

Begründung



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Roßhaupten West“

Gemeinde Röfingen

Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Röfingen; aus [9]



Auftraggeber:

Gemeinde Röfingen
vertreten durch 1. Bürgermeister
Hans Brendle

Augsburger Str. 60
89365 Röfingen
Tel.: +49 8222 2783
E-Mail: gemeinde@roefingen.de

Auftragnehmer:

Logo verde
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut
Tel.: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

Tanja Käser
M.Sc. Nordic Urban Planning Studies

Umfang:

31 Seiten,
5 Abbildungen

Datum: 23.05.2025

geändert: -

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1	Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung	6
1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Region 15 Donau-Iller	6
1.2	Planungsbezogene Grundsätze und Ziele	6
1.3	Flächennutzungsplan Röfingen	7
1.4	ABSP / ASK	7
1.5	Fachinformation Naturschutz	7
2	Allgemeines	10
2.1	Anlass und Zweck	10
2.2	Lage und Geltungsbereich	10
2.3	Planungsrecht	11
3	Bestand und Bewertung	13
3.1	Bestehende Strukturen, Nutzungen	13
3.2	Naturraum	13
3.3	Schutzgüter des Naturhaushaltes	13
4	Plausibilitätsprüfung	16
5	Planungsziele	17
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Röfingen	17
5.2	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	17
5.3	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	17
6	Planungskonzept	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Gestalterische Festsetzungen	18
6.4	Verkehrsanlagen	19
6.5	Grünordnung	20
6.6	Brandschutz	21
6.7	Versorgungsanlagen	21
6.8	Natur- und Artenschutz	23
6.9	Immissionsschutz	24
7	Auswirkungen der Planung	25

7.1	Umwelt	25
7.2	Verkehr	25
7.3	Immissionen (v.a. Lärm)	25
7.4	Lufthygiene	25
8	Hinweise	26
8.1	Arten- und naturschutzfachliche Hinweise	26
8.2	Denkmalschutz	26
8.3	Altlasten	26
8.4	Abfallbeseitigung	26
8.5	Entwässerung / Versickerung	26
8.6	Starkniederschläge	26
8.7	Bodenschutz	26
8.8	Energie	27
8.9	Baumschutz	27
8.10	Sichtdreiecke	27
8.11	Freiflächengestaltung	28
8.12	DIN-Vorschriften	28
9	Umweltprüfung / Umweltbericht	29
10	Verzeichnisse	30

1 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Region 15 Donau-Iller

Das LEP (Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013 i.V.m. der Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und der Teilfortschreibung vom 03.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 sowie der Teilfortschreibung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 1.06.2023), ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Landesregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung in Bayern. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan Region 15 Donau-Iller hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(N) Nachrichtliche Übernahmen der Landesplanung und der Fachplanung. Nachrichtliche Übernahmen nehmen an der Verbindlichkeit nicht teil.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und des RP. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel raumordnungsrechtlicher und landesplanerischer Regelungen.

1.2 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Im Rahmen der Planung sind die für die Gemeinde Röfingen vorgesehenen Ziele und Funktionen zu berücksichtigen, die dieser Kraft LEP und Regionalplan zugeordnet werden.

Die Gemeinde Röfingen zählt nach der Strukturkarte des LEP zum allgemeinen ländlichen Raum. Dieser soll laut LEP so entwickelt werden, dass er u.a. seine Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (LEP Kapitel 2.2.5 (G)). Gemäß LEP Kapitel 5.1 (G) sollen zudem die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft erhalten und verbessert werden. Wesentliches Ziel des vorliegenden Bauleitplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Expansion ortsansässiger Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan fördert somit gezielt die Weiterentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, trägt somit zum dauerhaften Erhalt bzw.

zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei und wirkt einer Abwanderung der Bevölkerung entgegen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Ortsrand, innerhalb einer ehemaligen Abbaufäche, kann auch dem Grundsatz aus Kapitel 6.1.1 des LEP entsprochen werden, wonach Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden sollen, da das Plangebiet an ein vorhandenes, funktionierendes Erschließungs- und Versorgungsnetz anschließt, umfangreiche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Das Anbindegebot gemäß Ziel 3.3 des LEP ist berücksichtigt (siehe auch Kapitel 2.3.2).

Im Regionalplan der Region Donau-Iller, Kapitel B IV „Wirtschaft“, wird die Gemeinde Röfingen als Vorranggebiet in der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt (RP B IV 1 Z (1)). Der ländliche Raum soll gemäß RP Kapitel A II 2 G (1) durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert werden sowie nach G (2) einen Zuwachs an Arbeitsplätzen ermöglichen. Die Aufstellung des BBP „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ entspricht diesen Grundsätzen, da durch die Erweiterungsmöglichkeit für bestehendes Gewerbe Arbeitsplätze entstehen und die Wettbewerbsfähigkeit gefördert wird. Somit wird auch den Zielvorgaben des Regionalplans durch die Förderung lokaler Gewerbestrukturen vollumfänglich entsprochen.

1.3 Flächennutzungsplan Röfingen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans stellt der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Röfingen derzeit Flächen Aufschüttungen bzw. für Landwirtschaft, teilweise auch Flächen für örtliche und überörtliche Straßen sowie Grünflächen dar.

Auf geplante Gehölze (Busch- und Baumgruppen) sowie bestehende Freileitungen mit Schutzzone wird hingewiesen.

Diese Darstellung widersprechen dem geplanten Vorhaben, der FNP wird im Parallelverfahren geändert. [4]

1.4 ABSP / ASK

Nördlich außerhalb des Plangebiets befindet sich das Biotop 7528-0-122-001 „Feldgehölz nordwestlich Roßhaupten“. Das Biotop ist vom Vorhaben nicht betroffen. Ca. 100 m östlich des Plangebiets befindet sich das Biotop 7528-0123-001 „Halbkreisförmige Baumhecke auf Böschung einer ehemaligen Abbaufäche am nördl. Ortsrand von Rosshaupten“. [5]

1.5 Fachinformation Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopflächen oder Schutzgebiete. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch im Naturpark NP-00006 [BAY-09] „Augsburg - westliche Wälder“. [5]

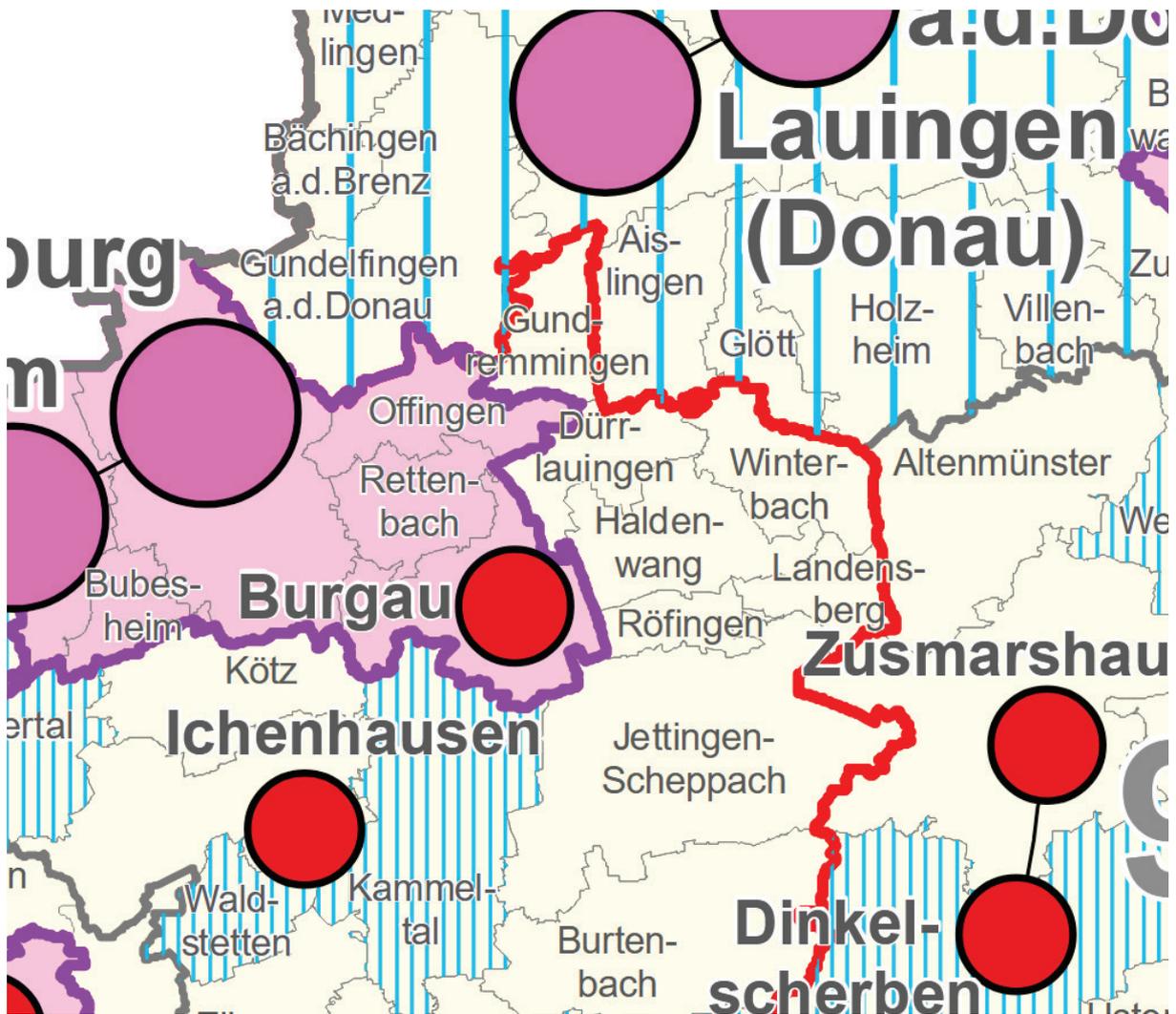


Abb. 2: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [1]

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler :

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Region

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Ilser
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

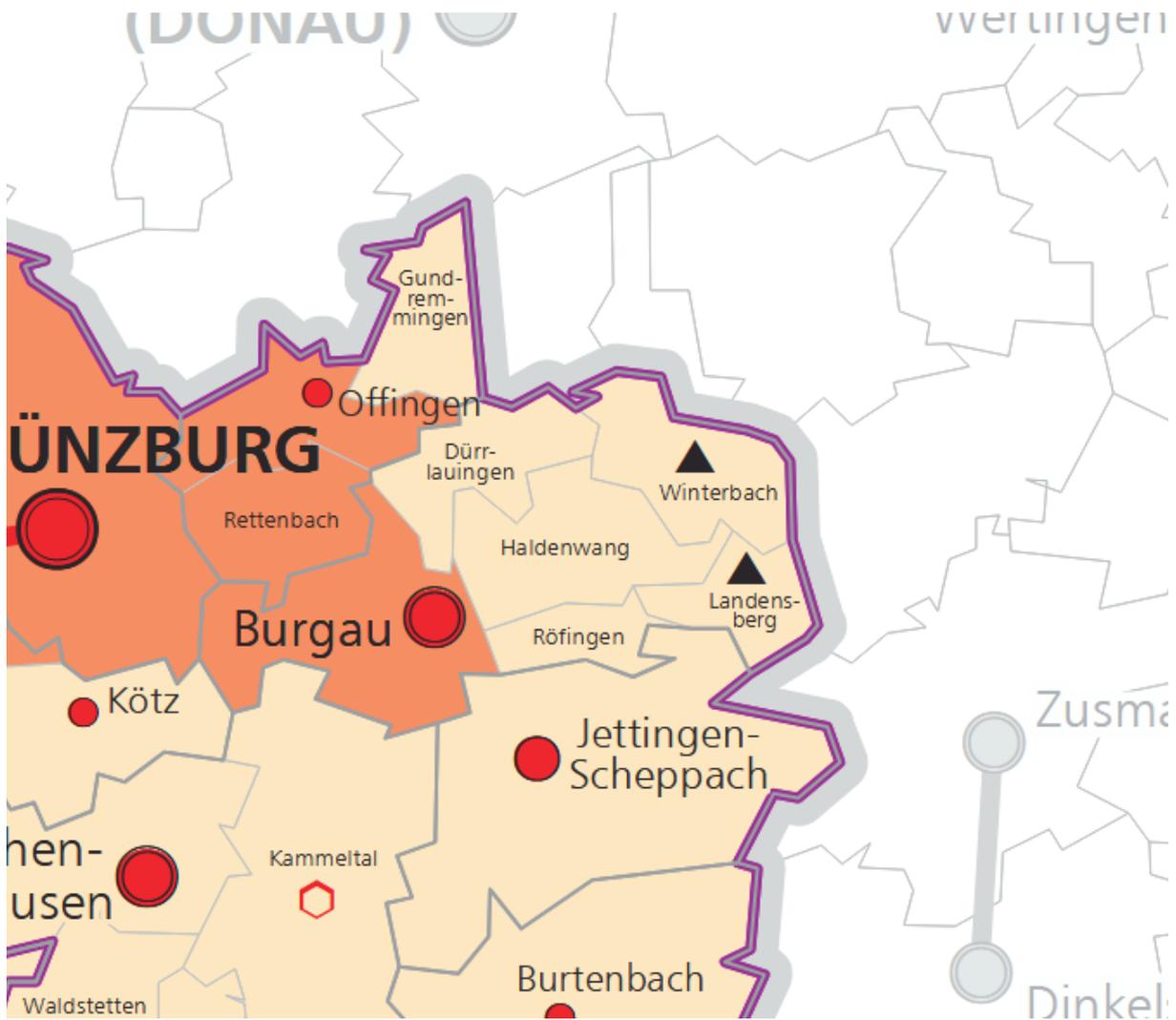


Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan, Region 15; aus [6]

Zentrale Orte

- Oberzentrum (N)
- Mittelzentrum (N)
- Unterzentrum - PS A IV 2 Z (2)
- Kleinzentrum - PS A IV 3 Z (2)
- Mehrfachzentrum (N)/(Z)
- Mehrfachzentrum (N)

Entwicklungachsen

- Überregionale Entwicklungssachse (N)
- - - Regionale Entwicklungssachse - PS A III 2 Z (1)

Raumkategorien

- Verdichtungsraum (N)
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (N)
- Ländlicher Raum (N)

Siedlungswesen

- Siedlungsbereich - PS B III 2 Z (2)
- ▲ Gemeinde mit Eigenentwicklung - PS B III 3 Z (1)

Verwaltungsgrenzen

- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Nahbereichsgrenze
- Gemeindegrenze
- ↔ Zusammengehörige Gebietsteile

2 Allgemeines

2.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ beschlossen.

Ziel des verbindlichen Bauleitplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich der ehemaligen, zwischenzeitlich verkauften, Kalkschlammdeponie der RWE Nuclear in Roßhaupten. Der Planfeststellungsbeschluss, welcher dem Inhaber der privaten Planfeststellung die Lagerung von Kalkschlamm ermöglicht, wurde aufgehoben. So kann die Gemeinde auf den Flächen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit wieder bauleitplanerisch tätig werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut wurde am 10.03.2025 von der Gemeinde Röfingen mit der Erstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Roßhaupten, ca. 130 m nördlich der Hauptstraße und schließt diese in Teilen ein.

Das Plangebiet wird im Westen im Wesentlichen durch einen bestehenden Wirtschaftsweg mit Begleitgehölz begrenzt, während im Osten eine private Zufahrtsstraße mit Begleitgehölz zur DK0-Deponie im nördlich angrenzenden Haldenwang die Grenze bildet. Nördlich schließen Abbauflächen des ehemaligen Tonabbaus an, welche anschließend als Kalkschlammdeponie gesi-



Abb. 4: Luftbild [9] mit DFK und Geltungsbereich des BBP „Gewerbegebiet Roßhaupten West“

chert wurden, im Süden folgen Mischbauflächen mit Wohn- und Gewerbestrukturen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Röfingen mit einer Gesamtfläche von ca. 30.080 m²: Fl.Nr. 144/2 Tfl., 144/3 Tfl., 228/1 Tfl., 228/7.

2.3 Planungsrecht

2.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

2.3.2 Anbindegebot

Die BKK Dämpfungselemente Kubina GmbH ist im Westen des Ortsteils Roßhaupten in der Gemeinde Röfingen angesiedelt.

Eine Erweiterung des Betriebs kann nicht an beliebiger Stelle erfolgen. Die innerbetrieblichen Abläufe der Produktion sowie der An- und Abfahrt der Materialien bedingen eine Erweiterung in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Alternative Maßnahmen zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet Röfingen kommen insofern nicht in Betracht. Vielmehr plant die Gemeinde durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nördlich des bestehenden Betriebsgeländes eine Umnutzung der ehemaligen Kalkschlammdeponie zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird mit der Anbindung an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und bestehendes Gewerbe somit das Angebindegebot gemäß Ziel 3.3 im LEP sowie das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter gemäß §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

2.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Dem wird die Gemeinde vorliegend mit der Umnutzung einer nicht genutzten Brach- bzw. Konversionsfläche gerecht. Zudem kann bereits bestehende Infrastruktur im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld genutzt werden. Damit wird der Eingriff auf den Boden soweit möglich reduziert.

2.3.4 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes kann in dem von § 1a Abs. 5 BauGB vorgesehenen Maß Rechnung getragen werden. Bereits bei der Auswahl des Plangebiets sind Maßnahmen berücksichtigt worden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und diesem entgegenwirken (Nutzung von Brach- und Konversionsflächen, Nutzung vorhandener Infrastruktur).

Zudem wird mit Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets, der Begrünung von Flachdächern und gebietsinternen Ausgleichsflächen negativen, mikroklimatischen Veränderungen wie Überhitzungseffekten und (Fein-)Staubbildung entgegengewirkt.

2.3.5 Planerische Vorgaben

Wie in Kapitel 1.3 beschrieben widerspricht der vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund wird der seit 17.02.1993 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen [4] im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans geht hierbei über den Geltungsbereich des

Bebauungsplans hinaus, um den gesamten Bereich der ehemaligen Kalkschlammdeponie zu erfassen und neu zu ordnen. Auch der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Fl.Nr. 228 Gemarkung Röfingen“ der Gemeinde Röfingen soll berücksichtigt werden. Ergänzend wird die Darstellung von Dorfgebietsflächen zwischen Hauptstraße und der ehemaligen Kalkschlammdeponie gemäß der aktuellen Nutzungsstruktur angepasst (Mischgebiet). Auch eine langfristig geplante, neue Zufahrt zur DK0-Deponie wird berücksichtigt.

Am 10.03.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans „Ehemalige Kalkschlammdeponie“ gefasst.



Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung, Stand: 17.02.1993 mit Geltungsbereich der geplanten Änderung; aus [4]

3 Bestand und Bewertung

3.1 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Nutzung im Plangebiet

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Tonabbaugrube. Der Planfeststellungsbeschluss für die ursprünglich als Nachnutzung vorgesehene Kalkschlammdeponie wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Derzeit bestehen Brach- bzw. Konversionsflächen, auf denen sich Sukzession einstellt.

Umgebende Nutzung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Siedlungsgebiete (Wohnen und Gewerbe) des Ortsteils Roßhaupten.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße (St) 2510.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz, gleiches gilt für die Stichstraße nach Süden zur Hauptstraße.

Die Hauptstraße (St 2510) befindet sich überwiegend im Eigentum des Freistaates Bayern.

3.2 Naturraum

Der Standort liegt in der Haupteinheit „Donner-Iller-Lech-Platten“ mit der Einheit „047 Lech-Wertach-Ebenen“.

aus [5]

Während die Ortlage Röfingen Teil eines regionalen Grünzugs gemäß Regionalplan Donau-Iller ist, liegt das Plangebiet in Roßhaupten nicht im Grünzug.

Die gewerblichen Bauflächen im südlichen Plangebiet befinden sich auf einem Plateau mit ähnlichem Höhengniveau wie die südlich angrenzenden Siedlungsgebiete. Zentral im Plangebiet existiert jedoch eine markante, begrünte Abbruchkante. Die geplanten Ausgleichsflächen

liegen entsprechend tiefer als das die Bauflächen im Geltungsbereich.

3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

3.3.1 Mensch

Immissionsschutz

Für das Plangebiet befindet sich eine schalltechnische Untersuchung in Bearbeitung, welche den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben wird.

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Verkehre auf angrenzenden Straßen und Wirtschaftswegen, durch die gewerbliche Wirtschaft sowie durch die Landwirtschaft.

Verkehr

Das Plangebiet wird direkt über eine Stichstraße zur Hauptstraße (St 2510) erschlossen, welche Teil des südlichen Geltungsbereichs ist.

Die aktuelle Nutzung des Plangebiets generiert kaum nennenswertes Verkehrsaufkommen.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet liegt nicht in der PV-Förderkulisse „benachteiligtes Gebiet“ nach EEG §3 Nr. 7 b).

aus [9]

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist eine mediale Erschließung bereits vorhanden.

Zentral im Plangebiet sowie westlich des Plangebiets verlaufen Freileitungen.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

Bevölkerung

Die Gemeinde Röfingen liegt gemäß RP/LEP im ländlichen Raum. Derzeit besitzt Röfingen 1.188 (Stand: 30.09.2024) Einwohner. Im Jahr 2014 betrug die Einwohnerzahl 1.048. Über den Zeitraum der letzten 10 Jahre hat die Gemeinde ein kontinuierliches leichtes Wachstum zu verzeichnen.

aus [3]

3.3.2 Tiere und Pflanzen

Ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben.

Biotopstrukturen

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Biotop 7528-0-122-001 „Feldgehölz nordwestlich Roßhaupten“.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich einer Kormoranallgemeinverfügung. Aus dieser geht eine Ausnahmegenehmigung für den Abschuss aller Vögel von 16.08. bis 14.03 hervor.

aus [5]

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Eintragungen aus dem Ökoflächekataster sind im Umfeld des Plangebiets nicht ersichtlich.

aus [5]

3.3.3 Geologie und Böden / Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastkataster erfasst. Es sind auch keine Altlasten bekannt.

Die geologische Karte zeigt für den nördlichen Teil des Plangebiets pleistozänen Löß, für den südlichen Teil donauzeitlichen Flussschotter (höherer älterer Deckenschotter). Da im Plangebiet

bereits Abbautätigkeiten stattgefunden haben, ist der natürliche Bodenaufbau stark gestört.

aus [7]

3.3.4 Hydrologie

Im Geltungsbereich ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

Südlichwestlich des Geltungsbereichs, in ca. 900m Entfernung, liegt ein ca. 29 ha großes Trinkwasserschutzgebiet mit der Kennzahl 2210752800063.

aus [9]

3.3.5 Klima/Luft

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland, welche durch überdurchschnittlich warme Sommer und milde Winter gekennzeichnet ist.

Die Gemeinde Röfingen liegt sowohl im Einfluss der Westwindzone als auch der Alpen. Das Klima ist daher warm und trocken. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8°C. Die Jahresniederschläge liegen im langjährigen Mittel bei ca. 700 mm mit Niederschlagsmaximum im Juli.

aus [8]

Die Jahressumme der Globalstrahlung liegt im Mittelwert bei 1.150 - 1.164 kWh/m² kWh/m² und die der Sonnenscheindauer bei 1.600-1.649 h/Jahr.

aus [10]

3.3.6 Grünflächen und Erholung

Das Umfeld des Plangebiets ist, sofern nicht Siedlungsfläche, intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen im Plangebiet sind durch Sukzession gekennzeichnet und besitzen keinen besonderen Erholungswert.

3.3.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch den ehemaligen Tonabbau sowie die Vorbereitungen zur Kalkschlammdeponierung geprägt. Zentral im Plangebiet befindet sich eine markante Abbruchkante.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich, wie beschrieben, freie Feldflur, teilweise mit Hecken und Feldgehölzen.

Zentral durch das Plangebiet sowie westlich des Plangebiets verlaufen Freileitungen.

Südwestlich in ca. 550 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00417.01 „Augsburg - Westliche Wälder“.

aus [9]

3.3.8 Sach- und Kulturgüter

Südlich des Plangebiets befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 1600, 1614, 1605, 1783 und 202 das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7935-0145. Dieses Bodendenkmal stellt einen Bestattungsplatz mit Kreisgräben und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung dar.

Mit der Hauptstraße einschließlich Stichstraße nach Norden befinden sich hochwertige Sachgüter in Form von Erschließungsflächen im Plangebiet.

aus [9]

3.3.9 Wechselwirkungen

Insbesondere der Wirkungspfad Boden-Wasser ist innerhalb des Geltungsbereichs noch weitestgehend intakt, da ausgenommen bestehender Verkehrsflächen keine Flächenversiegelung vorliegt.

4 Plausibilitätsprüfung

Der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 23. Juni 1983 erlassene Planfeststellungsbeschluss für die ehemalige Kalkschlammdeponie des Kernkraftwerks Gundremmingen wurde mit Bescheid vom 20.12.2024 aufgehoben.

Auf den betreffenden Grundstücken wurde eine DK0-Monodeponie für Kalkschlamm aus der Kühlturmsatzwasseraufbereitung (KZA) des Kernkraftwerks Gundremmingen planfestgestellt. Innerhalb einer Fläche von ca. 81.500 m² sollte ein Deponievolumen von ca. 664.000 m³ errichtet werden.

Der Bauabschnitt I a mit den Erschließungsarbeiten wurde im November 1993 abgeschlossen. Seit dem Jahr 2003 befand sich die Deponie im Bauabschnitt I b, der im Wesentlichen aus dem Randdambau mit Kies und KZA-Schlamm bestand. Da der für die Einlagerung vorgesehene KZA-Schlamm größtenteils an die Landwirtschaft abgegeben wurde, erfolgte kein Ablagerungsbetrieb. Die Deponie befand sich somit rechtlich gesehen immer noch in der Errichtungsphase.

Mit Schreiben vom 07.05.2024 beantragte die Gemeinde Röfingen die Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses vom 23. Juni 1983.

Die Planfeststellungsbehörde hat nach Art. 77 BayVwVfG den Planfeststellungsbeschluss aufzuheben, wenn ein Vorhaben, mit dessen Durchführung begonnen worden ist, endgültig aufgegeben wird. Nachdem das Kernkraftwerk Gundremmingen bereits zum 31.12.2021 stillgelegt wurde, ist auch künftig nicht mehr mit einem Anfall von KZA-Schlamm zur Ablagerung zu rechnen. Mit der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses kann die Gemeinde Röfingen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit wieder bauleitplanerisch tätig werden.

Im Plangebiet sollen Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb entstehen. Wie in Kapitel 2.3.2 beschrieben, kann die Erweiterung des Betriebs nicht an beliebiger Stelle erfolgen. Die innerbetrieblichen Abläufe der

Produktion sowie der An- und Abfahrt der Materialien bedingen eine Entwicklung in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Alternative Maßnahmen zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet Röfingen kommen insofern nicht in Betracht. Vielmehr plant die Gemeinde durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets nördlich des bestehenden Betriebsgeländes eine Umnutzung der ehemaligen Kalkschlammdeponie (Konversionsfläche) zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird mit der Anbindung an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und bestehendes Gewerbe somit das Angebindegebot gemäß Ziel 3.3 im LEP sowie das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter gemäß §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind zudem infrastrukturell bereits weitgehend erschlossen.

Es ist vorgesehen, Ausgleichsflächen im erforderlichen Umfang vollständig im Plangebiet nachzuweisen.

Die Plausibilitätsprüfung in Form von Variantenbildung entfällt, da eine Planung an einem anderen Standort ausgeschlossen ist. Daraus folgt, dass die Erweiterung des Gewerbebetriebs an angedachter Stelle städtebaulich sinnvoll und ökonomisch umsetzbar ist.

5 Planungsziele

5.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Röfingen

Auf Kapitel 1.3 und Kapitel 2.3.5 wird verwiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und stellt zukünftig im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans gewerbliche Buaflächen, Suchräume für Ausgleichsflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft sowie Straßenverkehrsflächen (örtlich und überörtlich) dar.

Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

5.2 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen anliegenden, ortsansässigen Gewerbebetrieb. Hierbei sollen bestehende Verkehrswege genutzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen reagieren auf die für gewerbliche Entwicklungen erforderlichen Dimensionen, berücksichtigen jedoch auch Erschließungsachsen und die in der Änderung des Flächennutzungsplans langfristig vorgesehene neue Zufahrtsstraße zur DK0-Deponie.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Suchraum für Ausgleichsflächen gemäß Änderung des FNP ausgewiesen. Im Westen des Plangebiets wird die in der vorbereitenden Bauleitplanung geforderte Ortsrandeingrünung nachgewiesen. Im Osten des Plangebiets besteht eine solche Eingrünung bereits entlang der Zufahrtsstraße zur DK0-Deponie in Haldenwang und ist daher nicht im Plangebiet nachzuweisen.

5.3 Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans

Im Rahmen der Grünordnung werden wichtige Belange des Landschafts- und Ortsbilds beachtet sowie ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Vorrangiges Ziel ist die Einbindung des Plangebiets in den landschaftlichen Kontext sowie die Schaffung bzw. der Erhalt einer Ortsrandeingrünung.

Nicht vermeidbare Eingriffe im Plangebiet werden plangebietsintern ausgeglichen.

6 Planungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird nach § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Ausschluss von im Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe und der Firsthöhe.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika. Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Firstes.

Diese Festsetzungen lassen für die betrieblichen Abläufe eines GE optimierte Baukubaturen zu, auf die Bebauung im Umfeld des Plangebiets wird Bezug genommen.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den Festsetzungen zu begrünter Flächen, teilweise mit Ausgleichsfunktion, sowie Pflanzbindungen / -gebote ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter soweit möglich vermieden werden.

Die festgesetzten Grenzwerte ermöglichen die für die weitere Entwicklung des GE bzw. die Erweiterung des bestehenden Gewerbes erforderlichen Flächeninanspruchnahmen und baulichen Dimensionen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig sind.

Bauweise

Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, um die für ein GE erforderlichen Gebäudekubaturen zu ermöglichen.

6.2.1 Städtebauliche Kennzahlen

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	30.080 m ²
davon GE:	19.716 m ²
davon Verkehrsflächen	2.973 m ²
davon Ausgleichsflächen (private Grünflächen mit Ausgleichsfunktion)	7.391 m ²
überbaubare Grundst. fl.:	13.028 m ²
nicht überbaubare Grundst. fl.: (überbaubar nur durch private Erschließ. flä.)	6.688 m ²
Nettobauland:	19.716 m ²
zulässige GRZ:	0,8

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur private Erschließungsflächen sowie zu begrünende Flächen zulässig.

Dächer

Bezogen auf das Einzelbauvorhaben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 8° - 35°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig.

Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen (Vegetationstragschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

Anlagen sind zur Gewinnung von Solarenergie als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren,

ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Fassaden

Fassadenoberflächen aus Glas, beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen sind zulässig, was dem Charakter eines Gewerbegebiets gerecht wird. Bei großflächigen Glasoberflächen ist Vogelschutzglas zu verwenden.

Einfriedungen

Zäune sind mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen von ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

Beleuchtung

Es ist insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden.

6.4 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße im südlichen Geltungsbereich erschlossen. Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen sind nur im Bereich der gekennzeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

Private Erschließungsflächen und Stellplätze sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise für Deck-, Trag- und Frostschutzschichten herzustellen, sofern eine Nutzung der jeweiligen Flächen durch Schwerverkehr ausgeschlossen werden kann.

Hierbei sind Flächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (z.B. Pflasterbeläge mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

6.5 Grünordnung

Die nachfolgenden Festsetzungen der Grünordnung dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets im Sinne einer verträglichen Eindung in das Orts- und Landschaftsbild.

6.5.1 Baumpflanzungen

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Pflanzgeboten, mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung bzw. II. / III. Ordnung oder ein regionaltypischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser spätestens in der nächsten Vegetationsperiode durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

Auf den jeweiligen öffentlichen oder privaten Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

Pflanzliste 1

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘ (Silber-Linde ‚Brabant‘)

Bäume II. und III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Prunus mahaleb* (Steinweichsel), *Sorbus aucuparia* (Gewöhnliche Eberesche), *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), Obstbäume in regionaltypischen Sorten

6.5.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot (Pfg 01)

Die mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut für extensive Staudenfluren und Wiesenflächen einzusäen. Die Pflege erfolgt über eine Herbstmahd im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Trocknung abzufahren. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden bzw. von Düngemitteln ist unzulässig.

Am westlichen Rand der mit Pfg 1 gekennzeichneten Fläche ist in Nord-Süd-Richtung eine dreireihige Strauchpflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und zu entwickeln. Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Innerhalb der mit Pfg 1

gekennzeichneten Flächen sind autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste 2

Sträucher (verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm):

Echter Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Heimisches Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Rosen (*Rosa spec.*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Weiden (*Salix spec.*).

Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

6.6 Brandschutz

Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind für das jeweilige Einzelbauvorhaben entsprechende Brandschutzkonzepte zu erstellen.

Löschwasserversorgung

Im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist für das jeweilige Einzelbauvorhaben zu prüfen, ob der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes sichergestellt ist. Darüber hinaus sind auch die Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz vom Bauwerber, Grundstückseigentümer und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des 3. Teils Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.

Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen. Die DIN

14090 und das DVGW-Merkblatt sind im Bauamt der Gemeinde Röfingen einzusehen.

Löschwasserrückhaltung

In Abstimmung mit der Feuerwehr sind objekt- und betriebsbedingt geeignete Löschmittel vorzuhalten. Ist die Lagermenge überschritten, ist eine Löschwasserrückhaltung in geeigneter Größe zu schaffen. Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasser-Rückhalteanlagen ist durch den Bauwerber zu erbringen.

6.7 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise bereits im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Lechwerke Verteilnetz GmbH.

Der Schutzbereich der im Plangebiet verlaufenden Freileitung ist zu berücksichtigen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet erfolgt über die Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird an der Grundstücksgrenze nach dem jeweiligen Revisionschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Grund- und Niederschlagswasser

Private Stellplätze sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise für Deck-, Trag- und Frostschutzschichten herzustellen. Hierbei sind Flächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (z.B. Pflasterbeläge mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden.

Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Die unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen im Plangebiet tragen zur Grundwasserneubildung bei. Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser

eine genehmigungs- bzw. gestattungsfreie Versickerung oder Gewässereinleitung vorliegt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) und des Gemeindegebrauchs (Art. 18 BayWG) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Landratsamt Günzburg abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen, auch in Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

Die Vorgaben der DIN 1986-100 zum Überflutungsnachweis sind zu berücksichtigen (schadloses Rückhalten von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen vor kontrollierter Ableitung).

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und die § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Versorgungssystem des

Zweckverbands zur Wasserversorgung Röfingen-Haldenwang.

Für das Gewerbegebiet besteht auch die Möglichkeit für den Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde Röfingen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist teilweise anliegend an die gewerblichen Bauflächen bereits vorhanden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort mindestens 3 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die betriebsbedingten Abfälle, Reststoffe und Wertstoffe werden betriebsintern einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt.

Die sonstige Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

6.8 Natur- und Artenschutz

Ergänzend zu nachstehenden Ausführungen wird auf den Umweltbericht zum bebauungsplan verwiesen.

6.8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsflächen

Durch die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht, unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen (Planungsfaktor), ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 37.153 Wertpunkten, auf den der Begründung beiliegenden Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Interne Ausgleichsfläche

- Fläche: 7.371 m²
- Kompensationsumfang: 42.876 WP
- Zielbiotop / Prognosezustand: L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch-)wälder

Auf der durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 228/1 Tfl., Gemarkung Röfingen ist eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Bäumen als Ergänzung zum bestehenden Feldgehölz nachzuweisen. Das bestehende Feldgehölz ist zu erhalten. Baumartbezogen ist das einschlägige Herkunftsgebiet für Pflanzungen in der Gemeinde Röfingen zu beachten. Je 2,25 m² ist ein Baum mit einer Mindestpflanzgröße von 50-80 cm zu pflanzen. Es ist ZüF-zertifizierte Pflanzware zu verwenden.

Entlang der nördlichen Grenze der Aufforstung ist ein 6,0 m breiter Streifen als Waldrandpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Hierfür ist

je 1,0 m² ein Strauch, Mindestpflanzqualität v.Str. 4 Tr. 60 - 100 cm, zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.

Die Untersaat erfolgt mit autochthonem Saatgut für extensive Wiesen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Abweichungen von vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind nur in Abstimmung dem AELF Krumbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Günzburg zulässig.

Die Ausgleichsflächen dienen zugleich der Eingrünung des Plangebiets nach Norden.

6.8.2 Artenschutz

Zur Prüfung potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die saP befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben.

6.9 Immissionsschutz

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden zusätzlicher Verkehrslärm sowie anlagenbezogener Lärm entstehen, weshalb eine schalltechnische Untersuchung beauftragt wurde. Die schalltechnische Untersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt

7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs- und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1.2 Artenschutz

Ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben.

7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll 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.

Diesbezüglich wird auf Kapitel 2.3.4 sowie Kapitel 6 verwiesen.

7.2 Verkehr

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, Anliegerverkehr und gewerbliche Lieferverkehre. Durch das geplante Gewerbegebiet ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anliefer- und Mitarbeiterverkehre zu

erwarten. Während der Bauphase ist mit zusätzlicher verkehrlicher Belastung durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Die bestehenden Verkehrswege sind jedoch als ausreichend leistungsfähig einzuschätzen, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs und die daraus entstehenden Mehrverkehre leistungsfähig abzuführen.

7.3 Immisionen (v.a. Lärm)

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Verkehre auf angrenzenden Straßen und Wirtschaftswegen, durch die gewerbliche Wirtschaft sowie durch die Landwirtschaft.

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden zusätzlicher Verkehrslärm sowie anlagenbezogener Lärm entstehen, weshalb eine schalltechnische Untersuchung beauftragt wurde. Die schalltechnische Untersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben.

7.4 Lufthygiene

Wie auch im Zusammenhang mit Lärmimmisssionen bestehen hinsichtlich der Lufthygiene bereits Vorbelastungen durch Verkehre auf angrenzenden Straßen und Wirtschaftswegen, durch die gewerbliche Wirtschaft sowie durch die Landwirtschaft (v.a. Stäube).

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wirken negativen lufthygienischen Auswirkungen gezielt entgegen. Durch die offene Baustruktur im Plangebiet und dessen Umfeld sowie die unmittelbare Ortsrandlage ist eine ausreichende Belüftung und Klatluftversorgung jedoch sichergestellt.

8 Hinweise

8.1 Arten- und naturschutzfachliche Hinweise

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

8.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1 und 2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG:

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

Art. 8 Satz 2 DSchG:

„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.“

8.3 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird..

8.5 Entwässerung / Versickerung

Auf Kapitel 6.7 wird verwiesen.

8.6 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z. B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw..

8.7 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten

ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischenein-saat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um die Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (Bundes-Bodenschutzgesetz).

Laut Hinweisen des BayStMI ist auf einen fachgerechten Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu achten. So ist beispielhaft, um Verdichtungen vorzubeugen, das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen zu befahren. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und dennoch zwingend durchzuführenden Arbeiten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Beispielsweise die Anlage von Baustraßen und das Verwenden von Maschinen mit geringem Bodendruck und großer Reifenauffläche.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3000 m². Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

8.8 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

8.9 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Ergänzend ist die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

8.10 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen.

Hierzu sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 5,00 m auf 70,00 m bezüglich der Hauptfahrbahn der Staatstraße 2510 einzuhalten. Für Geh- und Radwege sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 3,00 m auf 30,00 m einzuhalten. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden,

welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.

Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, Spiegel, Ausschluss von Fahrbeziehungen) erforderlich.

8.11 Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus den Festsetzungen zu entwickeln.

8.12 DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Röfingen eingesehen werden. Die genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 23.05.2025, der Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

10 Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013. München 2013 mit Teilfortschreibung vom 21.02.2018, in Kraft getreten am 01.03.2018 und Teilfortschreibung vom 09.12.2019, in Kraft getreten am 01.01.2020 und Teilfortschreibung vom 16.05.2023, in Kraft getreten am 01.06.2023. München 2020
- [2] Planungsverband Region Donau-Iller (Region 15) (Hrsg.): Regionalplan Donau-Iller, aufgestellt am 05.12.2023, in Kraft getreten am 21.12.2024. Ulm 2024
- [3] Bayerisches Landesamt für Statistik: Bevölkerungsstand. A1200C Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke, aus: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2, abgerufen am 21.05.2025
- [4] Gemeinde Röfingen: Flächennutzungsplan (FNP), Stand 17.02.1993
- [5] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb>, abgerufen am 16.05.2025
- [6] Regionalverband Donau-Iller (Hrsg.): Raumplan, Raumstrukturkarte, aus: <https://www.rvdi.de/fileadmin/Regionalplan/Regionalplan/Raumstrukturkarte.pdf>, abgerufen am 16.05.2025
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, aus: <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 16.05.2025
- [8] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): BayKIS Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019 Klimaregion Südbayerisches Hügelland, abgerufen am 19.05.2025
- [9] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Hrsg.): Bayernatlas, aus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen am 16.05.2025
- [10] Bayerische Vermessungsverwaltung (Hrsg.): Energie-Atlas Bayern, Geobasisdaten, aus: <https://www.energieatlas.bayern.de/>, abgerufen am 16.05.2025

Abbildungsverzeichnis

*Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Röfingen;
aus [9]*

*Abb. 2: Luftbild [9] mit DFK und Geltungsbereich
des BBP „Roßhaupten West“*

*Abb. 3: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte;
aus [1]*

*Abb. 4: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regio-
nalplan, Region 15 Donau-Iller; aus [6]*

*Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan,
rechtswirksame Fassung, Stand:
17.02.1993 mit Geltungsbereich der ge-
planten Änderung; aus [4]*