



Projekt-Nr. 6003-405-KCK

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

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

## Einbeziehungssatzung

**"Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2  
einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4"**

Gemarkung Roßhaupten  
Gemeinde Röfingen



## Satzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil B Textliche Festsetzungen und Teil C Begründung

Entwurf i. d. F. vom 5. Februar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>Teil B I. Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2 Zulässigkeit von Vorhaben	4
3 Maß der baulichen Nutzung	4
4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
6 Gestaltungsfestsetzungen	5
7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	6
<b>Teil B II. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>
1 Arten- und Pflanzliste	7
2 Denkmalschutz	8
3 Niederschlagswasser	8
4 Grundwasserschutz	9
5 Immissionsschutz	9
6 Wärmepumpen-Systeme	10
7 Artenschutz	10
8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	10
<b>Teil B III. Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>11</b>
<b>Teil B IV. Verfahrensvermerke</b>	<b>12</b>
<b>Teil C Begründung</b>	<b>13</b>
1 Rechtsgrundlage	13
2 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung	13
3 Lage, Bestand und Erschließung des Plangebietes	14
4 Verfahren	15
5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
6 Städtebauliche Planungskonzeption	18
7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
8 Naturschutzfachlicher Ausgleich	20
9 Verkehr und Erschließung	23
10 Immissionsschutz	23
11 Umweltbelange	24
12 XPlanung Standard	27
13 Planungsstatistik	28
14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	28
15 Anlagen	28
16 Bestandteile der Einbeziehungssatzung	28
17 Verfasser	29

## Präambel

Die Gemeinde Röfingen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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, folgende Einbeziehungssatzung als städtebauliche Satzung:

# Einbeziehungssatzung

## „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten

# Satzung

### ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet der Einbeziehungssatzung gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Planzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen und Verfahrensvermerken (Teil B), jeweils in der Fassung vom ..... die Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen wird durch die planzeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

## TEIL B I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Ziff. 1 dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B) dieser Satzung.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3.1 Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

#### 3.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

3.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die natürliche Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der bergseitigen Hauptgebäudeseite.

3.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.2.3 Es wird eine maximale Wandhöhe (WH) für die Hauptgebäude differenziert für die zulässigen Dachformen festgesetzt:

Maximale Wandhöhe Satteldach WH<sub>S</sub>: 6,0 m

Maximale Wandhöhe Walm- und Zeltdach WH<sub>W/Z</sub>: 6,5 m

Maximale Wandhöhe Pultdach WH<sub>P</sub>: 7,5 m

3.2.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) für die Hauptgebäude zulässig.

- 4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 4.1** Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.
- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.3** In den privaten Grundstücksflächen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 4.4** Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
- 5 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 5.1** Garagen, Carports sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2** Pro Wohnung sind auf der privaten Grundstücksfläche zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 6 Gestaltungsfestsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
- 6.1** Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude zulässig:
- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Satteldach (SD)             | 35° bis 48° |
| Walm- und Zeltdach (WD, ZD) | 15° bis 30° |
| Pultdach (PD)               | 5° bis 20°  |
- 6.2** Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.
- 6.3** Entlang der privaten Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen aller Art ein Abstand von mind. 0,5 m zur privaten Verkehrsfläche einzuhalten.
- 6.4** Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m und ohne durchgehenden Sockel herzustellen.

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

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

- 7.1** Gemäß Planzeichen „Baum zu pflanzen“ ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen.
- 7.2** Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 7.3** Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 3 m<sup>2</sup> pro Gehölz zu entwickeln. Zulässig sind nur heimische Sträucher in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1. Es sind mind. drei unterschiedliche Straucharten zu verwenden.
- 7.4** 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. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 7.5** Private Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden.
- 7.6** Anfallendes Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen muss in Sammelzisternen (Niederschlagswassernutzungsanlagen) eingeleitet werden. Die Zisterne ist entsprechend der anzuschließenden Fläche, der zu erwartenden, örtlich durchschnittlichen Niederschlagsmenge und dem Brauchwasserbedarf zu dimensionieren, sie muss jedoch ein Mindestvolumen von 4 m<sup>3</sup> haben. Der Überlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen bzw. kann bei geeigneten Bodenverhältnissen in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück eingeleitet werden. Niederschlagswassernutzungsanlagen zur Brauchwassernutzung sind, wenn sie zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage im Haushalt installiert werden, dem örtlichen Wasserwerk und dem Landratsamt Günzburg, Gesundheitsamt zu melden. Werden Niederschlagswassernutzungsanlagen (Brauchwasseranlagen) im Haushalt zusätzlich zur öffentlichen Wasserversorgungsanlage verwendet, sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik zu installieren und zu betreiben.

## Teil B II. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen. Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten bzw. regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| - Acer campestre    | Feldahorn     |
| - Juglans regia     | Walnussbaum   |
| - Prunus mahaleb    | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyraeaster  | Holzbirne     |
| - Salix caprea      | Sal-Weide     |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere      |
| - Sorbus domestica  | Speierling    |
| - Sorbus aucuparia  | Eberesche     |
| - Sorbus aria       | Mehlbeere     |

#### Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| - Malus sylvestris | Holzapfel               |
| - Malus domestica  | Kulturapfel in Sorten   |
| - Prunus avium     | Vogelkirsche in Sorten  |
| - Prunus cerasus   | Sauerkirsche, in Sorten |
| - Prunus domestica | Zwetschge, in Sorten    |
| - Pyrus communis   | Kulturbirne in Sorten   |

#### Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| - Corylus avellana     | Hasel                   |
| - Kornus mas           | Kornelkirsche           |
| - Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel        |
| - Ligustrum vulgare    | Liguster                |
| - Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche           |
| - Prunus spinosa       | Schlehe                 |
| - Rosa canina          | Hunds-Rose              |
| - Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder      |
| - Viburnum lantana     | Woll. Schneeball        |
| - Crataegus laevigata  | Zweigriffliger Weißdorn |
| - Crataegus monogyna   | Eingriffliger Weißdorn  |
| - Rhamnus cathartica   | Echter Kreuzdorn        |
| - Rosa glauca          | Hecht-Rose              |
| - Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rosa          |

## 2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Vorsorglich 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

### Unverschmutztes Niederschlagswasser

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.

### Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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 Kanalisation zu beseitigen.

### Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

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 mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

#### **4 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.

#### **5 Immissionsschutz**

##### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - 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. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

##### Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m): 45 dB(A): 4 m | 50 dB(A): 7 m | 55 dB(A): 13 m. Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der

Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Weitere Informationen sind dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24. März 2020 zu entnehmen.

#### Staats-/Bundesstraßen

Auf die von Staatsstraßen/Bundesstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

### **6 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. [https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

### **7 Artenschutz**

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

### **8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten 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. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem

geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915, Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

### **Teil B III. Inkrafttreten und Ausfertigung**

Die Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Röfingen, den .....

.....  
*Johann Brendle, Erster Bürgermeister*

(Siegel)

**Teil B IV. Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in der Sitzung vom 06.02.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen in der Fassung vom 05.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... ins Internet eingestellt und in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Röfingen, den .....

.....  
Johann Brendle, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Die Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen wurde ausgefertigt am .....

Röfingen, den .....

.....  
Johann Brendle, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die „Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 einschl. Zufahrt Fl.-Nr. 198/4“, Gemarkung Roßhaupten, Gemeinde Röfingen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

..., den .....

.....  
Johann Brendle, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## TEIL C BEGRÜNDUNG

### 1 Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Röfingen stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die vorliegende Einbeziehungssatzung auf. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Auslegung/Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind bei Einbeziehungssatzungen jedoch ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden und eine Begründung mit Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

### 2 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung eines Außenbereiches (Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 zuzüglich privater Zufahrt (Flur-Nr. 198/4)) in den Innenbereich.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an. Planungsrechtlich wird die Grundlage für Baurecht gemäß § 34 BauGB geschaffen werden. Die einbezogenen Flächen orientieren sich an der baulichen Nutzung des angrenzenden Siedlungsbestands. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit zwei Einzelhäusern zuzüglich Garagen.

Planungsrechtlich befinden sich die gegenständlichen Flächen im Außenbereich und Bauvorhaben sind gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Anschluss an den Siedlungsbestand befindet sich das Planzeichen für eine Ortsrandeingrünung im Planbereich.

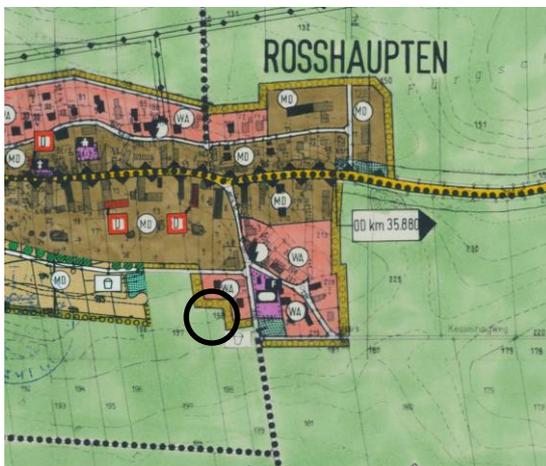


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen mit Kennzeichnung Planbereich. O. M.

Nachdem die Tiefe der vorliegenden Einbeziehung der östlich angrenzenden Wohnbebauung entspricht, ist die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Aus der beabsichtigten Bebauung ergibt sich zukünftig eine städtebauliche Ortsrandabrundung, wodurch die städtebauliche Prägung beibehalten wird. Eingrünungen gestalten den Übergang zur freien Landschaft.

### 3 Lage, Bestand und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Röfingen im Landkreis Günzburg und befindet sich am südöstlichen Abschluss des Siedlungskörpers von Roßhaupten. Erschlossen wird das Plangebiet durch einen privaten Wohnweg, der von der im Norden verlaufenden Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“ nach Süden abzweigt. Das Siedlungsumfeld ist überwiegend von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Gehölzbestände sind im Planbereich nicht vorhanden. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Ackerland genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau von ca. 514 m NHN im Norden mit einem leichten Anstieg nach Süden auf ca. 515,5 m NHN. Eine Geländehöhenvermessung liegt nicht vor.



Abb.: Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 198/1, 198/2 und 198/4, jeweils Gemarkung Roßhaupten. Das Plangebiet wird wie folgt

begrenzt: Im Westen und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen. Im Norden und Osten durch den bestehenden Siedlungskörper.

#### 4 Verfahren

Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 198/1 und 198/2 zuzüglich privater Zufahrt (Flur-Nr. 198/4) eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit zwei Wohngebäuden im direkten Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche maßgeblich mitprägen, befinden sich auf den benachbarten Flurstücken Nr. 198 im Norden, Nr. 199/1, 199/2 und 199 im Osten. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Roßhaupten wäre eine bauliche Nutzung des unbebauten Grundstücks aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Durch die Einbeziehungssatzung ist der einbezogene Bereich gemäß den Vorgaben von § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht berührt wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Zu 1.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen ist der betreffende Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft und einer im Osten und Norden dargestellten Ortsrandeingrünung enthalten.

Die Abweichung der geplanten Bebauung vom nicht parzellenscharfen, aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan stellt keine Unvereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Röfingen dar, da sie geringfügig ist und angrenzende Grundstücke im Norden und Osten bereits bebaut sind und somit entsprechend eine Vorprägung durch die vorhandene Bebauung vorliegt. Im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist im Entwicklungsgebot eine Abweichung von den Flächennutzungsplandarstellungen möglich. Im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes kann die Änderung mit vorgenommen werden.

Durch die Satzung werden auf einer Fläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup> zwei Baugrundstücke mit grünordnerischen Elementen einschließlich privater Erschließung festgesetzt.

Aus ortsplanerischer Sicht stellt die geplante Erweiterung der zu überbauenden Fläche einen harmonischen abgerundeten Ortsabschluss dar.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist aus ortsplannerischer Sicht gegeben, die Erschließung ist sichergestellt. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird der kleinteiligen Abrundung vorhandener Siedlungsstrukturen in einem vorgeprägten Umfeld der Vorzug vor der Schaffung neuer Baugebiete gegeben.

Dabei ist der geringe Umfang des Satzungsgebietes der Einbeziehungssatzung und die enge Begrenzung auf die von den bestehenden Bebauungsstrukturen vorgegebenen Nutzungsarten und -intensitäten hervorzuheben. Allein durch die Existenz der vorhandenen Bebauung im Osten ist die vom Innenbereich (§ 34 BauGB) geforderte Prägung der Bebauung zu vermitteln.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorliegend nicht erforderlich, da eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch über die Kriterien des § 34 BauGB erfolgen kann. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird nunmehr dadurch erfüllt, dass in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zu 2.

Mit der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zu 3.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten, sodass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet überwiegend Flächen mit Wohnbaunutzung und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind damit vorliegend gegeben.

Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Den Planungsgrundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die bauliche Nutzbarmachung der durch umgebende Bebauung bereits entsprechend vorgeprägten Fläche Rechnung getragen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich eine kleine Fläche für zwei Baugrundstücke einbezogen. Durch die städtebauliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert und damit sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Die Gemeinde Röfingen stellt diese Einbeziehungssatzung im Rahmen ihrer Planungshoheit auf, da entsprechend der Baulandnachfrage ein Bedarf zur Wohnbaulandentwicklung

gegeben ist. Die Gemeinde Röfingen verfügt derzeit nur noch über 1 gemeindeeigenes zum Verkauf vorgesehenes Grundstück im kürzlich erschlossenen Baugebiet „Kirlesberg Ost“ von den ehemals 31 im Eigentum der Gemeinde zur Veräußerung bestimmten Grundstücken. Auch wenn die Baugrundstücke aufgrund der erst kürzlich erfolgten Erschließung des Gebietes noch nicht bebaut sind, wird dies in den kommenden Jahren aufgrund der in den Kaufverträgen beinhaltenen Klausel zur Bauverpflichtung erfolgen (Fertigstellung Rohbau binnen fünf Jahren, vollständige Fertigstellung binnen sieben Jahren). Anderweitige Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen seitens der Gemeinde Röfingen aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Röfingen ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, um u. a. die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließungsansätze und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken erfolgt nur im notwendigen Umfang. Die Gemeinde Röfingen gewichtet die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den Innenbereich höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## **5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Donau-Iller**

Die Gemeinde Röfingen ist gemäß LEP Bayern und Regionalplan der Region Donau-Iller eine Gemeinde im ländlichen Raum. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller wird für das Plangebiet keine einschlägige Aussage formuliert, unmittelbar nördlich und östlich schließt der bestehende Siedlungskörper an. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Regionalplan der Region Donau-Iller in der Gesamtfortschreibung befindet. Gemäß der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung befindet sich das Plangebiet eventuell im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Eine zeichnerische Abgrenzung des Vorbehaltsgebiets im betreffenden Bereich ist der Raumnutzungskarte nicht zu entnehmen.

#### Auseinandersetzen mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung:

Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Röfingen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich des bestehenden Siedlungskörpers. Ziel ist die Baurechtschaffung für zwei Bauvorhaben in unmittelbarer Angrenzung an den Siedlungsbestand. Damit soll der gegenwärtigen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Potentiale der Innenentwicklung sowie die Nutzung von Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung. Das geplante Maß der baulichen Nutzung orientiert sich konsequent an den Maßstäben des Siedlungsumfelds. Um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu forcieren, sind Randeingrünungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können. Bauliche Maßnahmen sind in den Vorbehaltsgebieten möglich, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften durch geeignete Vorkehrungen ausgeschlossen werden können. Durch die Realisierung von zwei Wohnbaugrundstücken ist

vorliegend keine Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers anzunehmen.

## **6 Städtebauliche Planungskonzeption**

Die Einbeziehung des Plangebietes in den Innenbereich ermöglicht die Schaffung von Wohnraum am südöstlichen Ortsrand von Roßhaupten. Dadurch wird das Ortsbild im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich eindeutig abgegrenzt.

Die bestehende umgebende Siedlungsstruktur wird aufgenommen und durch die geplante Wohnbebauung erweitert. Die Maßstäbe der geplanten Wohnbebauung orientieren sich konsequent an den benachbarten Siedlungskörpern, was durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sichergestellt ist. Vorgesehen sind zwei Wohngebäude als Einfamilien- bzw. Einzelhäuser.

## **7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das getroffene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich konsequent am umliegenden Bestand und stellt die Einbindung der Baukörper im Sinne des § 34 BauGB sicher. Für die zulässigen zwei Wohngebäude ist als maximale Grundflächenzahl (GRZ) jeweils 0,30 erlaubt. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt sowie die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt und eine verträgliche Entwicklung der Baugrundstücke sichergestellt. Das Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung am südöstlichen Ortsrand mit begrünten Freiräumen und Gärten, um den bestehenden Gebietscharakter im Siedlungsumfeld zu erhalten und fortzuführen. Mit den festgesetzten Werten werden die Orientierungswerte für Wohnnutzungen gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten.

Gemäß den textlichen Festsetzungen werden die Bezugspunkte für Wandhöhe (WH) in Abhängigkeit der zulässigen Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) definiert; maßgebend für die Situierung des Hauptgebäudes ist die Oberkante der Geländeoberfläche.

Für die zulässige Bebauung wird die maximale Wandhöhe derart vorgegeben, dass zwei Vollgeschosse realisiert werden können. Damit wird eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung der geplanten Gebäude erreicht. Entsprechend dieser Vorgabe wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bestimmt.

### **7.2 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sinne der städtebaulichen Planungskonzeption wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) festgesetzt. Damit wird eine Bebauung der beiden Grundstücke mit jeweils einem Einfamilienhaus als Einzelhaus sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Hauptgebäude durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Damit werden die beiden Hauptgebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu. Um eine Flexibilität in der Positionierung von Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu schaffen, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Verlauf der Baugrenze orientiert sich primär an den notwendigen Mindestabständen der Wohngebäude von 3 m zu den Grundstücksgrenzen. Grundsätzlich gilt vorliegend die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Die Gemeinde Röfingen verfügt über keine Satzung hinsichtlich abweichender Abstandsflächenvorschriften.

Für die beiden Wohngebäude sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen erlaubt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und an der Planungskonzeption. Mit dieser Regulierung wird das mit den beiden Wohnnutzungen verbundene Verkehrsaufkommen angemessen gesteuert und die Nutzung des privaten Wohnwegs entsprechend reglementiert.

Da die Gemeinde Röfingen über keine Stellplatzsatzung verfügt, ist vorliegend bestimmt, dass pro Wohnung zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind.

### **7.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Als zulässige Dachformen sind das Satteldach (SD), Walm- und Zeltdachdach (WD/ZD) sowie das Pultdach bestimmt. Diese Dachformen sind für die Hauptgebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen erlaubt. Auf diese Weise wird den Bauherren ein weiterer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der umzusetzenden Dachformen und Dachneigungen ermöglicht und zugleich eine Integration in den angrenzenden Baubestand unterstützt.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden wie z.B. Gartenhütten und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen, um den Eigentümer ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Entlang der privaten Verkehrsfläche ist mit Einfriedungen aller Art ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, um einen potenziellen Konflikt zwischen Fahrverkehr und Einfriedung aufgrund der schmalen Verkehrsfläche zu vermeiden.

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

Für das Plangebiet werden grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Im Sinne von eingegrünten Grundstücksflächen sind auf jedem Wohnbaugrundstück mind. zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte der flächenbezogenen Pflanzung sind mit Planzeichen festgesetzt, um eine Eingrünung des Planbereichs nach Westen zu erreichen. Ein Verschieben der Standorte um bis zu 5 m ist im Sinne der Gestaltungsfreiheit zulässig.

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

Auf der privaten Baufläche ist im Süden im Übergang zur Landschaft eine Eingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Dabei ist eine zweireihige Strauchpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 3 m<sup>2</sup> pro Gehölz zu entwickeln. Mit den Maßnahmen wird eine ökologisch wirksame Randeingrünung begründet, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft im Süden zu entwickeln.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

## **8 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Die Planung im Bereich der Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Fläche durch die geplanten Wohnhäuser und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

Um diese Eingriffe zu minimieren bzw. zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen in der Einbeziehungssatzung umgesetzt worden. Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die durch die Planung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) anzuwenden. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Ermittlung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Stand Januar 2021). Es kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß Kap. 3.2 herangezogen werden, da alle Fragen der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Es wird eine Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan bzw. grünordnerischem Fachbeitrag aufgestellt, es handelt sich um ein Wohngebiet und die berechnete GRZ ist nicht größer als 0,3. Des Weiteren liegen im Baugebiet nur Flächen, die vorliegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Außerdem sind geeignete Maßnahmen zur Eingrünung und zur

Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt und es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Frischluftschneise beeinträchtigt noch ein Kaltluftentstehungsgebiet herabgesetzt. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Des Weiteren sind geeignete Maßnahmen für die landschaftstypische Einbindung vorgesehen. Da die Voraussetzungen erfüllt werden, kann die vereinfachte Herangehensweise herangezogen werden und es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

**Tab. 1: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

		Ja	Nein
<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>		
0.1	Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung  Die Einbeziehungssatzung wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2 u. 3 BayNatSchG)	X	
<b>1.</b>	<b>Vorhabenstyp</b>		
1.1	Größe des Geltungsbereichs  Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2	Art der baulichen Nutzung  Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	X Art des Vorhabens: Wohnbebauung (WA)	
1.3	Maß der baulichen Nutzung  Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
2.1	Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>• gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	X	

2.2	In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.		X	
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>			
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen begrenzt.		X	
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.		X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.		X	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.		X	
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>			
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		X	
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Satzungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.		X	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Satzungsgebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		X	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.		X	

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

### *Pflanzmaßnahmen/Vermeidung/Minimierung*

Die Einbeziehungssatzung trifft Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen und eine landschaftsverträgliche Grüngestaltung realisiert wird.

Zur Eingrünung des Ortsbereiches wird bestimmt, dass außerhalb des Baufensters mindestens vier Laubbäume bzw. Obstbäume altbewährter Lokalsorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Im Süden sind Sträucher zu pflanzen, so dass eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft in diesem Bereich erfolgt. In der Einbeziehungssatzung ist eine Auswahl an geeigneten Arten für die Pflanzmaßnahmen aufgelistet, auf Nadelgehölze wird dabei verzichtet. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Plangebiet durch entsprechende Pflanzmaßnahmen ein- und durchgrünt ist.

Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen des StMUV, abrufbar im Internet unter [https://www.bestellen.bayern.de/shop-link/stmuv\\_natur\\_0025.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shop-link/stmuv_natur_0025.htm), zu beachten.

Hinsichtlich möglicher Interessenkonflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen hingewiesen, insbesondere Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze. Für ein verträgliches Miteinander der Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung in unmittelbarer Nachbarschaft ist auf eine gepflegte Ortsrandeingrünung und entsprechende Positionierung von Bäumen zu achten.

## **9 Verkehr und Erschließung**

Der Planbereich wird über eine private Verkehrsfläche (Breite 4,0 m) an die nördlich verlaufende Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“ angeschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt primär über die Anbindung an die „Triebstraße“. Da im Bereich der privaten Verkehrsfläche keine Wendeanlage vorgesehen ist, wird eine Andienung der beiden Grundstücke durch Müllfahrzeuge nicht möglich sein. Entsprechend sind die Mülltonnen an den Entleerungstagen an die Erschließungsstraße „Hinter den Gärten“ zu stellen.

Bezüglich der infrastrukturellen Erschließung ist die Verlängerung des Bestands mit Anschluss in die beiden Bauflächen vorgesehen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von z. B. Dach- oder Belagsflächen in Zisternen zu speichern ist. Der Überlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen bzw. kann bei geeigneten Bodenverhältnissen in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück eingeleitet werden. Die Baugrundstücke können somit ordnungsgemäß erschlossen werden.

## **10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m zu einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern.



Abb.: Lage des Plangebietes und benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb, o. M.

Zur Prognose und Beurteilung der anlagenbedingten Geruchseinwirkungen auf den Planbereich hat die Gemeinde Röfingen ein Immissionsschutztechnisches Gutachten (Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, 22. November 2023) erstellen lassen, welches als Anlage beigelegt ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Planbereich durch die benachbarte Tierhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 BImSchG zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich das Satzungsgebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet und aus diesem Grunde zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der ordnungsgemäßen Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden können. Wesentlichen Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

## 11 Umweltbelange

### 11.1 Schutzgebiete

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“. Des Weiteren sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen im Hinblick auf die vorliegende kleinräumige Arrondierung des Siedlungsbestands nicht vor.

## 11.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutztes Ackerland als strukturarme offene Feldflur. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nennt keine Artenfunde und weist die Fläche nicht als naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet aus. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie den angrenzenden Siedlungsbestand handelt es sich um eine vorbelastete Fläche.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung insgesamt nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu störenden Siedlungsnutzungen nicht von bodenbrütenden Arten als Bruthabitat genutzt wird. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor. Die Planung umfasst grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen sicherzustellen und eine Eingrünung zu entwickeln. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie von artenschutzrechtlichen Belangen vor.

## 11.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über das Plangebiet folgender Bodentyp: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Die geologische Einheit bildet Lösslehm, pleistozän. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1 m verlehmt. Der Baugrundtyp wird gemäß ingenieurgeologischer Karte (1:25.000) als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert angegeben. Aufgrund des weitgehend ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, Boden um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze bzw. der geringen überbaubaren Grundstücksfläche durch die beiden Wohnhäuser und einer Verpflichtung zur geringen Bodenversiegelung ist die Beanspruchung des Bodens von geringer Erheblichkeit. Durch die Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Ortsrandeingrünungen) wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Versiegelung des Bodens von geringer Erheblichkeit. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

## 11.4 Schutzgut Fläche

Der Planbereich der Einbeziehungssatzung stellt ein Entwicklungsschritt der organischen Siedlungsabrundung des südlichen Ortsrandes entsprechend des tatsächlichen Bedarfs dar. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Die Höhe der Erweiterung bzw. Einbeziehung entspricht den östlich angrenzenden Wohnbauflächen sowie den in einem Abstand von ca. 90 m westlich gelegenen Siedlungsflächen des Ortsteils Roßhaupten. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung. Im Süden und Westen sind zudem Eingrünungen geplant, um den Übergang zur freien Landschaft abzurunden sowie die Höhe der im Flächennutzungsplan dargestellten Eingrünungen aufzunehmen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

## 11.5 Schutzgut Wasser

Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind nicht vorhanden. Angaben zu den höchsten Grundwasserständen oder zu einem geschlossenen Grundwasserleiter liegen nicht vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, ist u. a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen. Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Bauflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der Versiegelung und die Eingrünungen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von z. B. Dach- oder Belagsflächen ist in Zisternen zu speichern und möglichst vor Ort zu versickern. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vor.

## 11.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld in direkter Angrenzung zum Siedlungsbestand und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Aufgrund der geringen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum mit großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im Süden und der anschließenden Bebauung im Norden und Osten ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft vor.

## 11.7 Schutzgut Landschaft

Landschaftsschutzgebiete, Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Tourismus- und Erholungsgebiete, Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie die Angrenzung an das Siedlungsumfeld im Norden und Osten ist die vorliegende Planung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Durch das orientierende Maß der baulichen Nutzung am Bestand und den Randeingrünungen im Westen und Süden wird die Einbindung des Plangebietes in die

Landschaft forciert und der Übergang zur freien Landschaft gestaltet. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

### **11.8 Schutzgut Mensch**

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Einschränkende Verkehrslärmemissionen liegen aufgrund der Ortsrandlage und der großen Entfernung zu Lärmquellen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m zu einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern. Zur Prognose und Beurteilung der anlagenbedingten Geruchseinwirkungen auf den Planbereich hat die Gemeinde Röfingen ein Immissionsschutztechnisches Gutachten (Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, 22. November 2023) erstellen lassen, welches als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Planbereich durch die benachbarte Tierhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 BImSchG zu erwarten sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch bzw. der Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen vor.

### **11.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes und im näheren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler dargestellt. Vorsorglich wird bei allen Bodeneingriffen auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter vor.

### **11.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Aufgrund des beschränkten Vorhabens ist mit keinen Wechselwirkungen der Schutzgüter bzw. einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

## **12 XPlanung Standard**

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Einbeziehungsatzung ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

**13 Planungsstatistik**

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung)	ca. 2.450 m <sup>2</sup>	ca. 100 %
private Grundstücksfläche	ca. 2.027 m <sup>2</sup>	ca. 82,7 %
private Verkehrsfläche	ca. 423 m <sup>2</sup>	ca. 17,3 %

**14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung BQ
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 22 Zweckverband Wasserversorgung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang
- 23 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang

**15 Anlagen**

Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung „Ausweisung von zwei Wohnbaugrundstücken auf den Fl. Nrn. 198/1 und 198/2 der Gemarkung Roßhaupten in 89365 Röfingen – Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, 22. November 2023

**16 Bestandteile der Einbeziehungssatzung**

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit:

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 5. Februar 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 5. Februar 2024
- Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 5. Februar 2024

**17 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Röfingen, den .....*

.....  
*Johann Brendle, Erster Bürgermeister*