



Projekt-Nr. 7902-405-KCK

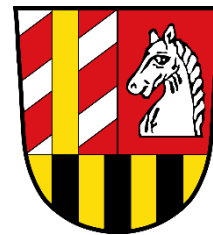
**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“

Gemeinde Röfingen  
Gemarkung Röfingen



## Teil C: Begründung mit Umweltbericht

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



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	8
2.4	Bahnausbau Ulm – Augsburg	9
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>9</b>
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehende Bebauungspläne	10
<b>4</b>	<b>Aufstellung Bebauungsplan</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>11</b>
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	11
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	11
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	12
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>14</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
<b>8</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>16</b>
9.1	Dachformen, Dachneigungen	16
9.2	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	16
9.3	Einfriedungen	16
9.4	Werbeanlagen	17
<b>10</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>18</b>
11.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	18
11.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	20
<b>12</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>22</b>
14.1	Gewerbelärmimmissionen	22
<b>15</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Abwehrender Brandschutz</b>	<b>24</b>
<b>17</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>18</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>24</b>
18.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	25
<b>19</b>	<b>Erschließung und Bodenordnung</b>	<b>26</b>
<b>20</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>26</b>

<b>21</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
21.1	Rechtliche Grundlagen	26
21.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	27
21.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	27
21.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	28
21.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	28
21.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	28
21.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	29
21.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	31
21.6.3	Schutzgut Fläche	34
21.6.4	Schutzgut Klima und Luft	34
21.6.5	Schutzgut Mensch	35
21.6.6	Schutzgut Landschaft	36
21.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
21.6.8	Kumulative Auswirkungen	38
21.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	38
21.7.1	Eingriffsermittlung	38
21.7.2	Ausgleichsbilanzierung	39
21.7.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	40
21.8	Planungsalternativen	41
21.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	41
21.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	42
21.11	Monitoring und Überwachung	42
21.12	Zusammenfassung	43
<b>22</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>44</b>
<b>23</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>44</b>
<b>24</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>45</b>
<b>25</b>	<b>Anlagen</b>	<b>45</b>
<b>26</b>	<b>Verfasser</b>	<b>46</b>

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage eines regionalen Gewerbebetriebs, der dringend einen größeren Produktionsstandort mit einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung benötigt. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, die Ansiedlung zu ermöglichen und damit die regionale Wirtschaftskraft zu stärken, plant die Gemeinde Röfingen die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. Der räumliche Geltungsbereich für dieses Vorhaben bildet den 1. Bauabschnitt des geplanten großflächigen Gewerbegebietes beidseits der St 2025. Das vorliegende Plangebiet befindet sich östlich der Umgehungsstraße St 2025.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Sicherung dieses Gewerbe- und Produktionsstandortes im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der gewählte Standort östlich der St 2025 zeichnet sich durch seine hervorragende verkehrliche Infrastruktur aus. Die lediglich ca. 500 Meter entfernte Anschlussstelle Burgau der Bundesautobahn A8 kann ohne Durchquerung von Siedlungsbereichen erreicht werden. Die ST 2025 ist ebenso auf kurzem Weg erreichbar.

Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen der Regionalplanung. Der fortgeschriebene Regionalplan der Region Donau-Iller sieht für diesen Bereich im Mindeltal ein Vorranggebiet mit dem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor. Die vorliegende Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen, der u.a. für diesen Bereich im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung gewerbliche Bauflächen vorbereitet hat.

## 2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Gemeinde Röfingen ist im LEP Bayern als Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Günzburg und Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung

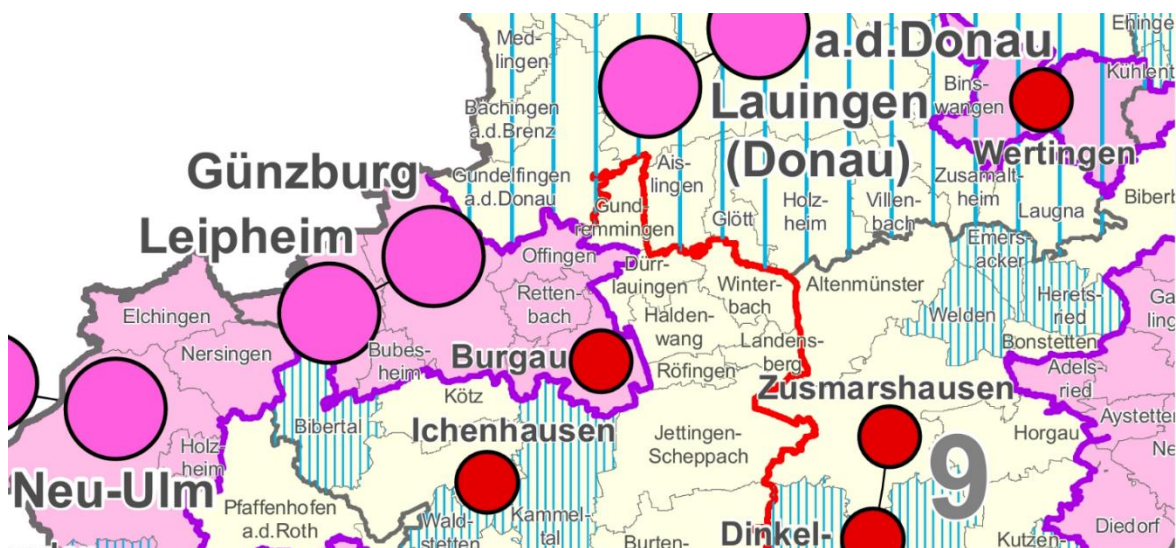


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)

## 2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Röfingen im Regionalplan als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum dargestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird für das Plangebiet und für weitere Flächen im Norden und Westen (westlich der St 2025) ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) B IV 1 Z (1) dargestellt. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die St 2025 als regionalbedeutsames Straßennetz für den überregionalen Verkehr B V 1.1 G (2).

Unmittelbar östlich schließt sich an das Plangebiet ein großflächiger Regionaler Grünzug (VRG) B II 2 Z (1) an, westlich der ST2025 ist unmittelbar angrenzend an den dort dargestellten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen eine Grünzäsur (VRG) B II 1 Z (1) dargestellt. Im Bereich der Grünzäsur und westlich und nördlich darüber hinaus befindet sich zudem ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) B I 4 Z (5).

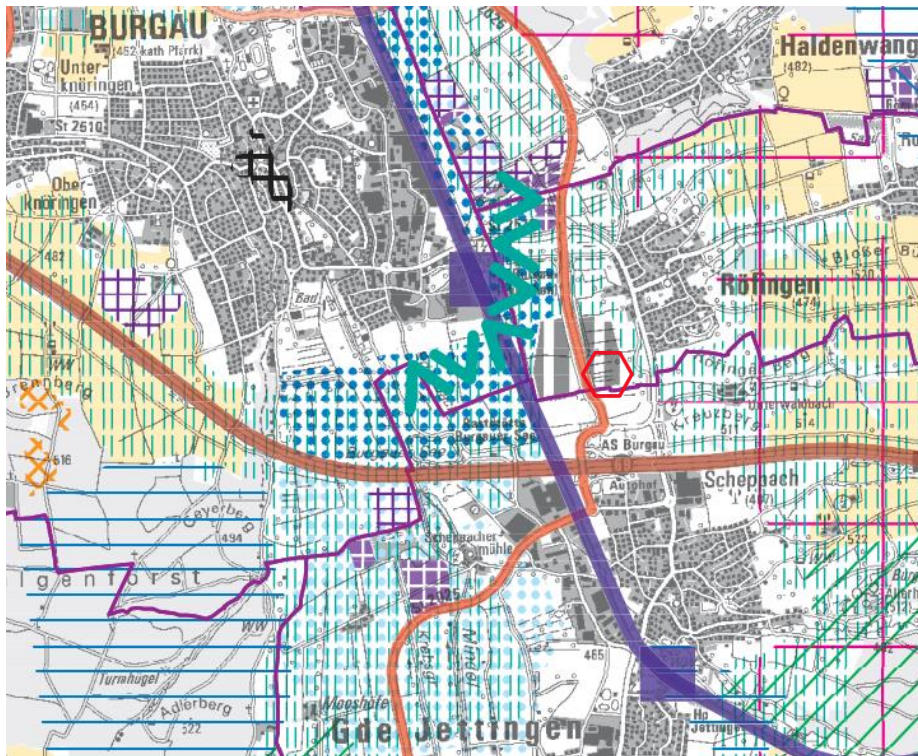


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (rote Markierung), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G 2), die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze [...] verbessert werden (A II 2 G 3)

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)
- Zur Vermeidung der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung werden regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie besitzen folgende Funktionen: Gliederung der Siedlungsachsen, Erhalt, zusammenhängender siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen (B II 1 Z 1). Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden (B II 1 G 4)
- Zur Sicherung der Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten, zur Gliederung der Bebauung durch Freiflächen, zur Sicherung siedlungsklimatischer und siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen sowie für die wohnortnahe Erholung werden Grünzäsuren und deren Breite als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt (B II 2 Z 1)
- Alle Nutzungen sowie bauliche Anlagen sind im Bereich der Grünzäsuren unzulässig, soweit dadurch die Funktionen der Grünzäsuren erheblich beeinträchtigt werden. Straßen ohne Nebenanlagen oder Schienenwege, Anlagen für Erholung, Freizeit oder Sport sowie Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser mit einem der Grünzäsur entsprechenden Charakter können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Grünzäsur nicht in ihrer Gesamtheit beeinträchtigt wird. Neue Trassen für Straßen oder Schienenwege sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn keine alternative Trassenführung möglich ist (B II 2 Z 2)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)
- In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind (B I 4 Z 6)
- Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte werden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete festgelegt (B IV 1 Z 1)

- Die Entwicklung und Nutzung der Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen interkommunal erfolgen (B IV G 2).
- In den Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben und Veranstaltungszentren ausgeschlossen (B IV 1 Z 3)
- [...] Die Neu- und Ausbaumaßnahmen des Schienennetzes in der Region sollen nicht durch raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen unmöglich gemacht werden (B V 1.2.1 G 5)

### 2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Das Vorhaben steht im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern und des Regionalplans. Alle Ziele und Grundsätze werden beachtet und nachvollziehbar abgewogen. Einzelne unvermeidbare Eingriffe, wie Flächenverbrauch und Eingriffe in die Bodenfunktionen werden durch Ausgleichsmaßnahmen, sachgerechte Verkehrsanbindung und grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen.

#### a) Gewerbe und Wirtschaftskraft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um der Nachfrage eines regionalen Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Vorranggebietes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und ist damit prädestiniert für eine gewerbliche Nutzung. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die gemeindliche, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit regionaler Gewerbetreibender erhöht. Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die regionale Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen, werden verbessert. Aufgrund der Großflächigkeit des regionalen Vorranggebietes ist eine interkommunale Ausrichtung des Gewerbegebietes grundsätzlich möglich und vorgesehen, für den vorliegenden 1. Bauabschnitt ist die interkommunale Entwicklung und Nutzung nicht erforderlich.

#### b) Natur- und Freiraumschutz

Vorgaben der Regionalplanung zum Natur- und Freiraumschutz werden eingehalten. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug bleibt erhalten, in die westlich der St 2025 gelegene Grünzäsur und das Vorranggebiet zum Grundwasserschutz wird nicht eingegriffen.

#### c) Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine zusätzliche Begründung der Flächeninanspruchnahme mit Hilfe der Maßgaben des LEP Bayern und der Auslegungshilfe ist daher entbehrlich, da die Bodennutzung am vorliegenden Standort bereits vorgegeben bzw. der Bedarf bereits begründet ist. Zudem sind keine alternativen Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Flächenbezogene Maßgaben stehen nicht entgegen, in die Trassenführung der Neubaustrecke Ulm-Augsburg wird mit dem Plangebiet nicht eingegriffen.

#### d) Fazit

Nach Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans widerspricht.

## 2.4 Bahnausbau Ulm – Augsburg

Aktuell betreibt die Deutsche Bahn Planungen für eine Neu- und Ausbaustrecke (ABS/NBS) der Bahnverbindung zwischen Ulm und Augsburg. Ziel ist eine Verkürzung der Reisezeiten zwischen Ulm und Augsburg. Um die dafür erforderlichen höheren Geschwindigkeiten realisieren zu können, ist ein Streckenneubau erforderlich. Es lagen insgesamt vier Grobtrassierungen vor, die in einem Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Schwaben bewertet worden sind. Mittlerweile steht eine Vorschlagsvariante fest, die im Bereich des Mindeltales nördlich parallel zur BAB A8 verläuft und damit das Plangebiet nicht tangiert.

Für die Vorschlagsvariante ist eine Anbindung von Günzburg vorgesehen. Eine Betroffenheit des Plangebietes lässt sich durch diese Einfädelung der Bahnstrecke von Günzburg kommend in die Neubaustrecke nicht erkennen, die aktuellen Planungen zeigen einen Trassenverlauf dieser Einfädelung auf dem Gebiet des Marktes Jettingen-Scheppach.

Eine zwingende planerische Relevanz des Bahnprojektes ABS/NBS Ulm-Augsburg ergibt sich für die kommunalen Bauleitplanungen erst mit Beantragung/Einleitung des Planfeststellungsverfahrens.

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine östliche Teilfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Entlang der ST 2025 sind im Bereich des anbaufreien Streifens Grünflächen dargestellt. Die Randbereiche der gewerblichen Baufläche sind im Norden, Osten und Süden mit einer Ortsrandeingrünung gekennzeichnet. Die gewerblichen Bauflächen sind zudem als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die beabsichtigte Planung eines Gewerbegebietes gemäß BauNVO entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röfingen. Für die östliche Teilfläche liegt eine Abweichung vor, wobei darauf hingewiesen wird, dass ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und im Zuge der vorliegenden Ebene (Bebauungsplan) die konkrete Ausformung der gewerblichen Fläche erfolgt. Die räumliche Abgrenzung des Gewerbegebietes ist zudem mit dem Regionalverband Donau-Iller abgestimmt worden. Die Darstellung von randlichen Eingrünungen sowie der Grünfläche entlang der ST 2025 werden durch Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen in diesen

Bereichen berücksichtigt. Durch Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz wird der auf Flächennutzungsplanebene dargestellte Belang aufgenommen. Die im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet positionierten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entsprechen der planerischen Zielsetzung des Flächennutzungsplans.

Das Entwicklungsgebot ist eingehalten. Städtebauliche Beeinträchtigungen an der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes bzw. der gewerblichen Bodennutzung liegen nicht vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

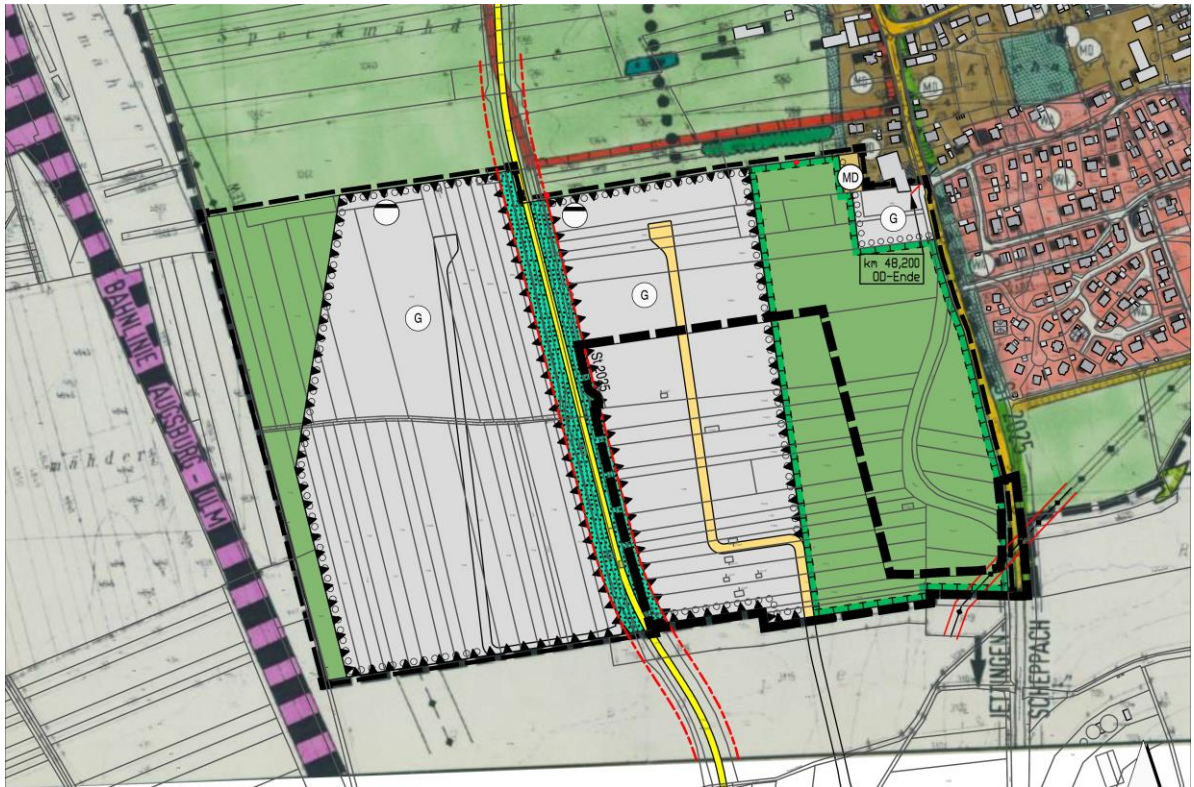


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Plangebiet (dick schwarz-gestrichelte Linie), o. M.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs ist in einem kleinen westlichen Teilbereich der Bebauungsplan "Umgehungsstraße Haldenwang - Röfingen - Jettingen-Scheppach: Teil Röfingen" rechtskräftig, der die Planung der Umgehungsstraße ST 2025 mit den zugehörigen Randbereichen umfasst.

Im Zuge des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplanes wird der kleinräumige Überlagerungsbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig geändert und ersetzt.

## 4 Aufstellung Bebauungsplan

Für die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes im Plangebiet ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ erforderlich. Der Bebauungsplan wird ohne Vorhabenbezug im Regelverfahren (mit Umweltbericht) aufgestellt.

## **5 Beschreibung des Plangebietes**

### **5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes von Röfingen im weiten Talraum der Mindel und grenzt unmittelbar an das südlich anschließende Gebiet des Marktes Jettingen-Scheppach an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan vorbereiteten gewerblichen Bauflächen und liegt östlich der Umgehungsstraße St 2025.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt nicht direkt über die unmittelbar westlich angrenzende Staatsstraße St 2025. Um die wichtige überörtliche Funktion der St 2025 als Umfahrungsstraße nicht durch abbiegenden Verkehr einzuschränken, sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den gewerblichen Grundstücksflächen auf die Staatsstraße unzulässig. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten“ an der westlichen Plangebietsgrenze gesichert. Die Anbindung des neuen Gewerbegebietes erfolgt stattdessen nach Osten. Hierfür wird eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die das Plangebiet in östlicher Richtung an die Thannhauser Straße (Gemeindeverbindungsstraße Röfingen) anbindet. Über diese Trassenführung wird der gewerbliche Verkehr leistungsfähig abgewickelt und mittelbar an das übergeordnete Netz geführt. Die für Logistik und Gewerbe essenzielle Anschlussstelle Burgau der Bundesautobahn A8 (Stuttgart – München) befindet sich in lediglich ca. 500 Meter Entfernung südlich des Plangebietes und ist somit optimal erreichbar.

### **5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 100.750 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig oder als Teilflächen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1152/3, 1152/6, 1152, 1152/4, 1151/2, 1151/3, 1151/5, 1151, 1151/4, 1150, 1150/2, 1149/3, 1148, 1147/2, 1147/3, 1146, 1145/3, 1144/1, 1143/3, 1143/2, 1142/6, 1088/1, 1142/5, 1153/1, 1153/2, 1177, 1152/9, 1152/7 und 1151/7 jeweils Gemarkung Röfingen. Die Gemeinde Röfingen hat sich die Verfügungsrechte über die genannten Grundstücke gesichert.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt: Im Westen durch die Trasse der Staatsstraße St 2025 (Umgehungsstraße) einschließlich begleitender Grünflächen; im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen, wobei das Areal im Osten in Richtung der bestehenden Ortslage Röfingen weist.

### **5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet befindet sich im Talraum der Mindel. Die Geländesituation innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Hauptflächen des zukünftigen Gewerbegebietes stellt sich weitgehend eben dar. In diesem an die östliche Seite der Staatsstraße St 2025 angrenzenden Bereich der Talau liegt die durchschnittliche Geländehöhe bei etwa 455 m ü. NHN und steigt nach Osten auf ca. 457 m ü. NHN an. Im Bereich des Trassenverlaufs der neuen verkehrlichen Anbindung in Richtung der Thannhauser Straße, verändert sich die Topographie merklich: Das Gelände steigt deutlich an und erreicht dort Höhen von bis zu ca. 466 m ü. NHN.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird aktuell vollumfänglich landwirtschaftlich genutzt. Dabei dominieren im Gebiet vor allem großflächige, intensiv bewirtschaftete Äcker sowie

intensiv genutztes Grünland. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teilweise von Gräben durchzogen, die einen Bewuchs mit Schilf- und Rohrglanzgras, Große Brennnessel und Echtes Mädesüß, Arznei-Baldrian und Blut-Weiderich sowie Fettwiesen-Gräsern bzw. auch einem Gehölzsaum (Ahorn, Birken, Weiden, Fichten) aufweisen. Weitere Gehölzstrukturen (Hecken, Bäume) sind als Feldhecke im östlichen Teil des Plangebietes vorhanden (Hasel, Ahorn, Weißdorn).

Die vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölz- und Staudensäume stellen wichtige Biotopstrukturen dar und sind in einzelnen Teilbereichen auch offiziell als Biotope kartiert (Biotope der amtlichen Biotopkartierung).

Das Areal wird von einzelnen landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen – teils befestigt, teils unbefestigt – gequert und begrenzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, im Umfeld der neuen Erschließungstrasse, quert eine bestehende 20-kV-Freileitung (Bezeichnung „S1C“) der LEW das Gelände.



Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze Linie), o. M.

## 5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Das geplante Gewerbegebiet entwickelt sich direkt aus den Zielen der Regionalplanung. Der Regionalplan der Region Donau-Iller legt für diesen Bereich explizit ein Vorranggebiet „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ fest, womit der gewerblichen Nutzung hier regionalplanerisch der Vorrang vor anderen Nutzungen

eingerräumt wird. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen übernimmt diese Zielsetzung und stellt entsprechend für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Planungsalternativen auf Gemeindegebietsebene sind dementsprechend vorliegend nicht weitergehend zu prüfen.

Ein entscheidender Faktor für die Standortwahl ist die hervorragende verkehrliche Anbindung. Durch die Nähe zur lediglich ca. 500 Meter entfernten Autobahnanschlussstelle Burgau der BAB 8 (Stuttgart – München) bestehen für ansiedlungswillige, überregional agierende Betriebe und Logistikunternehmen optimale Standortbedingungen.

Der Plangeber hat sich für den Bebauungsplan mit der Frage auseinandergesetzt, ob innerhalb des Gemeindegebietes besser geeignete Standorte bestehen. Im Ergebnis der Prüfung haben sich zu dem gewählten Standort keine besser geeigneten und verfügbaren Flächenbereiche ergeben. Gründe hierfür sind:

- Das Plangebiet stellt eine Teilfläche eines großflächigen Vorranggebietes Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dar und ist damit als Ziel der Regionalplanung für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.
- Das Plangebiet ist bereits als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.
- Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an gewerbliche Bauflächen gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der südlich angrenzenden Marktgemeinde Jettingen-Scheppach.
- Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig, gezielt wird zusätzlicher Verkehr innerhalb des Siedlungsbereiches von Röfingen vermieden, indem Pkw- und Lkw-Fahrbewegungen aus dem Ortskern herausgehalten werden.
- Die zukünftige Sicherung des Gewerbestandortes sowie der Arbeitsplätze und (regionalen) Wirtschaftskraft werden durch bestehende Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet.

Aus ortsplanerischer Sicht handelt es sich mit dem vorliegenden Standort grundsätzlich um eine sehr geeignete Fläche, die für eine gewerbliche Erweiterung herangezogen werden kann. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und die Bodennutzung (Gewerbe) am vorliegenden Standort bereits vorgegeben ist.

## **6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept**

Das städtebauliche und gestalterische Planungskonzept zielt darauf ab, einem großflächigen regionalen Gewerbebetrieb die nötigen Entwicklungsflächen zu bieten und das Gebiet gleichzeitig landschaftsgerecht in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung des Mindeltals einzubinden.

Dem Planungskonzept des Bebauungsplanes liegt ein städtebauliches Konzept des Gewerbebetriebes zugrunde. Dieses städtebauliche Konzept zeigt die künftige bauliche Nutzung des Plangebietes in den Grundzügen und stellt die Basis für die Bestimmung des erforderlichen Maßes der baulichen Nutzung dar.

## **7 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, einen großflächigen Produktionsstandort für einen regionalen Gewerbebetrieb planungsrechtlich abzusichern, werden die überbaubaren Bereiche in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Gebietsausweisung dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um dem ansiedlungswilligen Betrieb die nötige Flexibilität für Produktion, Logistik und Verwaltung zu geben, sind im Plangebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Ausdrücklich zugelassen sind zudem Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie. Dies unterstützt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung des Gewerbebestandes. Ergänzend dazu sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Das Wohnen ist im Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig, um Nutzungskonflikte (insbesondere Lärmkonflikte) zu vermeiden und die knappen gewerblichen Bauflächen nicht einzuschränken. Ausnahmsweise können jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist zwingend, dass die Wohnung dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber hinsichtlich der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet bleibt.

Zur Feinsteuerung der Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden bestimmte, nach BauNVO ansonsten mögliche Nutzungen im Plangebiet explizit ausgeschlossen:

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke: Diese Nutzungen sind nicht zulässig, da sie in der Regel als schutzbedürftig gegenüber gewerblichen Immissionen (Lärm, Verkehr) einzustufen sind. Der Ausschluss dient der Vermeidung von Heranrückkonflikten und sichert dem Gewerbebetrieb die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird ausgeschlossen, um die für produzierende Betriebe vorgehaltenen Flächen vor einer Inanspruchnahme durch handelsintensive Nutzungen zu schützen und negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde und Nachbarkommunen auszuschließen.

Auch Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der primären städtebaulichen Zielsetzung eines klassischen Produktions- und Logistikstandortes und würden einen unerwünschten, sachfremden Zielverkehr erzeugen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit im Umfeld sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe (Störfall-Verordnung) in relevanten Mengen vorgesehen oder vorhanden sind, strikt ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte intensive Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen zur Realisierung des großflächigen Produktionsstandortes zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt. Ergänzend dazu wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,60 begrenzt. Durch diese Werte wird dem ansiedlungswilligen Betrieb die notwendige Flexibilität für weitläufige Produktionshallen, Lagerflächen und bauliche Entwicklungen eingeräumt, wobei die zulässigen städtebaulichen Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO beachtet werden und die verbleibende, nicht überbaute Fläche als Freiraum zu sichern ist.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe - GH) wird als absolute Höhe in m über NHN festgesetzt, da sich vorliegend die öffentliche Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt nicht eignet. Grundsätzlich wird eine relative Höhe der baulichen Anlagen von 20 m vorgesehen. Dies stellt einen verträglichen Kompromiss dar zwischen den betrieblichen Anforderungen an gewerbegebietstypische, hohe Produktionshallen und der städtebaulichen Notwendigkeit, das großvolumige Baugebiet rücksichtsvoll und landschaftsgerecht in die flache Topographie der angrenzenden Landschaft (Mindeltal) einzubinden.

Um Rechts- und Planungssicherheit bei der Gebäudehöhe zu schaffen, werden die oberen Bezugspunkte exakt definiert. Bei den zulässigen Flachdächern bildet der höchste Punkt der äußeren Dachhaut beziehungsweise die Oberkante der Attika den oberen Bezugspunkt.

Da Produktions- und Gewerbebetriebe oftmals funktionale, technische Dachaufbauten benötigen, wird die Ausnahme festgelegt, dass für technisch zwingend notwendige und untergeordnete Anlagen – wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Klimatechnik, Dachaufstiege oder Photovoltaikanlagen – eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,50 m zulässig ist. Um jedoch zu verhindern, dass diese Anlagen das äußere Erscheinungsbild der Gebäude dominieren oder eine unruhige Fernwirkung entfalten, ist diese Ausnahme an die städtebauliche Vorgabe geknüpft, dass die technischen Dachaufbauten mit ihrer Grundfläche allseits um mindestens das Maß ihrer eigenen Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. der Attika zurückgesetzt angeordnet werden müssen.

## 8 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung eines Gewerbegebietes, in welchem großflächige Gebäude aufgrund von entsprechenden Produktions- und Betriebsabläufen erforderlich sind, ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch großzügige Baugrenzen definiert. Dies gewährt einerseits ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Situierung der großvolumigen Baukörper auf dem Baugrundstück, stellt aber andererseits sicher, dass ausreichende Abstände zu den Grundstücksrändern freigehalten werden. Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen gelten vollumfänglich die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung einer geordneten Grundstücksstruktur wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO) sowie

sämtliche Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind. Durch diese Regelung wird verhindert, dass die Randbereiche der Gewerbegrundstücke, die maßgeblich für die grünordnerische Einbindung (Eingrünung) und die Freiflächengestaltung vorgesehen sind, unstrukturiert mit untergeordneten baulichen Anlagen oder parkenden Fahrzeugen zugestellt werden.

## **9 Gestaltungsfestsetzungen**

### **9.1 Dachformen, Dachneigungen**

Entsprechend den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen des geplanten großflächigen Produktions- und Gewerbebetriebes gibt der Bebauungsplan als alleinige Dachform Flachdächer (FD) mit einer flachen Dachneigung von 0° bis 5° vor. Diese Festsetzung ermöglicht die typische und notwendige Errichtung von großvolumigen Hallenstrukturen und beugt gleichzeitig einer unmaßstäblichen, dominanten Höhenentwicklung vor, wie sie durch steile Dachneigungen bei solch großen Gebäudelängen (von über 50 Metern) unweigerlich entstehen würde.

Für untergeordnete Bauteile (wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Anbauten, Gebäudevorsprünge, Auskragungen oder bauliche Verbindungstrakte) sowie für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen werden ganz bewusst keine expliziten Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen. Dies gewährleistet zukünftigen Bauherren die notwendige architektonische und betrieblich-funktionale Gestaltungsfreiheit.

### **9.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Um eine harmonische Einbindung der potenziellen großflächigen und voluminösen Gewerbebauten in das umgebende Landschaftsbild zu gewährleisten, regelt der Bebauungsplan die farbliche Gestaltung der Gebäudehüllen. Es wird festgesetzt, dass für Dacheindeckungen und Außenwände grelle und leuchtende Farben grundsätzlich nicht zulässig sind. Hierzu zählen im Bebauungsplan explizit benannte Signal- und Leuchtfarben (spezifische RAL-Töne in Gelb, Orange, Rot, Violett und Grün). Durch diesen Ausschluss wird wirksam verhindert, dass die massiven Baukörper in der flachen Landschaftsaue eine unruhige, störende oder landschaftsfremde Fernwirkung entfalten.

### **9.3 Einfriedungen**

Die Zulässigkeit von Einfriedungen sichert den klaren Abschluss des Gewerbegebietes zur freien Landschaft der Talaue hin. Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton, Mauern oder ähnliche durchgehend geschlossene und flächenhafte Einfriedungen sind ausgeschlossen. Geschlossene Wirkungen bzw. Abschirmungen des Baugrundstückes werden so wirksam vermieden.

Um eine ökologische Durchgängigkeit der Einfriedungen für Kleintiere zu sichern, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung insbesondere im Hinblick auf die Habitatfunktion der randlichen Gewerbegebieteingrünungen Rechnung getragen werden.

## 9.4 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Regelungen orientieren sich an den Anforderungen von Gewerbe und berücksichtigen die Lage im freien Landschaftsraum in der Talaue sowie die Nachbarschaft zu Verkehrsachsen.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen – als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen – nur am Ort der Leistung (jeweilige Betriebsstätte) und im Zuge der flächenhaften Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausschließlich innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Zudem dürfen die an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass sich fassadenbezogene Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen.

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone oder Ähnliches (ebenfalls ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) wird auf eine maximale Höhe von 7,50 m begrenzt. Erneut dient diese Regelung dazu, Störwirkungen und Störeinflüsse zu reduzieren.

Um das Umfeld und die Verkehrsachsen vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßensbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden. Durch die getroffenen Festsetzungen sind diese Grundsätze eingehalten.

## 10 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten her über die Gemeindeverbindungsstraße Röfingen (Thannhauser Straße) erschlossen. Zur Anbindung des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich. Für diese Erschließungsstraße ist eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Nachdem das Plangebiet ohne weitere Unterteilungen für einen einzelnen regionalen Gewerbebetrieb vorgesehen ist, werden keine Wendemöglichkeiten auf der neuen Erschließungsstraße erforderlich.

Für die neue Erschließungsstraße ist eine Breite von 10,75 m vorgesehen (6,5 m Fahrbahnbreite, 2,5 m Gehweg und Seitenstreifen/Bankette). Hinzu kommen noch Flächen für die Straßenentwässerung und Böschungen zur Angleichung an die bestehenden Höhenverhältnisse.

Die Befahrbarkeit der neuen Erschließungsstraße für Lkw/Lkw und von einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist mit dem vorgesehenen Straßenquerschnitt gesichert. Die konkrete Einteilung des Verkehrsraumes ist kein Gegenstand im angebotsbezogenen Bebauungsplan, sondern im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung vorzulegen. Dennoch ist im Bebauungsplan der aktuelle Stand der Straßenplanung nachrichtlich dargestellt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses ist auf der Gemeindeverbindungsstraße Röfingen eine Linksabbiegespur in die neue Erschließungsstraße vorgesehen. Um unzulässige Abbiegevorgänge zu unterbinden, ist zudem entlang des Westrandes des Plangebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für den gewerblichen Verkehr festgesetzt. Dadurch wird die Funktion der St 2025 als Umfahrungsstraße der östlich gelegenen Siedlungsbereiche sichergestellt.

Begleitend zur neuen Erschließungsstraße ist die Anlage eines Gehweges vorgesehen, der auch dem fußläufigen Verkehr bzw. Radverkehr die verkehrssichere Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ermöglicht. Der Geh-/Radweg soll einen Anschluss an den bestehenden Fuß-/Radweg östlich der Gemeindeverbindungsstraße Röfingen erhalten, wodurch eine Durchgängigkeit der getrennten Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer vom Straßenverkehr erreicht wird.

Um den Siedlungsbereich Röfingen weitestgehend von Durchfahrtsverkehr zu entlasten, ist vorgesehen, den LKW-Verkehr aus nördlicher Richtung durch verkehrslenkende Maßnahmen über die St 2025 nach Süden bis zum Kreisverkehr und von dort nach Osten zur Thannhauser Straße zu führen. Damit ist sichergestellt, dass LKW-Verkehr dem Plangebiet überwiegend aus südlicher Richtung ohne Tangierung des Siedlungsbereiches Röfingen zugeführt wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit nachweislich gesichert.

## **11 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

### **11.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung**

Erschließungstechnisch wird auf die Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen. Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

#### **Wasserversorgung:**

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Hierzu sind vorhandene Trinkwasserleitungen im Umfeld in das Plangebiet zu verlängern. Ein Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Röfingen ist im Bereich des Straßenknotenpunkts Thannhauser Straße/Sonnenstraße östlich außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Für das Plangebiet fällt ein Trinkwasserbedarf von ca. 7.250 m<sup>3</sup>/Jahr an.

#### **Schmutzwasserentsorgung:**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Parallel zur Trinkwasserleitung ins

Plangebiet ist ein neuer Schmutzwasserkanal aus dem Plangebiet als Druckrohrleitung vorgesehen, der Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgt in der Gemeinde Röfingen voraussichtlich im Bereich des Straßenknotenpunkts Thannhauser Straße/Sonnenstraße. Das anfallende Abwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes den Gemeinden Haldenwang und Röfingen zugeleitet, die Kläranlage liegt nördliche außerhalb des Siedlungsbereiches von Röfingen an der Lauinger Straße.

Für die bestehende Kläranlage ist ein Ausbau vorgesehen, sodass auch ein Abwasseranfall aus gewerblichen Nutzungen im Plangebiet kapazitätsmäßig bewältigt werden kann.

### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen ist. Geplant ist der Anschluss an das öffentliche Netz, vgl. oben. Falls keine ausreichende Leistungsfähigkeit für das Vorhaben vorhanden ist, sind ggf. weitere private Maßnahmen wie beispielsweise ein unterirdischer Löschwassertank oder Löschwasserbehälter oder Ähnliches vorzusehen. Die abschließende Löschwasserversorgung (öffentlich und/oder privat über eine dezentrale Versorgung) ist auf der Ebene der jeweiligen Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung wird ordnungsgemäß gesichert.

### **Strom- und Energieversorgung:**

Die Elektrizitätsversorgung wird durch den Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Zur Stromversorgung ist die Errichtung einer oder mehrerer neuen Transformatorstationen notwendig. Der genaue Standort solcher Transformatorstationen ist erst im Rahmen der Ausführungsplanung (auf Baugenehmigungsebene) festlegbar. Im überplanten Bereich können die betroffenen Grundstücke bei Bedarf durch neu zu verlegende Glasfaserkabel erschlossen werden, wobei die Glasfaserkabel zusammen mit der Stromtrasse verlegt werden sollen. Die Stromversorgung wird ordnungsgemäß gesichert, für das Plangebiet besteht ein Bedarf an Elektrizität von ca. 1.750.000 kW/Jahr.

Entsprechend der betrieblichen Anforderungen ist für das Plangebiet ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz erforderlich, der Bedarf liegt bei ca. 4.150.000 kW/Jahr.

Vorsorglich wird darüber hinaus festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Die abschließende Strom- und Energieversorgung ist im Zuge der Erschließungs-/Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

### **Abfallentsorgung:**

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Durch die ausreichende Dimensionierung des Verkehrsraums bzw. die Betroffenheit nur eines einzelnen Gewerbetreibenden ist die Abfallentsorgung inklusive Befahrbarkeit mit einem drei-achsigen Müllfahrzeug gesichert. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Gewerbetreibenden verantwortlich zu regeln. Für die Anordnung der Müllbehälterstandplätze sind auf dem

Privatgrund geeignete Möglichkeiten geschaffen, ein dauerhaftes Aufstellen auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

## 11.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist aufgrund der Untergrundverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwasserspiegels von ca. 0,70 unter GOK im Westen und ca. 1,2 m unter GOK im Osten im Ergebnis von umfangreichen Baugrunduntersuchungen eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

Aufgrund der genannten Bestandsinformationen, der geltenden Richtlinien und der Entwässerungssatzung ist daher das innerhalb des Plangebietes anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser/Oberflächenwasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch beispielsweise Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise zu versickern bzw. sind Rückhaltemaßnahmen durch beispielsweise Rückhalteteiche, Rigolen, Regenwasserzisternen, etc. vorzusehen. Entsprechend sind ausreichend dimensionierte Flächen für Rückhaltemaßnahmen im Gewerbegebiet berücksichtigt. Auch die Straßenentwässerung ist über geeignete Versickerungsanlagen zu realisieren, was im Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraums bzw. der öffentlichen Grünflächen bereits vorgesehen ist.

Die Rückhalteteiche/Versickerungsanlagen der Straßenentwässerung sind an die bestehenden Gräben im Umfeld angeschlossen und entwässern in diese Gräben Richtung Scheidgraben. Die Einleitung erfolgt ggf. gedrosselt entsprechend der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Grabenvorfluter.

Die konkrete Dimensionierung von Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen wird auf der Ebene des Bauantrages vorgelegt, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes die finale Vorhabenplanung bzw. die exakte Überbauung nicht vorliegt. Die Flächen für Rückhalteteiche im Gewerbegebiet sind überschlägig jedoch bereits für den aktuellen Stand der Bebauung gemäß städtebaulichem Konzept dimensioniert. Dementsprechend ist bei einem angenommenen Abfluss von max. 30 l/s und ha ein Spitzenabfluss von 270/s für das gesamte Gewerbegebiet (Dach- und Hofflächen) zu erwarten. Der Rückhalteteich ist dementsprechend mit einer Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> vorgesehen, eine gedrosselte Abgabe erfolgt in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich begründet. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENKW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## 12 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen 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 Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Sofern bauliche oder betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise Bodenverbesserungsmaßnahmen oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Durchgrünung sowie die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild zu fördern, sind Verpflichtungen für ein gewerbliches Baugrundstück einzuhalten. Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sind je Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünungen im Westen, Norden, Osten und Süden) sind auf die Anpflanzungen je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche anrechenbar. Damit sind die Pflanzungen je 1.500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche auch innerhalb der Randeingrünung möglich und auf diese anrechenbar.

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.

Um insbesondere die Einbindung des Plangebietes im Zuge der Talauenlage zu fördern, sind Verpflichtungen für die Randbereiche des Baugrundstückes einzuhalten. Maßgebend sind randliche Eingrünungen im Westen, Norden, Osten und Süden in einer Breite von 5 m. Als Pflanzbindung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umzusetzen. Es ist eine lockere Strauch- und Baumpflanzung mit einem Flächenanteil von maximal

50 % zu entwickeln. Mit den Maßnahmen wird eine Randeingrünung für den Übergang in die freie Landschaft begründet, um eine begrünte Abschirmung im Talauenbereich und eine grünordnerische Einbindung des Gewerbes zu erreichen.

Mit den grünordnerischen Pflanzvorgaben ist einerseits eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sichergestellt und andererseits wird der offene Charakter des Mindeltales als weiträumige Talaue mit nur vereinzelt, landschaftsbildgliedernden Gehölzbeständen erhalten.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen sind 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. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

## **13 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Für die Herstellung ebener Baugrundstücke sind Abgrabungen und Aufschüttungen allgemein zulässig, insbesondere im westlichen topografisch niedriger gelegenen Teil werden Mauerscheiben bzw. Stützwinkel erforderlich werden. Für die Abgrabungen/Aufschüttungen hat eine Angleichung an die Topographie so zu erfolgen, dass an den Rändern des Plangebietes zu benachbarten Grundstücken keine Geländesprünge größer als 1,50 m auftreten. Dadurch wird den Erfordernissen einer gewerblichen Bebauung Rechnung getragen und gleichzeitig der durchgängige Talauencharakter erhalten.

## **14 Immissionsschutz**

### **14.1 Gewerbelärmimmissionen**

Durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet entstehen Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft. Zur Ermittlung der für das Gewerbegebiet zulässigen Gewerbelärmimmissionen wurde eine schalltechnische Modellierung durchgeführt. Die schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 2. April 2026 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tag-/Nachtzeit von 60/45 dB pro  $m^2$  Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor B Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus B}}$  von 3/5 dB sowie für einen Richtungssektor C Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus C}}$  von 3/3 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.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Schallimmissionsschutz sichergestellt.

## 15 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende 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).

Das Plangebiet und die großflächig angrenzenden Flächen können aufgrund der Lage im weiträumigen Talraum der Mindel vor allem für bodenbrütende Vogelarten und den Weißstorch geeignete Lebensraumhabitate darstellen. Kleinräumig können die bestehenden Entwässerungsgräben Lebensraumfunktion für Amphibien und Insekten entwickeln. Als Grundlage für eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung dienen faunistische Kartierungen in der Vegetationsperiode 2026.

Eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Auswirkungsbetrachtung ist dem Umweltbericht (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) zu entnehmen. Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann durch die Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Die Verletzung von Verbotstatbeständen

nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Für nähere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **16 Abwehrender Brandschutz**

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## **17 Denkmalschutz**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

Ca. 260 m südöstlich des Gewerbegebietes befindet sich östlich der Gemeindeverbindungsstraße Röfingen das Bodendenkmal D-7-7528-0120 „Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten“. Das Benehmen für dieses Bodendenkmal ist nicht hergestellt.

Das erwähnte Bodendenkmal befinden sich zwar im näheren Siedlungsumfeld, wird durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

## **18 Klima und Energie**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). 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.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 18.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden 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. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Den Zielvorgaben des Regionalplanes Donau-Iller wird entsprochen, das Plangebiet für das Gewerbegebiet umfasst eine Teilfläche des regionalen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

## **19 Erschließung und Bodenordnung**

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen. Die Grundstücksverfügbarkeit für die Flächen im Plangebiet ist gesichert.

## **20 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. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## **21 Umweltbericht**

### **21.1 Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

## 21.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass ist der kommunale Bedarf, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit dem Bebauungsplan dem sich ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen für regionale Gewerbetreibende Rechnung. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im Südosten des großflächigen regionalen Vorranggebietes Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen. Gezielt werden gewerbliche Flächen für Gewerbetreibende geschaffen, um Entwicklungs- und An siedlungsmöglichkeiten bereitzustellen.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

## 21.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Nutzungen im Siedlungsumfeld werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung maximal zulässige Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt.

- Bundesnaturschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zum Artenschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Darstellung eines regionalen Grünzugs östlich angrenzend an das Plangebiet.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Das Plangebiet für die gewerbliche Nutzung ist so abgegrenzt, dass in den regionalen Grünzug nicht eingegriffen wird. Die Erschließungsstraße befindet sich am unmittelbaren Südrand des regionalen Grünzugs und stellt eine hier zulässige Nutzung dar.

- Flächennutzungsplan

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, der östlich angrenzende regionale Grünzug ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Das Entwicklungsgebot ist eingehalten. Städtebauliche Beeinträchtigungen an der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes bzw. der gewerblichen Bodennutzung liegen nicht vor. Eine zusätzliche Begründung der Flächeninanspruchnahme mit Hilfe der Maßgaben des LEP Bayern und der Auslegungshilfe ist daher entbehrlich, da die Bodennutzung am vorliegenden Standort bereits vorgegeben bzw. der Bedarf bereits begründet ist. Flächenbezogenen Maßgaben stehen nicht entgegen.

#### **21.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Talauenbereichs des Mindeltals östlich angrenzend an die St 2025. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich größtenteils auf eine intensive Acker- und Grünlandnutzung. Vereinzelt sind Feldgehölze vorhanden, teilweise wird das Plangebiet von Gräben durchzogen. Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

#### **21.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt wird. Eine Versiegelung des Bodens und eine Nutzung für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Wasser und Boden sowie den Artenschutz resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Umsetzung würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde den Entwicklungswünschen regionaler Gewerbetreibender nicht Rechnung tragen. Damit wird die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt. Entsprechend werden für die Gemeinde bedeutende Unternehmen einen anderen Standort wählen, wodurch Arbeitsplätze verloren und die Wirtschaftskraft grundlegend geschwächt werden. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance, die Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

#### **21.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei

Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Für die Bestandsaufnahme werden auch die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie herangezogen. Aufgabe der Machbarkeitsstudie war, die grundsätzliche Realisierbarkeit eines Gewerbegebietes am Standort zu prüfen. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde ein mögliches Gewerbegebiet abgegrenzt, das dann in gleicher Abgrenzung als Vorranggebiet Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in den Regionalplan Donau-Iller aufgenommen worden ist.

Grundsätzlich sind durch das Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Bodenfunktionen, Veränderung des Bodengefüges, Verdichtung und Versiegelung (bau- und anlagenbedingt)
- Veränderung der Zusammensetzung der Arten und Lebensgemeinschaften (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Schall-/Abgasemissionen, Verschattung (bau- und betriebsbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)
- Überprägung des Orts- und Landschaftsbildes (bau- und anlagenbedingt)

## **21.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im naturschutzfachlich wertvollen Talraum der Mindel, einem breiten, kastenförmigen Schmelzwassertal des Iller-Gletschers, das bei Offingen das Donautal erreicht. Östlich und westlich ist das Mindeltal begrenzt durch die hügelige Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Das Mindeltal ist wesentlicher Bestandteil der überregional bedeutsamen Biotopverbundachse Mindeltal-Donautal. Wichtige Biotoptypen des Mindeltals sind gewässerbegleitende Gehölz- und Staudensäume und überregional bedeutsame Feuchtgebietskomplexe, die maßgeblich für das Vorkommen und den Erhalt von bodenbrütenden Arten verantwortlich sind und die Bedeutung des Talraumes als Biotopverbundachse unterstreichen.

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG und internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Biotope der amtlichen Biotopkartierung sind als § 30 Biotope nach BNatSchG am unmittelbaren Nordrand des Plangebietes entlang eines Grabens sowie kleinflächig im Bereich einer wegbegleitenden Saumstruktur erfasst.

Die Strukturen und Nutzungen im Plangebiet wurden im Rahmen einer Kartierung der Biotoptypen flächenscharf erfasst. Es dominieren intensiv bewirtschaftete Äcker sowie Intensivgrünland, Gehölzbestände sind in 2 Bereichen als Feldgehölz bzw. Baumreihen vorhanden (vgl. Anlage 2). Ein Wirtschaftsweg quert das Plangebiet von West nach Ost, bestehende Gräben und der Weg weisen einen randlichen Bewuchs von Säumen und

Staudenfluren bzw. Wasserröhrichten auf. Bei der Biotoptypenkartierung des Plangebietes konnte die weg begleitende Biotopstruktur der amtlichen Biotopkartierung mit § 30 BNatSchG-Status nicht mehr festgestellt werden.

Die vorhandenen Gräben mit den begleitenden Vegetationsstrukturen und Staudensäumen dienen gehölzwohnenden Vogelarten, Schmetterlingen, Libellen und Amphibien als Lebensraum. Als lineare Strukturelemente werden diese außerdem von Fledermäusen als Flugroute genutzt. Eine Überblickskartierung im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat für das Plangebiet eine Relevanz für die Avifauna als Lebensraum vor allem für bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Kiebitz und Goldammer sowie als Nahrungshabitat für z. B. den Weißstorch bestätigt. Darüber hinaus wurden Fledermäuse, Amphibien, Schmetterlinge und Libellen erfasst. Die aus dem Jahr 2018 stammende Überblickskartierung wird aktuell durch faunistische Kartierungen überprüft.

Gegenwärtig wird das Plangebiet nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngemittelintrag auszugehen.

### **Auswirkungen**

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Grundlage hierfür sind die aktuell laufenden faunistischen Kartierungen. Im Ergebnis werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist und eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie nicht besteht.

Aufgrund der Großflächigkeit des Mindeltales im Umfeld des Plangebietes sind in ausreichendem Umfang Ausweichlebensräume für potenziell betroffene und gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten vorhanden. Zudem tragen die großflächig innerhalb des Plangebietes abgegrenzten Grünflächen und Eingrünungen dazu bei, bestehende Lebensräume zu erhalten. Auch die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen am unmittelbaren Siedlungsrand von Röfingen trägt dazu bei, insbesondere für den Weißstorch siedlungsnah gelegene Nahrungshabitate zu erhalten. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bzw. erhebliche artenschutzrechtliche Auswirkungen werden daher nicht gesehen.

Durch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Gezielt werden potenzielle Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene präventiv verhindert.

Die umliegenden Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der ausreichenden Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Ein- und

Durchgrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Geeignete Maßnahmen werden vorgeschrieben.

**Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittlere Erheblichkeit

**21.6.2 Schutzgut Boden und Wasser**

**Bestandsaufnahme**

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1.25.000 handelt es sich bei den Bodenbildungen im Talraum der Mindel und damit auch im Plangebiet vorherrschend um Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum (Bodeneinheit 78). Nur ganz im Osten im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Gemeindeverbindungsstraße Röfingen ist als Bodenkomplex Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten Ton (Talsedimente) verzeichnet (Bodeneinheit 76b).

Moorböden und im Allgemeinen organische Böden sind hochfunktional in der Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen Lebensraum, Wasserspeicher- und Retentionsvermögen, Nährstoffspeicher sowie Filter- und Pufferfunktion. Sie können zudem große Mengen Kohlenstoff speichern und sind damit eine wirksame Kohlenstoffsénke. Die Bodenfunktionen bestimmen die Wertigkeit eines Bodens und sind nachfolgend bewertet.

**Tab. 1: Bodenfunktionsbewertung nach BBodSchG**

Bodenfunktion	Bewertung
Nutzungsfunktion (Nahrungsmittelproduzent)/ natürliche Ertragsfähigkeit	Gemäß Bodenfunktionskarte besitzen die Böden im Plangebiet eine sehr geringe bis geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Klasse 1 und 2) und damit eine <b>sehr geringe bis geringe</b> natürliche Bodenfruchtbarkeit (Bodenschätzung 28-40).
Kreislauffunktion (Grundwasserneubildung & Wasserrückhaltevermögen)	Die Böden weisen gemäß UmweltAtlas ein geringes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen auf. Insgesamt wird die Kreislauffunktion daher als <b>gering</b> eingeschätzt.
Ökologische Regelungsfunktionen (Schadstofffilter und -puffer)	Die Böden im Plangebiet weisen gemäß UmweltAtlas ein sehr geringes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe auf. Für organische Schadstoffe weisen die Böden im Plangebiet gemäß UmweltAtlas ein sehr hohes Rückhaltevermögen auf. Insgesamt werden daher die ökologischen Regelungsfunktionen als <b>mittel</b> eingeschätzt.
Archivfunktion (Natur- und Kulturgeschichte)	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Für das Plangebiet sind keine Geotope gelistet sowie keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der moorigen Ausprägung des Bodens ist die Archivfunktion als <b>mittel</b> zu bewerten.

Gemäß Daten des UmweltAtlas Bayern weist der Boden insgesamt eine geringe bis mittlere Funktionserfüllung auf.

Die Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie bestätigen im Wesentlichen die Angaben der Übersichtsbodenkarte. Im Plangebiet liegen großflächig torfige/moorige Schichten vor, die im topografisch niedrigeren westlichen Teil Mächtigkeiten von 0,7 bis 1 m aufweisen, nach Osten mit ansteigendem Gelände dann auch Mächtigkeiten von bis zu 2 m erreichen. Ein weiterer deutlicher Anstieg der Torf-/Moormächtigkeiten ist im Bereich östlich außerhalb des Plangebietes zu verzeichnen.

Die vorhandenen Bodenbildungen spiegeln die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wider. Im Plangebiet steht der Grundwasserspiegel oberflächennah und damit im Bereich von 0,7 bis 1,2 m unter Gelände an. Mit nach Osten ansteigendem Gelände steigt auch der Grundwasserflurabstand.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nur in Form von einzelnen Entwässerungsgräben vorhanden. Ein Graben verläuft am Nordrand des Plangebietes, ein weiterer am Südrand.

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (Landesamt für Umwelt Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Die im Zusammenhang mit der Hochwasserschutzmaßnahme Burgau geplante Öffnung des westlich verlaufenden Bahndammes wird im Hochwasserfall künftig nicht zu Überschwemmungen im Plangebiet führen, da dieser Bereich nicht von abgeleittem Mindelhochwasser betroffen wird. Grundsätzlich kann der Bereich aber von wild abfließendem Niederschlagswasser betroffen sein.

Das Plangebiet liegt wie der gesamte Talauenbereich in einem wassersensiblen Bereich (hoch anstehendes Grundwasser), zudem ist für den nordwestlichen Teil des Plangebietes ein potenzieller Aufstaubereich bei Starkregen verzeichnet.

Trinkwasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebietes sowie Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist u. a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auszugehen.

## **Auswirkungen**

Die geltenden Bestimmungen für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens sind zwingend einzuhalten. Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachweislich aufzuzeigen. Eine

Verwertung anfallenden (moorigen) Bodenmaterials ist durch flächigen Auftrag auf den Flächen östlich an das Plangebiet angrenzend vorzusehen. Die grundsätzliche Machbarkeit eines solchen Bodenauftrags wurde bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft.

Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) ist erforderlich. Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, Feucht- und Nasswiesen sowie arten- und struktureiches Dauergrünland verfüllt oder beeinträchtigt werden.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze 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 zulässige Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie Ein- und Durchgrünungen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die angeführten Bodenfunktionen gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut zu reduzieren, werden die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert sowie Ein-/Durchgrünungen vorgesehen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gezielt begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet nicht mehr statt. Zudem werden Ein- und Durchgrünungen sowie Ortsrandeingrünungen festgesetzt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen verbessert bzw. beibehalten werden. Auch durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen werden die Bodenfunktionen dieser Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung verbessert und aufgewertet. Zudem sind nicht überbaute Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. In Abhängigkeit der anfallenden Mengen ist ein zusätzlicher Rückhalt mit gedrosselter Einleitung in das vorhandene Grabensystem erforderlich. Entsprechende Flächen für Rückhalteteiche sind bereits vorgesehen und überschlägig dimensioniert, sodass Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann.

Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung und der Verlust der Bodenfunktionen sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als hoch einzustufen. Die Einstufung gilt unabhängig der Empfindlichkeit gemäß der

Bodenfunktionsbewertung. Die hohen Auswirkungen werden durch die vorliegende Planung bzw. die oben angeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert. Die einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz sind einzuhalten.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

#### **21.6.3 Schutzgut Fläche**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nahezu vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Randlich sind Eingrünungen dargestellt.

##### **Auswirkungen**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Darstellung ist die Bodennutzung (Gewerbe) bereits vorgegeben, wodurch keine flächenbezogenen Umweltauswirkungen vorhanden sind. Die Darstellung von randlichen Eingrünungen werden durch die vorliegenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Das Entwicklungsgebot ist eingehalten wird. Städtebauliche Beeinträchtigungen an der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes bzw. der gewerblichen Bodennutzung liegen nicht vor.

Eine zusätzliche Begründung der Flächeninanspruchnahme mit Hilfe der Maßgaben des LEP und der Auslegungshilfe ist entbehrlich, da die Bodennutzung am vorliegenden Standort vorgegeben ist sowie damit der Bedarf bereits begründet ist. Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Bestehende Erschließungsformen im Bestand werden genutzt. Vielmehr wird durch die Planung der Vorgabe des Regionalplanes Donau-Iller zur Entwicklung eines großflächigen Gewerbeschwerpunktes gefolgt. Flächenbezogene Maßgaben stehen nicht entgegen.

Aufgrund der vorgegebenen Bodennutzung (Gewerbe) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gering.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Fläche: geringe Erheblichkeit

#### **21.6.4 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben mit Gefälle in nördlicher Richtung. Nach Osten steigt das Gelände außerhalb des Plangebietes grundlegend an. Während die landwirtschaftlichen Flächen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dienen, tragen die Gehölzstrukturen zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) bei.

Aufgrund der Lage im Talraum der Mindel ist das Plangebiet gemäß Regionaler Klimaanalyse der Region Donau-Iller Teil eines intensiven Kaltluftstroms, der den gesamten Talauenbereich ausfüllt.

Von der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen ausgehen. Eine Luftschadstoffbelastung ist durch den Verkehr auf der St 2025 zu erwarten.

### **Auswirkungen**

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften 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.

Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und im Talraum der Mindel und liegt damit in einem volumenstarken Kaltluftstrom, weshalb von Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes entstehenden Gewerbeemissionen und der mit der Überbauung einhergehenden Oberflächenaufheizung ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Durch die Überplanung einiger Gehölzstrukturen gehen für den lufthygienischen Ausgleich relevante Flächen in geringem Umfang verloren. Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie weitere Gehölzpflanzungen kann die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert werden. Damit geht eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen und des Ausgleichs verbessert sich die lufthygienische Situation. Grundsätzlich trägt zudem die räumliche Begrenzung des Gewerbegebietes dazu bei, großflächig Durchlüftungsachsen im Westen und Osten zu erhalten und damit die Funktionalität des Kaltluftstroms sicherzustellen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: mittlere Erheblichkeit

#### **21.6.5 Schutzgut Mensch**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung eine nur eingeschränkte Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung sind nicht vorhanden, die Erholungsnutzung ist auf das bestehende Wegenetz (Spaziergänger, Feierabend-/Wochenenderholung) beschränkt.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von dem Verkehr auf der St 2025 aus, in geringerem Umfang bestehen auch Schallimmissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung.

## **Auswirkungen**

Mit der Bebauung geht die Erholungsfunktion des Plangebietes verloren. Während der Bau-phase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende und geplante Erschließung kann das ab-sehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Um die Schallimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersu-chung angefertigt (vgl. Anlage 1). Durch die Einhaltung der Emissionskontingente wird die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen gesichert.

Verkehrslärmimmissionen führen aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes selbst zu keinen Beeinträchtigungen.

Auswirkungen hinsichtlich Geruchsimmissionen sind aufgrund der Nutzung als Gewerbe-gebiet nicht beachtlich.

Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sein können. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG berücksichtigt.

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsver-hältnisse sind sichergestellt.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

### **21.6.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Landschaftsbild im Plangebiet stellt sich als offene strukturarme Feldflur dar und ist geprägt durch den großflächig ebenen und weiten Talraum der Mindel. Eine Gliederung erfährt die Landschaft durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende St 2025 sowie den im Westen verlaufenden Bahndamm. Im Osten wirkt der höher gelegene Siedlungsrand von Röfingen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der Ebenheit des Geländes und nur in geringem Umfang vorhandenen gliedernden Vegetationsstrukturen sind insbesondere in nördlicher und südlicher Richtung weitreichende Sichtachsen vorhanden.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht betroffen, unmittelbar östlich grenzt an das Plangebiet ein regionaler Grünzug an. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

#### **Auswirkungen**

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustel-lenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des

Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind bereits in größerem räumlichem Umfang gewerbliche Bauflächen dargestellt, wodurch die schutzgutsbezogenen Auswirkungen absehbar sind. Es erfolgt eine Siedlungserweiterung in Richtung Westen. Die bestehende Zäsur (Staatsstraße St 2025 im Westen) wird eingehalten. Mit den Bestimmungen für Ein- und Durchgrünungen, zu Pflanzungen und weiteren Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und der Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild minimiert.

Nachdem die Bodennutzung bereits der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung entspricht, sind die Auswirkungen gering und absehbar bzw. planungsrechtlich bereits vorbereitet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Talraum der Mindel ist die vorliegende Bauleitplanung von mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

## **21.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestandsaufnahme**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

### **Auswirkungen**

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Es gilt Art. 7 Abs. 1 DSchG.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nahbereich gelten darüber hinaus die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Zudem wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Erheblichkeit

### **21.6.8 Kumulative Auswirkungen**

#### **Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)**

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

#### **Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen**

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

### **21.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich**

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen sowie Feldgehölzen/Baumreihen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

#### **21.7.1 Eingriffsermittlung**

Für den Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen.

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

**Tab. 2: Eingriffsermittlung**

<b>Betroffene Biotop-/Nutzungstypen</b>					
<b>Bezeichnung</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor/GRZ</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	34.529	3	0,8	82.870
Intensivgrünland	G11	54.697	3	0,8	131.273
Mesophile Gebüsche/Hecken	B112	1.244	8	0,8	7.962
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechneten Arten	B212	3.379	8	0,8	21.626
Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	1.803	3	0,8	4.327
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K123	233	8	0,8	1.491
Sonstige Wasserröhrichte	R123	1.018	11	1,0	11.198
Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	V32	911	3	0,8	2.186
Gräben, naturfern	F211	93	3	0,8	223
Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	V332	72	3	0,8	173
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	V51	1.127	3	0,8	2.705
Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	V31	120	0	0,8	0
Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	V11	1.524	0	0,8	0
<b>Summe</b>		<b>100.750</b>			<b>266.034</b>

Planungsfaktor:

Zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs können gemäß Bayerischem Leitfaden Maßnahmen festgesetzt werden, die geeignet sind, die Eingriffsintensität der Planung zu verringern. Diese Maßnahmen werden als Planungsfaktor zusammengefasst. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzvorgaben zur Durchgrünung des Gewerbegebietes und zur Gestaltung von ungenutzten Baugebietsflächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Es wird ein Planungsfaktor von 15 % angesetzt, der Ausgleichsbedarf reduziert sich entsprechend.

Bei Ansetzung eines Planungsfaktors von 15 % ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 226.129 Wertpunkten (WP).

### 21.7.2 Ausgleichsbilanzierung

Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sind verschiedene Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese Flächen liegen alle in räumlicher Nähe zum Plangebiet im Talraum der Mindel. Ein Großteil der Flächen liegt im Norden des Plangebietes im Umfeld des Kreisverkehrs St 2025/Augsburger Straße, eine Fläche liegt im Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach unmittelbar westlich angrenzend an den bestehenden Bahndamm. Eine letzte Fläche grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an und umfasst den Bereich bis zur östlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße Röfingen und ist damit deckungsgleich mit der Fläche des regionalen Grünzugs in diesem Bereich.

Alle Flächen sind entweder als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) oder als Intensivgrünland (G11) kartiert, eine Fläche direkt am Kreisverkehr wird als Intensivacker (A11) bewirtschaftet. Die Fläche im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Plangebiet ist wie dieses selbst intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Acker bewirtschaftet, teilweise sind Feldgehölze bzw. Staudenfluren vorhanden.

Lage, Größe und aktuelle Nutzungen der Ausgleichsflächen können der Anlage 2 entnommen werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem vorliegenden Ausgleichsflächenkonzept ausreichend Flächen zur Erbringung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs vorhanden sind. Die konkrete Festlegung der einzelnen Ausgleichsflächen sowie der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

### 21.7.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Baugebieteingrünungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen, keine Schotter-/Steingärten Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen, keine Schotter-/Steingärten Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahme, Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Begrenzung des Plangebietes Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen, keine Schotter-/Steingärten Ausgleichsmaßnahme, Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Begrenzung Werbeanlagen
Mensch	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Schallschutz-Auflagen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

## 21.8 Planungsalternativen

Das Plangebiet ist vollständig im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine zusätzliche Begründung der Flächeninanspruchnahme bzw. eine Alternativenprüfung ist entbehrlich, da die Bodennutzung am vorliegenden Standort bereits vorgegeben ist. Zudem sind keine alternativen Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Andere, räumlich entfernte Alternativen und Erschließungsstrukturen würden zu einem vergleichbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließung führen, was nicht im Sinne der Umweltvorsorge wäre. Umweltbezogen liegen keine anderweitigen Planungsalternativen vor.

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch alternative Anordnungen von baulichen Anlagen durch das angebotsbezogene Baurecht grundsätzlich vorhanden sind. Alternative Planungen sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich. Im Westen werden verbleibende Freiflächen als Rückhalteteiche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung gesichert. Auf diese Weise werden umfangreiche begrünte Freiräume zum Übergang in die freie Landschaft, insbesondere in Richtung Westen zum freien Talraum, geschaffen. Die Verkehrserschließung ist auf ein Minimum ausgelegt und sichert die Anbindung des Gewerbegebietes, das vollständig von einem Gewerbetreibenden bebaut wird. Alternative Möglichkeiten bzw. Handlungsoptionen innerhalb des Bebauungsplanes wurden geprüft und sind nicht vorhanden bzw. nicht zielführend.

## 21.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

## 21.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BayernAtlas: Online-Kartenviewer des Freistaates Bayern
- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- Regionale Klimaanalyse Donau-Iller, Juni 2015
- Machbarkeitsstudie „Interkommunales Gewerbegebiet Mindeltal“, Kling Consult, 5. Oktober 2020
- eigene Erhebungen, z. B. Biotoptypenkartierung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

## 21.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Röfingen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

Entsprechend wird die Gemeinde die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen. Zudem ist die Verwertung des Bodenmaterials Gegenstand der kommunalen Überwachung.

## 21.12 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel
Boden und Wasser	mittel
Fläche	gering
Klima und Luft	mittel
Mensch	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung des Plangebietes sowie der Bodenfunktionen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser mittel. Die bodentechnische Ver- und Entsorgung bzw. Verwertung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) aufzuzeigen. Ebenfalls mittel sind aufgrund der Lage im naturschutzfachlich bedeutsamern Talraum der Mindel die Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Klima und Luft.

Flächenbezogene Auswirkungen sind gering, da das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorbereitet bzw. vorgegeben ist.

Aufgrund der neuen Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Bebaubarkeit sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mittel, werden allerdings durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (Eingrünungen, Durchgrünung, Begrenzung Höhenentwicklung) minimiert. Zudem werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Einbindung in die Landschaft mit Einhaltung der bestehenden Siedlungszäsur (Staatsstraße St 2025 im Westen) sowie die bestehende Vorbelastung ausgeschlossen bzw. auf ein absolutes Minimum reduziert.

Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt. Die Vorgaben des Bodenschutzes sowie etwaige Verwertungs- und Entsorgungswege sind zwingend im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen und einzuhalten.

Zudem kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sichern Artenschutzbelange, wodurch keine Konflikte auf der Umsetzungsebene vorliegen.

Immissionsschutzkonflikte liegen durch die Emissionskontingentierung nicht vor. Die Schutzbedürftigkeit ist gewahrt. Durch die schalltechnischen Auflagen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Aufgrund der absehbaren Überbauung und Versiegelung (Oberflächenaufheizung) sowie gewerblichen Nutzung (Emissionen) und der Lage in einem bedeutenden Kaltluftabflussgebiet ist das Schutzgut Klima und Luft mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten. Auf die verkehrliche Vorbelastung wird an dieser Stelle hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes und im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt, wodurch das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine Erheblichkeit aufweist. Unabhängig davon wird der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Es gilt Art. 7 Abs. 1 DSchG i. V. m. der Erlaubnispflicht.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise im Bereich der Ein- und Durchgrünungen ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

## 22 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung	ca. 100.750 m <sup>2</sup>	100 %
davon Gewerbegebiet	ca. 95.786 m <sup>2</sup>	ca. 95,1 %
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 3.857 m <sup>2</sup>	ca. 3,8 %
davon Öffentliche Grünflächen	ca. 1.108 m <sup>2</sup>	ca. 1,1 %
<hr/>		
Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Ausgleich	ca. ... m <sup>2</sup>	100 %

## 23 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 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, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Bezirk Schwaben, Fischereibeauftragter
- 9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Regionalbereich Süd, Freiburg im Breisgau

- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 11 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 12 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 13 Die Autobahn GmbH des Bundes
- 14 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
- 15 Gemeinde Haldenwang
- 16 Gemeinde Landensberg
- 17 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 18 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 19 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg/Neu-Ulm
- 20 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 21 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 22 Lechwerke AG Augsburg
- 23 Markt Jettingen-Scheppach
- 24 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 25 Regionalverband Donau-Iller
- 26 schwaben netz gmbh
- 27 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 28 Stadt Burgau
- 29 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 30 Vodafone GmbH, Unterföhring
- 31 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## **24 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 13. April 2026
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf i. d. F. vom 13. April 2026
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 13. April 2026

## **25 Anlagen**

- 1) Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“, Kling Consult, 2. April 2026
- 2) Grünordnerischer Fachbeitrag: Bestandsplan und potenzielle Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“, Kling Consult, 31. März 2026

**26 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

*Gemeinde Röfingen, den .....*

.....  
*Mathias Endres, Erster Bürgermeister*