



Projekt-Nr. 4286-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr.
228, Gemarkung Röfingen“**

Gemeinde Röfingen

Teil C: Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 12. September 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2.3	Planungsalternativen	5
3	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Geländebeschaffenheit	6
4.2	Bestand innerhalb	6
4.3	Bestand außerhalb	7
5	Art der baulichen Nutzung	7
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
7	Verkehrerschließung	9
8	Immissionsschutz – Gewerbelärm	9
9	Störfallverordnung	10
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	10
11	Baugrund	10

12	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung	11
13	Brandschutz	12
14	Denkmalschutz	12
15	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel	13
16	Spezieller Artenschutz	13
17	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
17.1	Aufgabe und Grundlage	15
17.2	Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung	15
17.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	16
17.3.1	Wald	16
17.3.2	Naturschutzfachliche Maßnahmen	17
17.4	Grünordnungsmaßnahmen	17
18	Umweltbericht	18
19	Planungsstatistik	18
20	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	18
20.1	Erschließungsmaßnahmen	18
20.2	Bodenordnung	18
21	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	18
22	Anlagen	19
23	Bestandteile des Bebauungsplanes	19
24	Verfasser	20

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom bis in den Amtsräumen der VG Haldenwang statt.

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

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Amtsräumen der VG Haldenwang öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Röfingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß Bekanntmachung vom 14. April 1994. Dieser Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich im Wesentlichen folgende Flächennutzungen dar:

- Waldfläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild

Nach Osten und Süden grenzen Dorfgebietsflächen mit zugehörigen Eingrünungsstrukturen an.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im vorliegenden Planbereich ist der Bebauungsplan demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röfingen entwickelt. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des geplanten Gewerbegebietes kleinräumig geändert. Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung gilt das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Eine in Roßhaupten ansässige Firma möchte auf dem Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen eine Betriebserweiterung durchführen. Vorgesehen ist der Bau einer Industriehalle und Parkplätze für Mitarbeiter. Der Firmensitz in Roßhaupten an der Hauptstraße 110 verfügt unmittelbar an seinem jetzigen Standort über keine Erweiterungsmöglichkeiten, möchte jedoch am Standort in Roßhaupten festhalten und in der unmittelbaren näheren Umgebung in einen Neubau sowie in die Erweiterung von Stellplätzen investieren.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen befindet sich im Besitz der Gemeinde Röfingen und liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen ist diese Fläche als Waldfläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Aufgrund der Gegebenheiten besteht vorliegend ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer zugehörigen Flächennutzungsplanänderung. Die Gemeinde Röfingen unterstützt die Betriebserweiterung am vorgesehenen Standort und stellt zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes im Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzungen vorliegenden Bebauungsplan auf. Die Bebauungsplanaufstellung umfasst nur die Flächen, für die eine tatsächliche Nachfrage für die Betriebserweiterung besteht.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, in der Gemeinde Röfingen eine nachhaltige Weiterentwicklung zur Standortsicherung des Gewerbes zur ermöglichen und so den Standort zu stärken. Auf diese Weise können wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert und weitere geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Röfingen erforderlich.

2.2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Roßhaupten der Gemeinde Röfingen, nördlich der Hauptstraße. Die zu überplanende Fläche umfasst ca. 3.900 m² und betrifft das Grundstück Flur-Nr. 228 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Flur-Nr. 425 (Verkehrerschließung), Gemarkung Röfingen. Der räumliche Geltungsbereich kann im Detail der Bebauungsplanzeichnung entnommen werden.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Röfingen.

2.2.3 Planungsalternativen

Durch die unmittelbare Nähe des Planungsgebietes zum Firmensitz wird seitens der Gemeinde kein Alternativstandort für die vorgesehene Gewerbenutzung gesehen. Zudem befindet sich das Grundstück der geplanten Gewerbefläche im Besitz der Gemeinde Röfingen,

so dass eine zeitnahe Realisierung des Gewerbegebietes möglich ist. Der Standort des Plangebietes verfügt über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial für eine Gewerbegebietsentwicklung unter dem Aspekt der Erweiterung des östlich ansässigen Gewerbebetriebs aufweisen.

3 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Damit ist die Bauleitplanung der Gemeinde in das System der den Raum in mehreren Planungsstufen erfassenden räumlichen Planung eingebunden. Maßgeblich hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan (RP) für die Region Donau-Iller (15) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Gemeinde Röfingen liegt gemäß LEP 2020 im allgemeinen ländlichen Raum. Konkrete flächenbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das aktuelle Plangebiet im LEP 2020 nicht enthalten.

Räumlich konkrete Zielaussagen des Regionalplanes der Region Donau-Iller von 1987 sind, dass über dem Plangebiet eine Richtfunkstrecke verläuft. Weitere räumlich konkrete Zielaussagen des Regionalplans aus dem Jahr 1987 sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans. Das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller ist bereits durchgeführt worden. In Aufstellung oder Fortschreibung befindliche Ziele der Raumordnung, die bereits durch einen förmlichen Akt, der für die Aufstellung oder Fortschreibung zuständigen Stelle konkretisiert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes für die Region Donau-Iller sind keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für das kleinräumige Plangebiet enthalten.

Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Gewerbegebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt das digitale Geländemodell der Gitterweite 1 m vor. Dieses ist in die Bebauungsplanung integriert. Das Plangebiet ist hängig und steigt von Süden nach Norden an. Das Gelände bewegt sich in einem Höhenniveau von ca. 506 m bis 510 m ü. NHN.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,39 ha liegt auf der Riedelhochfläche östlich des Mindeltals und besteht zum Großteil aus Laubwald alter sowie junger Ausprägung. Im Nordosten befindet sich ein Bereich, der mit einem Fichtenforst bestanden ist.

Im Westen verläuft der „Hühleweg“, der zukünftig der verkehrlichen Erschließung der Gewerbefläche dient.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im großräumigen Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Gesetzlich geschützte Biotopflächen oder in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

4.3 Bestand außerhalb

Im Osten grenzt unmittelbar an das Plangrundstück ein Gewerbebetrieb an, an den sich östlich der Hauptsitz der vorliegend erweiterungswilligen Firma anschließt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt die Rückstängedeponie des Kernkraftwerkes Gundremmingen und weiter nördlich die Boden- und Bauschuttdeponie Roßhaupten der Roßhauptener Kiesgesellschaft mbh an. Südlich angrenzend schließen wohnbaulich genutzte Grundstücke an, wobei der schmale Streifen des Grundstücks Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen im Süden an die Hauptstraße anschließt und die private Zufahrt der drei angrenzenden Privatgrundstücke darstellt. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen sind diese Flächen als Dorfgebietsflächen dargestellt. Im Westen folgen auf den direkt angrenzenden, asphaltierten Feldweg großflächige, landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünland).

5 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m²

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgelesen oder vorhanden sind bzw. sein werden
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Vorliegend werden Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da seitens der Gemeinde Röfingen der im Randbereich des Siedlungsbereichs gelegene Standort für die Positionierung einer Tankstelle als ungeeignet bewertet wird. Da die Gemeinde das Plangebiet dem heimischen Gewerbetreibenden zur Verfügung stellen will und somit die bei der Gemeinde vorliegende Nachfrage nach gewerblichen Flächen befriedigen möchten, werden vorliegend Anlagen für sportliche sowie für kirchliche und kulturelle Anlagen ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle sowie bordellartige Betriebe als Nutzung im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen nicht in dem außerhalb liegenden Standort im Siedlungsgebiet entwickelt werden. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solcher überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in dem randlich gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann. Die knappen Entwicklungspotenziale für Gewerbegebietsflächen sollen gewerblichen Nutzungen, wie Produktion, Handwerk einschließlich zugehöriger Büronutzungen vorbehalten bleiben. Entsprechend werden auch selbstständige Einzelhandelsbetriebe vorliegend ausgeschlossen und nur unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m² allgemein zugelassen. Die Gemeinde Röfingen sieht den Schwerpunkt von Einzelhandelsansiedlungen aus städtebaulicher Sicht im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und nicht räumlich außerhalb.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer Gebäudehöhe von 9 m eine für die gewerbliche Nutzung geeignete und dem Standort angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden durch Baufenster mittels Baugrenzen definiert, wodurch eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der gewerblichen Baukörper entsprechend den Nutzungsanforderungen gewährleistet werden soll. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann eine für die gewerbliche Nutzung erforderliche Gebäudelänge von über 50 m realisiert werden.

Um den Anforderungen moderner Gewerbebauten zu entsprechen, ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung unterschiedlichster Dachformen. Zulässig sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 30° Grad, das Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 30° Grad und das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° Grad. Grundsätzlich sind Überdachungen von den Vorgaben zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen freigestellt. Diese Festsetzungen ermöglichen je nach Ausgestaltung eine Photovoltaik- und Solarnutzung der Dachflächen. Zur Eingliederung der baulichen Anlagen in die Umgebung hat die Dacheindeckung in naturrot bis braun, anthrazit bzw. als Gründach zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereiche von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (14. Juni 2021).

7 Verkehrserschließung

Derzeit ist das Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen an die im Süden verlaufende Hauptstraße angebunden. Über diese verkehrliche Anbindung wäre grundsätzlich die Ein- und Ausfahrt zum neuen erweiterten Betriebsstandort gegeben. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch die verkehrliche Erschließung des neuen Betriebsstandortes über den bestehenden „Hühleweg“ im Westen vorgesehen, so dass die derzeitig bestehende Anbindung an die Hauptstraße nicht als Ein- und Ausfahrt des neuen Gewerbestandes dient.

8 Immissionsschutz – Gewerbelärm

Südlich und östlich grenzen gemischte Bauflächen/Dorfgebietsflächen (MD) gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen an das Plangebiet an. Innerhalb dieser Flächen befinden sich gewerbliche Bestandsbetriebe (nördlicher Bereich) und Wohnnutzungen (südlicher Bereich) an der Hauptstraße. Für v. g. Bereiche existieren weder Bebauungspläne noch sind Geräuschkontingente festgesetzt.

Aufgrund der Nachbarschaft von bestehenden und ggf. planerisch zulässigen Wohnnutzungen im Umfeld zu den im gegenständlichen B-Plan festzusetzenden Gewerbegebiet sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Schallschutzaufgaben für bestehende Betriebe sowie vorhandener/geplanter gewerblicher Vorbelastungen außerhalb des Geltungsbereiches die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente gemäß den Bestimmungen der DIN 45691 zu ermitteln und über sogenannte Emissionskontingente (LEK) inkl. richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen.

Die schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 15. Juli 2022 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans (Anlage). Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit von 60/45 dB pro m^2 Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für das Gewerbegebiet in einen Richtungssektor B Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ZUS B}}$ von 2/2 dB pro m^2 , sowie in einen Richtungssektor C Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ZUS C}}$ von 3/3 dB pro m^2 sowie in einen Richtungssektor D Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ZUS D}}$ von 5/5 dB pro m^2 Bezugsfläche zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Unter Berücksichtigung einer Summenbetrachtung von bestehenden Vorbelastungsflächen zusammen mit den Emissionskontingenten und Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug der geplanten Bauflächen gemäß Bebauungsplan ist zur Tag- und Nachtzeit kein Immissionskonflikt bezüglich Gewerbelärmimmission zu erwarten. Insgesamt wird eine Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebietsnutzung mit den umgebenden schützenswerten Nutzungen auf Bebauungsplanebene gewährleistet.

9 Störfallverordnung

Bereits auf Ebene eines Bebauungsplans soll der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bezüglich der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfallbetriebe) berücksichtigt werden. Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auf öffentlich genutzte Gebiete und wichtige Verkehrswege.

Bei dem geplanten Erweiterungsstandort der in Roßhaupten ansässigen Firma handelt es sich nach vorliegenden Kenntnissen nicht um einen Betriebsbereich nach Anhang 1 der Störfallverordnung – 12. BImSchV.

Aus Vorsorgegründen werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2 (G)).

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Siedlung im Süden und das Gewerbegebiet im Osten wie auch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und nördlich bestehende Rückständerdeponie des Kernkraftwerkes Gundremmingen und Boden- und Bauschuttdeponie Roßhaupten der Roßhauptener Kiesgesellschaft mbH vorbelastet. Aufgrund des Erfordernisses einer räumlich zugeordneten Lage zum Hauptstandort stellt sich der durch die genannten Nutzungen der Umgebung vorgeprägte Standort trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort dar.

11 Baugrund

Gemäß digitaler Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 stehen im Plangebiet Löß, pleistozän (Schluff, feinsandig, karbonatisch) im nordwestlichen Bereich und Flussschotter, donauzeitlich, Höhere Ältere Deckenschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluff) im südöstlichen Bereich an. Als Baugrund ist der Löss gemäß digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert mit geringer bis mittlerer Tragfähigkeit angegeben. Als allgemeiner

Baugrundhinweis wird genannt: wasserempfindlich, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Als Baugrundtyp ist der Flussschotter gemäß digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 als nichtbindige Lockergesteine, teil mit Festgesteinen angegeben. Die mittlere Tragfähigkeit ist hoch bis sehr hoch, wobei lokale Setzungsunterschiede möglich sind.

12 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung

Durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes für Wasserversorgung der Gemeinden Haldenwang und Röfingen wird die mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser des Plangebietes sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang.

Eine differenzierte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde nicht durchgeführt, jedoch ist aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse gemäß geologischer Karte eine Versickerung nicht vorauszusetzen. Zudem ist entsprechend der Erkenntnisse aus den benachbarten Bauvorhaben bekannt, dass der Untergrund nicht versickerungsfähig ist und Lehm bzw. lehmhaltiger Kies ansteht. Es wird eine Versickerung anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten und öffentlichen Flächen nicht festgesetzt, da die Untergrundverhältnisse dies nicht ermöglichen. Da eine direkte Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen, z. B. durch Rigolen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen etc. vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation abzuführen. Durch Rückhaltung und gedrosselte, zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal ist sicherzustellen, dass der Abfluss der angeschlossenen Flächen die Kanalkapazität nicht übersteigt.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sollen auch Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesbelag und ähnlichem) versehen werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Da es sich um ein hängiges Gelände handelt, und auch die Umgebung zum Teil hängig ist, wird darauf verwiesen, dass bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen kann. Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen 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. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

Aufgrund der Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Dieses Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und wieder zu versickern.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Auf das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ wird verwiesen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die LEW sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

13 Brandschutz

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

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

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auszubauen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (DIN 14090) zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

14 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind dieses gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

15 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von neuen Vegetationsformen
- Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Gründachausbildung auf den Gebäudedächern
- Empfehlung der Fassadenbegrünung

16 Spezieller Artenschutz

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und damit zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder sich Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzrecht nicht einhalten lassen.

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

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich

gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Die in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand vom Vorhaben betroffener Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands nicht erschwert wird.

Zum Schutz insbesondere von Brutvögeln-Gehölzbrüter und Fledermäusen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung/Baumfällungen sind nur in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar, vor Beginn der Brutsaison der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse) und nur in Kombination mit V2 zulässig. Falls die Baufeldfreimachung/Baumfällungen nicht in diesem Zeitraum beginnen können, gilt ebenfalls zusätzlich V2.
- V 2: Ökologische Baubegleitung, ganzjährig: abschließende Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Baum-Fällungen (ggf. zur Dokumentation von Besatzspuren):
- V 3: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä).
- V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern).
- CEF 1: Bei einem Nachweis von genutzten Lebens-/Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/aktueller Saison, z.B. Kots Spuren etc. oder tatsächlich angetroffene Individuen) im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (V2): für ggf. betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere (z.B. Fa. Schwegler) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:3 mit Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer näherer Umgebung (bspw. an geeigneten, größeren Bäumen) anzubringen: Dabei ist der Ort der Anbringung sowie das Modell des Ersatzquartiers im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 5 sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion CEF 1 keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet bzw. Pflanzen(-Standorte) und Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört.

Grundsätzlich wird empfohlen, den Beginn der Baufeldfreimachung/Baumfällungen in die Wintermonate zu legen, da das Risiko, eine geschützte Art anzutreffen, geringer ist.

In Abhängigkeit der Betrachtungsebene (Naturraum, Lokalpopulation) kann so prognostiziert werden, dass der Erhaltungszustand gewahrt bleibt und ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Die einzelnen Zugriffsverbote (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG) werden damit eingehalten, Verbotstatbestände treten nicht ein (Tötungs- und Verletzungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot bei den Tierarten sowie bei den Pflanzenarten Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung).

17 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

17.1 Aufgabe und Grundlage

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 1a BauGB und Artikel 3 bzw. Artikel 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden durch die Grünordnungsplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt vorliegend nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung 2003) und ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan (Teil D) im Detail dargestellt.

17.2 Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,39 ha besteht zum Großteil aus Laubwald alter sowie junger Ausprägung und einem kleinen Bereich im Nordosten des Plangebietes, welcher mit einem Fichtenforst bestanden ist. Am Westrand des Plangebiets verläuft der „Hühleweg“. Im Osten ist ein gewerblich genutztes Grundstück direkt angrenzend. Im Westen folgen auf den direkt angrenzenden, asphaltierten „Hühleweg“ großflächige, landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünland). Im Süden grenzen mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke einschließlich zugehöriger Erschließung an. Der nördliche Rand des Plangebietes liegt am Fuße einer Böschung, die innerhalb des angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 228/1 außerhalb des Plangebietes steil ansteigt und ebenfalls mit Laubwald bewachsen ist, jedoch jüngerer Ausprägung. Weiter in Richtung Norden innerhalb des Grundstückes Flur-Nr. 228/1 verjüngt sich der Baumbestand über dichte Gebüsche bis hin zu einer offenen Kiesfläche. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um mehrere Meter an.

Durch die angrenzende Siedlung im Süden und Osten und die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung ist das Plangebiet, wie auch dessen näheres Umfeld, durch verschiedenartige Störwirkungen (Licht, Lärm etc.) vorbelastet.

Das Plangebiet befindet sich im großräumigen Naturpark „Augsburg – Westlich Wälder“. Gesetzlich geschützte Biotopflächen oder in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Plangebietes und in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope (7528-0123-001 – Hecke, 7528-0122-001 und 7528-0124-001 – Feldgehölz) sind 250 m bzw. 400 m entfernt.

Gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Günzburg (2001) liegt das Plangebiet außerhalb der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, die Maßnahmen-schwerpunkte zum Aufbau eines Biotopverbundes sind. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotter-Platten“ (046-A).

Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Waldfläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Gemäß Waldfunktionskarte für den Landkreis Günzburg als Teil des Waldfunktionsplans für die Region Donau-Iller wird für das gegenständliche Plangebiet dem Wald keine besondere Funktion zugeordnet.

In der Gesamtbewertung des Bestandes der einzelnen Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild stellt das Plangebiet gemäß Leitfaden ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar (Kategorie II; Gesamt-K-Faktor von 0,8 Wert).

17.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

17.3.1 Wald

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist gemäß Art. 2 Bayerisches Waldgesetz Wald im Sinne dieses Gesetzes. Der Wald im Umfang von ca. 3.290 m² kann aufgrund der gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zulässig werdenden baulichen Nutzungen nicht erhalten werden. Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Westen und Süden und der Pflanzung von standortheimischen Bäumen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem Bereich minimiert. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem gemeindlichen Förster wird ein teilweiser Erhalt des Baumbestandes vorliegend nicht forciert. Eine komplette Rodung der Fläche wird vorgezogen, da z. B. eine erhöhte Windbruchgefahr gesehen und auch die Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch Astbruch als nicht gewährleistet angesehen wird.

Die Beseitigung von Wald zugunsten der gewerblichen Nutzung bedeutet eine Änderung der Bodennutzungsart und bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz der Erlaubnis. Diese wird im vorliegenden Fall durch den Bebauungsplan ersetzt. Hierbei sind die Absätze 4 bis 7 des Art. 9 Bayerisches Waldgesetz zu beachten.

Die Erlaubnis zur Rodung soll versagt werden, wenn sie dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährdet (Art. 9 Abs. 5 Ziffer 1 Bayerisches Waldgesetz). Im gegebenen Fall stellt der Waldfunktionsplan für die betreffende Fläche keinen Wald mit besonderer Funktion dar.

Nach Abs. 5 Ziffer 2 soll die Rodung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragsstellers den Vorrang verdient. In einem Gebiet mit unterdurchschnittlichem Waldanteil ist das öffentliche Interesse an der Walderhaltung in stärkerem Maß gegeben. Der tatsächliche Waldflächenverlust an vorliegender Position ist jedoch insgesamt gering. Für den zu rodenden Wald setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Ersatzaufforstungsfläche in der Größenordnung von 3.016 m² fest. Der Verlust an Waldfläche durch den vorliegenden Bebauungsplan wird dementsprechend an anderer Stelle ausgeglichen.

Der Rodung stehen somit walddrechtliche Hemmnisse nicht entgegen.

Als Ausgleich für die Waldrodung wird eine Ersatzaufforstungsfläche außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 17.3.2).

17.3.2 Naturschutzfachliche Maßnahmen

In Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Ersatzaufforstungsfläche als Ausgleich für die Waldrodung und den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereitgestellt. Die Ersatzaufforstungsflächen und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden als „Kombi-Flächen“ bereitgestellt und durch aufeinander abgestimmte Ausgleichsmaßnahmen zu insgesamt naturschutzfachlich und waldbirtschaftlich hochwertigen Flächen entwickelt.

Der Ausgleichsbedarf/die Ersatzaufforstung wird dem Grundstück Flur-Nr. 93, Gemarkung Röfingen zugeordnet (3.016 m²).

Innerhalb der Fläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

- Anlage und Entwicklung eines naturnahen und gestuften Waldmantels (Tiefe mind. 10 m) unter Verwendung von Wildfruchtgehölzen wie Vogelkirsche, Wildapfel, Hundsrose entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze; Installation von Totholz, z. B. Wurzelstöcke, Asthaufen
- Anlage und Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes unter Erhalt des Gehölzbestandes an der südlichen Grundstücksgrenze; Installation von Totholz, z. B. Wurzelstöcke, Asthaufen
- Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse, Wildbienen, Hummeln und Vögel

Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein und sind an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz zu melden. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster hat zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Röfingen zu erfolgen.

17.4 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung des Gewerbegebietes wird eine Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche mittels Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Durch diese Eingrünungsstrukturen erfährt das Landschaftsbild in den Randbereichen keinen Bruch im Vergleich zur Bestandssituation.

Hinsichtlich der Gewerbebauten wird zur Durchgrünung und Auflockerung empfohlen, Wandflächen mit Fassadenranken zu begrünen sowie Flachdächer und sonstige geeignete Dachflächen (ohne Photovoltaik- und Solarnutzung) zu begrünen.

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“ gemäß Satzung zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf privaten Grundstücksflächen soll auf Nadelgehölze, standortfremde Ziergehölze und buntlaubige Arten verzichtet werden.

18 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans (Teil D) zu entnehmen.

19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.895	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	605	m ²	15,5 %
Nettobauland	3.290	m ²	84,5 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	2.632	m ²	
max. Geschoßfläche	6.580	m ²	
Ausgleichsfläche	3.016	m ²	

20 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

20.1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Erschließungsstraße erforderlich. Zudem ist die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Stromversorgungsleitungen notwendig.

20.2 Bodenordnung

Die Plangebiet liegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Röfingen. Zur Herstellung der Erschließung ist eine Grundstücksneuordnung durchzuführen.

21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Röfingen-Haldenwang, Haldenwang
- 2 Amprion GmbH, Dortmund
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Bereich Forsten
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 7 Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V., München
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 9 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg
- 10 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 12 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 13 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 14 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg

- 15 Landesbund für Vogelschutz e.V., Kreisgruppe Günzburg
- 16 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 17 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 18 Lechwerke AG Augsburg
- 19 Naturpark Augsburg – Westliche Wälder e. V.
- 20 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 21 Regionalverband Donau-Iller
- 22 schwaben netz gmbh
- 23 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 24 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 25 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 26 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 27 Zweckverband Wasserversorgung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang, Haldenwang

22 Anlagen

- 1) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen“, Gemeinde Röfingen, Kling Consult GmbH, Krumbach, 15. Juli 2022
- 2) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen“, Gemeinde Röfingen, Kling Consult GmbH, Krumbach, 8. April 2022

23 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf in der Fassung vom 12. September 2022
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf in der Fassung vom 12. September 2022
- Teil C: Begründung, Vorentwurf in der Fassung vom 12. September 2022
- Teil D: Umweltbericht, Vorentwurf in der Fassung vom 12. September 2022

24 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 12. September 2022

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gemeinde Röfingen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister