahd auszusparen, um einen Rückzugs- und Überwinterungsort für Insekten und andere Tierarten zu erhalten.

Auf Mulchen ist zu verzichten.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist keine Kalkung, kein Pflanzenschutzmittel sowie keine Düngung erlaubt.

Sollte sich durch die festgelegten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen nicht der gewünschte Zielzustand einstellen, sind in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Pflegemaßnahmen anzupassen.

7.6 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Maßnahmen sind spätestens zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen und rechtlich zu sichern.

8 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB)

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

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet GE	60	45	20.285 m ²

8.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für das Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ in Sektor A/B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet GE	-/3	-/3	20.285 m ²

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

Ostwert 602002,4 m | Nordwert 5370869,8 m

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

Richtungssektor A: von 56° bis 227°

Richtungssektor B: von 227° bis 56°

- 8.5 Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet (GE) oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B.
- 8.6 Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche (GE mit Nummerierung) heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
- 8.7 Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 9.1 Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung und die Bodenarbeiten (z. B. Oberbodenabtrag) sind im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Sollten diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen müssen, sind die betroffenen Flächen vor Beginn der Arbeiten durch eine Umweltbaubegleitung auf das Vorkommen zu schützender Arten untersuchen zu lassen und die Ergebnisse (Positiv- bzw. Negativnachweise besonders geschützter Arten, insbesondere von Vögeln) zu dokumentieren. Werden Brutvorkommen von Vögeln festgestellt (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind die Baumaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und von dieser freigegeben zu lassen.
- 9.2 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Bei zusammenhängenden Glasbereichen über 6 m² sind Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % zu verwenden oder Glasscheiben mit einer speziellen Rasterfolie zu bekleben oder mit flächig aufgedruckten Strukturen zu versehen. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen zu verzichten (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas/Licht" der Vogelwarte Sempach).
- 9.3 Vermeidungsmaßnahmen während Aktivitätszeit von Amphibien/Reptilien: Sollte der Baubeginn in die Wanderzeit von Amphibien (i.d.R. Februar bis April) fallen, ist das Plangebiet vorab durch eine ökologische Baubegleitung nach wandernden Amphibien abzusuchen. Eine Kontrolle ist möglichst in den frühen Morgenstunden durchzuführen. Gefundene Individuen sind in geeignete Habitate umzusiedeln.
- 9.4 Beleuchtungskonzept für lichtsensible Fledermausarten: Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Norden und Osten gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (zeit- und bewegungsgesteuert z.B. mittels Bewegungsmeldern). Eine Beleuchtung in Richtung der stehenden Gewässer ist zwingend zu vermeiden.

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden, unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche

Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden.

Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie nach unten gerichteten Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt, was eine Beleuchtung angrenzenden Bereiche verhindert.

- 9.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallen- und Barrierewirkung: Konstruktionen mit möglicher Fallen- oder Barrierewirkung, wie z. B. Lichtschächte, Gullys, Kellereingänge etc., sind mit Kleintier-Schutzgittern bzw. kleintierfreundlich (Ausstiegshilfe, umlaufender Sockel o. Ä.) auszustatten.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

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

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

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

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

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

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

- *Malus domestica* Kulturapfel in Sorten

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

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

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

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

2 Denkmalschutz

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Durch Starkniederschläge kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Hochwasser, Überschwemmungsgebiet

Aufgrund des Hochwassers Anfang Juni 2024 wird aus Vorsorgegründen den Bauherren empfohlen, weitere hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

Durch die höhenteknische Situierung geplanter Gebäude ist ein Sicherheits-Freibord berücksichtigt. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden wird berücksichtigt.

5 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

6 Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

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

6.2 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm)

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

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

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

7 Wärmepumpen-Systeme

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

8 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren

nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

9 Baugrund, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Auf das Baugrund- und Altlastengutachten, Kling Consult GmbH, vom 12. November 2025 einschließlich 1. Aktualisierung vom 16. Februar 2026 (Anlage der Begründung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können.

Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden erhöhte PFOS-/PFAS-Werte festgestellt. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan die Flächen (Altlasten) gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die Wirkungspfadbewertung wird auf das Gutachten verwiesen. Zur Erschließungs- und Ausführungsplanung ist eine Sanierungsplanung vorzulegen. Geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind festzulegen. Entsprechend der geplanten Nutzung können Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahmen erforderlich werden. Es ist eine bodentechnische Massenbilanz und die Darstellung der Verwertungswege zu erstellen und mit der Bodenschutzbehörde/Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. In Bezug auf die erhöhten PFAS-Werte im Plangebiet empfiehlt der Gutachter, einen vollständigen Verbleib der belasteten Böden vor Ort auf dem Grundstück anzustreben.

Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen sowie evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen nicht beeinträchtigen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Offingen, den

.....
Thomas Wörz, Erster Bürgermeister

(Siegel)