

Günzburg, 23. März 2023, Az. 6102

**Bauleitplanung;  
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich  
„Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen“ im Ortsteil Roßhaupten  
durch die Gemeinde Röfingen**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -  
(Scopingverfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg  
zum Entwurf vom 12.09.2022**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Röfingen die Schaffung von Baurecht für die vorgesehene Betriebserweiterung eines im Westen von Roßhaupten bislang im planungsrechtlichen Innenbereich ansässigen Gewerbebetriebes. Vorgesehen ist der Bau einer Industriehalle und eines Mitarbeiterparkplatzes.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

***Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röfingen stellen für den überplanten Bereich im Wesentlichen eine Waldfläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen, die bisherige Ortsrandeingrünung und das Dorfgebiet dar. Die vorliegende Planung ist demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Enthalten ist das Gewerbegebiet jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Nach Abschluss dieses Verfahrens ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

***Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung***

Aus ortsplanerischer Sicht wird die Schaffung von zusätzlichen Gewerbegebietsflächen am fraglichen Standort zur Erweiterung des bestehenden Betriebes und aufgrund der Konzentrationswirkung von Gewerbegebietsflächen grundsätzlich positiv betrachtet.



Folgende Einzelheiten sind bei der weiteren Planung zu beachten:

Gemäß den Angaben in der Begründung weist das Baugrundstück ein Geländeniveau auf, das von 506 mNHN bis 510 mNHN reicht, d. h. das Gelände steigt innerhalb des Geltungsbereichs um 4 m an. Dennoch wird mit der maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von 509,5 mNHN für Haupt- und Nebengebäude eine fixe zulässige Höhenlage gewählt. Dies bedeutet, dass bebauungsplankonforme Gebäude im unteren Geländeniveau eine Sockelhöhe von bis zu 3,5 m und bei Ausschöpfung der zulässigen Gesamthöhe Gebäude eine Höhe von 12,5 m aufweisen könnten. Derartige Gebäude würden aufgestellt und fremdkörperartig in Erscheinung treten. Aus ortsplannerischer Sicht wird daher vorgeschlagen, die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Bezug auf das Bestandsgelände einzuschränken.

Hängiges Gelände ist aufgrund der großen Gebäudedimensionen gewerblicher Bauten nur bedingt für diese geeignet. Um ein unmaßstäbliches Herausragen der geplanten Gebäude gegenüber dem Gelände zu vermeiden, wird darüber hinaus die Festsetzung einer Firstrichtung bzw. die Festsetzung der Gebäudeausrichtung parallel zu den Höhenlinien für notwendig erachtet.

In vorliegendem Fall ist aufgrund des hängigen Geländes mit enormen Bodenbewegungen, Aufschüttungen und Stützmauern zu rechnen. Vor allem hohe Stützmauern beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich. Aus ortsplannerischer Sicht wird es daher als erforderlich erachtet, Festsetzungen zur Regelung dieses Sachverhaltes in die Satzung aufzunehmen.

In der Satzung sollte für gewerbliche Vorhaben geregelt werden, dass ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren vorzulegen ist, damit die Vorgaben hinsichtlich Schallschutz, Begrünung, Gestaltung, die der Bebauungsplanentwurf enthält, entsprechend vollzogen werden. Die Erfahrung in der Genehmigungspraxis zeigt, dass dies im Freistellungsverfahren, das für gewerbliche Vorhaben, die keine Sonderbauten sind, anwendbar wäre, häufig nicht der Fall ist.

Zum harmonischen Übergang der geplanten gewerblichen Fläche wird aus ortsplannerischer Sicht auch im Norden die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung erachtet. Die derzeitige Anordnung von einigen zu pflanzenden Bäumen erfüllt v. a. in Kombination mit außerhalb der Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen (siehe hierzu § 7 der Satzung), z. B. Stellplätze, diese Forderung, die auch in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist, nicht.

In der Planzeichnung sind die Angaben in der Nutzungsschablone zu vergrößern und in gut lesbarer Größe im M 1:1000 abzubilden.

Die Einheiten für die Bemaßung und die Höhenlage sind in der Zeichenerklärung anzugeben.

In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der gesamten Erschließungsstraße darzustellen.

Die Planzeichenerklärung ist mit der Überschrift „Festsetzungen“ zu versehen.

Aufgrund der geplanten Erschließung des neuen Gewerbegebiets über die Staatsstraße St 2510 ist das Staatliche Bauamt Krumbach am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Ebenso ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Bereich Forsten) bezüglich der Überplanung von Waldflächen zu hören.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Bezüglich der grundsätzlichen naturschutzfachlichen Beurteilung dieser Bauleitplanung wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme zum Scopingpapier vom 24.03.2020 sowie auf die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verwiesen.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung, der Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie die geplante externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 93 in der Gemarkung Röfingen wurden im Vorfeld mit der Gemeinde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten), dem Planungsbüro sowie der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit den vorliegenden Ausführungen besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen CEF-Maßnahmen müssen festgesetzt und gesichert sein. Dies gilt insbesondere für die Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere ein Jahr vor Beseitigung der Quartiere. Bei einem Vorhandensein von geeigneten Quartieren sollte neben der Schaffung von entsprechenden Ersatzquartieren mittels Fledermauskästen auch die Sicherung dieser Quartiere (Baumabschnitt mit Höhle) geprüft werden. Auch die Schaffung von Totholzbiotopen im Bereich der randlichen Eingrünung und vor allem im Bereich der externen Ausgleichsfläche durch die Einbringung von Stämmen, Starkästen aus dem Rodungsbereich ist vorzusehen. Im Bereich der Ausgleichsfläche können z. B. auch Stämme, Starkästen mit Höhlen, Faulstellen senkrecht aufgestellt werden und so stehendes Totholz geschaffen werden. Hierdurch kann wertvolles Totholz starker Dimension (stehend und liegend) erhalten und ökologisch wertvolle Mikrohabitate geschaffen werden.

Als externe Ausgleichsfläche ist das Grundstück Flur-Nr. 93 in der Gemarkung Röfingen vorgesehen. Es handelt sich um eine Offenlandfläche, an die im Süden eine in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Hecke (Biotop-Teilflächen-Nr. 7528-0119-017) anschließt.

Für diese Ausgleichfläche (Wald + Naturschutz) wurde ein Ziel-Ausgleichskonzept erstellt und beschrieben. Grundsätzlich besteht hiermit Einverständnis. Die konkrete Ausarbeitung ist mittels eines noch zu erstellenden Detailplans mit den Fachbehörden (Forst und Naturschutz) vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht muss als Entwicklungsziel ein reiner, naturnaher Laubmischwald mit vielfältigen Biotopstrukturen gesichert sein. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist hier ein artenreicher Eichen-Hainbuchenwald zu entwickeln. Dieses Entwicklungsziel ist durch entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten. Hierzu sind z. B. im Rahmen der natürlichen Entwicklung (Samenanflug) aufkommende Nadelgehölze aber auch Neophyten rechtzeitig zu entnehmen. Eine Anpflanzung von sonstigen Nadelgehölzen oder standortfremden Laubbäumen (z. B. Roteiche, Schwarz- und Hybridnuss usw.) ist nicht zulässig. Arten von Vorwaldgesellschaften, wie z. B. Birke, Vogelbeere, sind gezielt einzubringen und zu fördern. Für die Pflanzungen muss zertifiziertes, gebietsheimisches Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland verwendet werden, soweit die vorgesehenen Baumarten und Sträucher nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen. Bäume mit großem Entwicklungspotential für Habitat- und Biotopbäume, wie z. B. sogenannte „Protzer“, Bäume mit Zwiesel, sind nicht im Rahmen von Pflegemaßnahmen zu entnehmen. Diese sind zu erhalten und ggf. auch zu fördern. Die auf der Südseite vorhandene Hecke ist zu erhalten und ist in ihrer Entwicklung als zukünftiger Waldrand nicht zu beeinträchtigen. Pflegemaßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Vollzug der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich oder digital zur Abnahme der Herstellung mitzuteilen.

Die grünordnerischen Maßnahmen, die Herstellung, Pflege und Entwicklung der externen Ausgleichsfläche sowie die CEF-Maßnahmen müssen gesichert sein und sind im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Röfingen zu begleiten und zu überwachen.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

### ***Immissionsschutz***

Die immissionsschutzfachlichen Belange wurden ausreichend gewürdigt.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände, wenn das in § 13 der Satzung festgesetzte Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen (GEb) entsprechend in § 2 der Satzung und in der Planzeichnung/Planlegende festgesetzt wird.

### ***Wasserrecht und Bodenschutz***

#### Wasserschutzgebiet

Die geplante externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 93 in der Gemarkung Röfingen liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Röfingen. In der Planzeichnung ist das Wasserschutzgebiet nachrichtlich darzustellen und in der Begründung ist hierauf einzugehen.

Aus wasserrechtlicher Sicht widersprechen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche den Ge- bzw. Verboten aus der Verordnung des Landratsamtes Günzburg über das Wasserschutzgebiet Röfingen in der Gemarkung Röfingen für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang vom 5. Februar 1998 in der Fassung der Änderungsverordnungen vom 7. November 2001 (Anpassung Euro) und vom 21. Juli 2003 (Aufhebung des Verbotes zum Umbruch von Dauergrünland) allerdings nicht. Dennoch sind die Regelungen zu beachten.

Von der Planung werden weder konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz, Überschwemmungsgebiete noch bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) berührt.

Mit den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und dem Bodenmanagement besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Ebenfalls besteht mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

### ***Abwehrender Brandschutz***

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden in der Begründung unter Punkt 13 gewürdigt. In diesem Zusammenhang weist die Brandschutzdienststelle darauf hin, dass eine Bebauung der gewerblichen Baufläche nach Industriebaurichtlinie möglich ist und daher ein Löschwasserbedarf von mindestens 96m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen ist.

#### **- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg zum Entwurf vom 12.09.2022**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich  
„Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen“ im Ortsteil Roßhaupten  
durch die Gemeinde Röfingen**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

**Günzburg, 23. März 2023**

**Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.**

---