

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:

40 Seiten
6 Abbildungen
1 Tabelle

Datum: 23.05.2025

geändert: 08.12.2025

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 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	Angrenzende Bebauungspläne	7
1.5	ABSP / ASK	7
1.6	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	18
5	Planungsziele	20
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Röfingen	20
5.2	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	20
5.3	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	20
6	Planungskonzept	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Gestalterische Festsetzungen	21
6.4	Verkehrsanlagen	23
6.5	Grünordnung	23
6.6	Brandschutz	24
6.7	Versorgungsanlagen	25
6.8	Natur- und Artenschutz	27
6.9	Immissionsschutz	29

7	Auswirkungen der Planung	34
7.1	Umwelt	34
7.2	Verkehr	34
7.3	Immissionsschutz	34
7.4	Lufthygiene	34
8	Hinweise	35
8.1	Arten- und naturschutzfachliche Hinweise	35
8.2	Denkmalschutz	35
8.3	Altlasten	35
8.4	Abfallbeseitigung	35
8.5	Entwässerung / Versickerung	35
8.6	Starkniederschläge	35
8.7	Bodenschutz	36
8.8	Energie	36
8.9	Baumschutz	36
8.10	Sichtdreiecke	37
8.11	Freiflächengestaltung	37
8.12	Immissionsschutz	37
8.13	DIN-Vorschriften	37
9	Umweltprüfung / Umweltbericht	38
10	Verzeichnisse	39

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 Landesentwicklungsprogramm (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 (RP) 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“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“ stehen 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 RP 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 Erweiterung

ortsansässiger Gewerbebetriebe im Sinne der Standortsicherung.

Die Bauleitplanung 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 Abbaufläche, 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“ mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren 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 Gewebestrukturen vollumfänglich entsprochen.

1.3 Flächennutzungsplan Röfingen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ stellt der Flächennutzungsplan (FNP) [4] 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.

1.4 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Fl.Nr. 228, Gemarkung Roßhaupten“, welcher ein Gewerbegebiet ausweist.

1.5 ABSP / ASK

Nördlich im Plangebiet 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 Abbaufläche am nördl. Ortsrand von Rosshaupten“.

aus [5]

1.6 Fachinformation Naturschutz

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

aus [5]

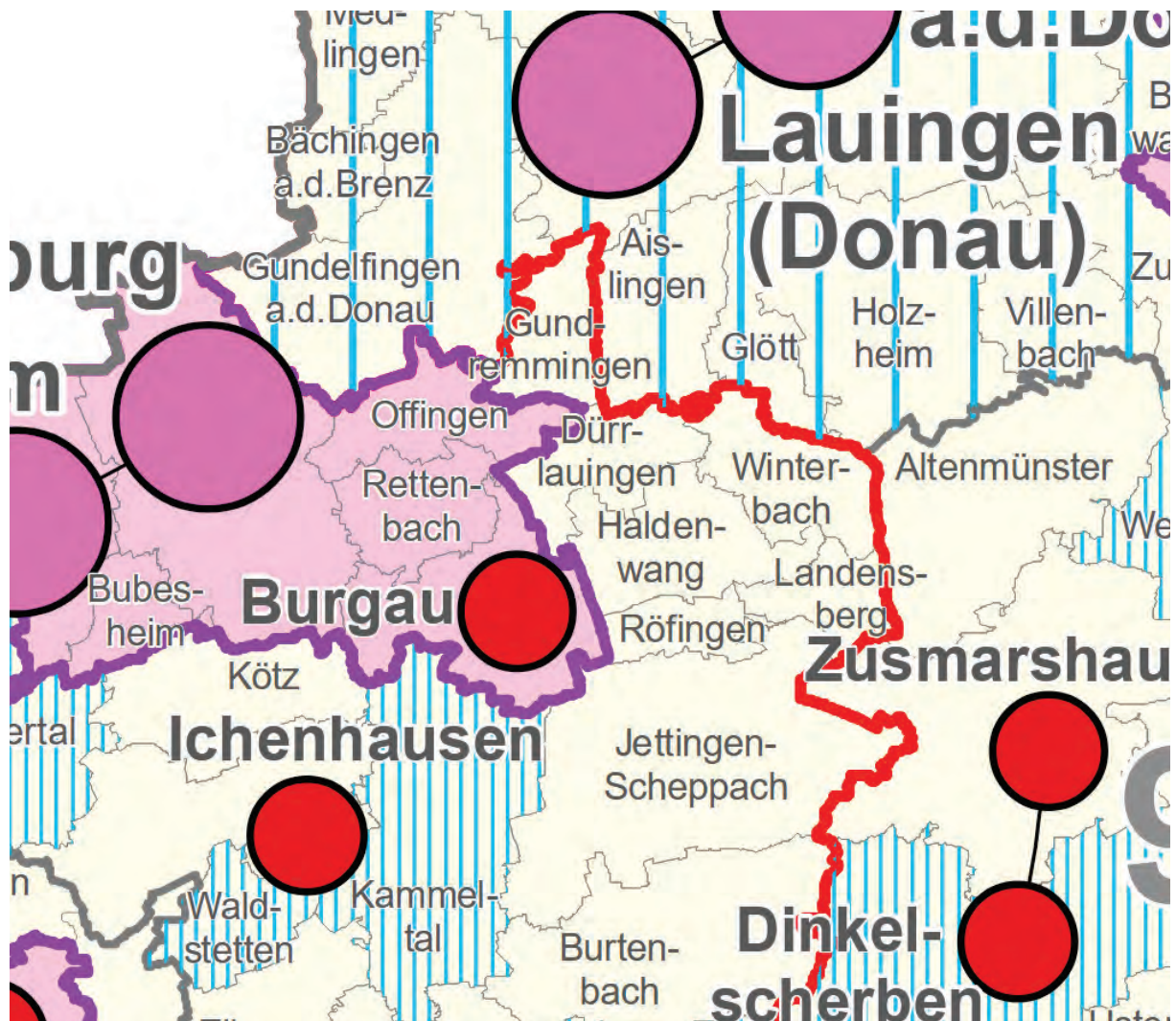


Abb. 2: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [1]

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 Ziele

- 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-Iller
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

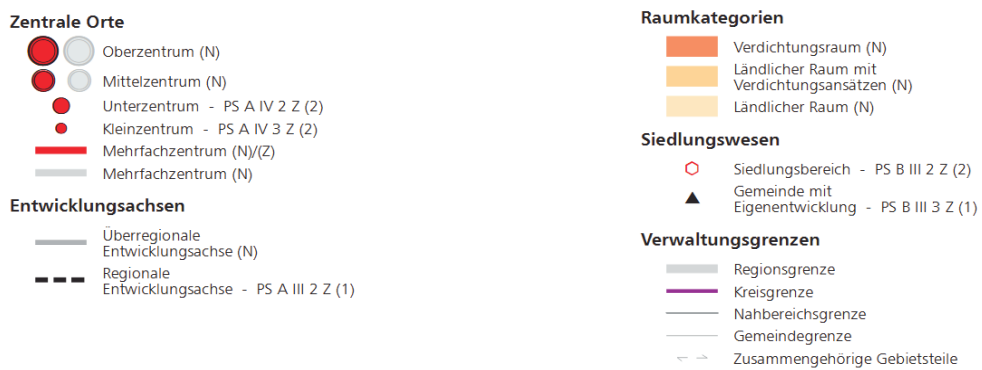
Gemeinde

- 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]



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 mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird mit der Anbindung an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen sowie an bestehendes Gewerbe unter Ausnutzung von Konversionsflächen 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 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ 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 sowie die Zufahrt zur DK0-Deponie werden berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bereits bestehende und öffentlich gewidmete Tonwerkstraße gesichert, welche an die Hauptstraße anbindet.

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. In Teilen des Plangebiets bestehen öffentliche Verkehrsflächen.

Umgebende Nutzung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Siedlungsgebiete (Wohnen und Gewerbe) des Ortsteils Roßhaupten. Nördlich schließen das Gemeindegebiet der Gemeinde Haldenwang sowie die dort befindliche DK0-Deponie an.

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

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Die Tonwerkstraße verbindet das geplante Gewerbegebiet mit der Hauptstraße. Die Hauptstraße (St 2510) befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern.

3.2 Naturraum

Der Standort liegt in der Haupteinheit „Donau-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.

Topographisch ist das Plangebiet geprägt durch den ehemaligen Tonabbau bzw. durch die vorbereitenden Maßnahmen für die Kalkschlammdeponierung. Die gewerblichen Bauflächen

im südlichen Gewerbegebiet 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 die Bauflächen im Geltungsbereich.

3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

3.3.1 Mensch

Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung [12] durchgeführt, 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 Land- bzw. Forstwirtschaft.

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Tonwerkstraße, eine öffentlich gewidmete Stichstraße zur Hauptstraße (St 2510), erschlossen.

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 [10]

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

3.3.3 Tiere und Pflanzen

Pflanzen

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das Biotop 7528-0-122-001 „Feldgehölz nordwestlich Roßhaupten“.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich zudem ein nicht kartiertes Biotop, bestehend aus naturnahem Feldgehölz, 100 %. Es ist nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatschG geschützt, jedoch nicht nach § 30 BNatSchG / Art. 11 und 23 BayNatschG. Es befinden sich einige Feldgehölze und Heckenstrukturen sowie Einzelbäume im Geltungsbereich. Im Hinblick auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt unterliegen Plangebiet und Umfeld bereits im Ausgangszustand intensiver anthropogener Überprägung.

aus [9]

Die Vegetation im Plangebiet ist gekennzeichnet von hochwertigen Gehölzstrukturen (Gehölzgruppen und Baumhecken), von Rohbodenflächen und von Sukzession (ehemalige Kalkschlammdeponie).

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

aus [5]

Tiere

Gemäß den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 07.11.2025 wurden auf und am Rand der Vorhabensfläche keine Baumhöhlen oder Horste festgestellt. Im direkten Umfeld sind in den Gehölzen einige Nischen und Spalten vorhanden, die auch von Singvögeln als Nistplatz nutzbar sind.

Es sind im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend auch keine Strukturen vorhanden, die als tradierte Quartiere für Fledermäuse dienen können. Das Gebiet ist aber vermutlich untergeordnetes Nahrungshabitat für Fledermäuse, die ihre Quartiere in den Gehölzen und Gebäuden im Umfeld haben. Das Nahrungshabitat wird durch die geplante Bebauung und Begrünung nicht relevant verschlechtert. Bau- oder anlagebedingte Tötungen von Tieren sind auszuschließen, da nachts nicht gearbeitet wird und die vorkommenden Wirkungen im Siedlungsbereich angepasst sind. Eine Betroffenheit von Fledermausarten im artenschutzrechtlichen Sinne ist daher auszuschließen. Ein Vorkommen von Haselmäusen wurde nicht festgestellt. Eine weitere Prüfung der Art entfällt damit.

Amphibien wurden auf der Vorhabensfläche und im direkten Umfeld nicht nachgewiesen. Eine weitere Prüfung der Artengruppe entfällt damit.

Der nördliche Teil des Vorhabensgebiets ist Lebensraum der Zauneidechse. Insgesamt wurden drei Mal adulte Tiere sowie acht Mal Jungtiere nachgewiesen. Die Zauneidechsen konzentrieren sich auf die Bereiche entlang des

bestehenden Gehölzsaumes sowie entlang der bestehenden Erdwälle.

Bei Begehungen wurde insgesamt eine überdurchschnittliche Avizönose festgestellt. Es überwiegen gehölzbrütende Arten. Auf der Vorhabensfläche kommen Goldammer, Dorngrasmücke und Mönchsgrasmücke vor. Hervorzuheben ist das Vorkommen des Bluthänflings, der Klappergrasmücke und des Stars, die als gefährdet eingestuft sind. Dorngrasmücke, Feldsperling, Haussperling und Stieglitz stehen auf der Vorwarnliste. Die Schafstelze wurde als einzige Art des Offenlandes mit einem Brutpaar am westlichen Rand der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Als Durchzügler und Nahrungsgäste wurden Feldlerche, Girlitz, Graureiher, Mäusebussard, Raubwürger, Rotmilan, Sumpfrohrsänger und Turmfalke festgestellt.

Vorkommen bzw. Betroffenheiten von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Käfer, Libellen, Muscheln, Schmetterlinge usw.) können aufgrund der Habitatstruktur und fehlender Futterpflanzen ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Arten entfällt damit.

Nach Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nicht erfüllt, siehe Kapitel 6.6.2. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

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

aus [5]

3.3.4 Geologie und Böden / Altlasten

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 in weiten Teilen stark gestört.

aus [7]

Gemäß geotechnischem Bericht kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass eine geogene Belastung der Böden mit Schwermetallen, z.B. Arsen, besteht. Ergänzende Untersuchungen für das Aushubmaterial werden empfohlen. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt Günzburg oder das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu verständigen.

Aus den vorliegenden Baugrunduntersuchungen lässt sich folgende Bodenschichtenabfolge ableiten:

- Schicht 1: Oberboden
- Schicht 2: Auffüllungen
- Schicht 3: Bindige Deckschichten (Lößlehm)
- Schicht 4: Quartäre Kiese / Sande
- Schicht 5: Tertiäre Sande
- Schicht 6: Tertiäre Schluffe / Ton / Mergel bzw. tertiäre Tonsteine / Mergelsteine

Das Bauvorhaben liegt gemäß DIN EN 1998-1 (EC8) in keiner Erdbebenzone.

aus [13]

3.3.5 Hydrologie

Im Geltungsbereich ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

Südlichwestlich des Geltungsbereichs, in ca. 900 m Entfernung, liegt ein ca. 29 ha

großes Trinkwasserschutzgebiet mit der Kennzahl 2210752800063.

aus [9]

Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wasser-sicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Nach geotechnischem Bericht ist der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW) ist etwa auf Kote 494,5 m ü. NHN zu erwarten. Die Schwankungen des Grundwasserstandes zwischen Niedrig- und Hochwasser an der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle Gundremmingen 25C betragen etwa 1,7 m. Für das untersuchte Bau-feld ist demnach der Bemessungsgrundwasser-stand im Bauendzustand (HHW) einschließlich eines Sicherheitszuschlags von 0,5 m auf Kote 496,7 m ü. NHN anzusetzen. Die Grundwasser-fließrichtung ist mit einem Gefälle von ca. 1,3 % von Südosten nach Nordwesten ausgerichtet.

Aufgrund der geohydrologischen und morpho-logischen Verhältnisse ist aber im Besonderen nach Starkregenereignissen mit dem Zutritt von Schichtwasser und mit oberirdischem Zufluss zu rechnen.

Gesammeltes Regenwasser darf nicht in den künstlich aufgefüllten Böden versickert werden. Die ggf. anstehenden Auffüllungen und die Fluss-lehmböden mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von k_f kleiner $1 \cdot 10^{-6}$ m/s sind im Bereich der ge-planten Sickeranlagen vollständig gegen nach-weislich nicht verunreinigten, gut wasserdurch-lässigen Kiessand (k_f -Wert grösser $1 \cdot 10^{-4}$ m/s) auszutauschen. Die gewachsenen Kiessande, die ab etwa 4,0 m bzw. 5,0 m Tiefe unter Ge-lände anstehen, sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138-1 gerade geeignet. Im Zuge der Baugrunduntersuchung zum Planfeststellungsverfahren vom 04.10.1982 (Projekt-Nr. 6276-B-G-82) wurde ein Wasser-durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) für die Quar-tärkiese von etwa $9 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt. Für die

hydraulische Bemessung der Versickerungsan-lagen in den Kiesböden nach DWA-A 138-1 ist ein abgeminderter Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s anzusetzen.

Für geplante Versickerungsanlagen müssen zwingend ergänzende Untersuchungen (Boh-rungen, Wasserdurchlässigkeitsversuche, Si-ckerversuche) am konkreten Standort der Versi-ckerungsanlagen erfolgen. Der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) zur Bemessung der Regenwasserversickerungsanlagen ist auf Kote 494,8 m ü. NHN anzusetzen.

aus [13]

3.3.6 Klima/Luft

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion Süd-bayerisches Hügelland, welche durch überdurch-schnittlich warme Sommer und milde Winter ge-kennzeichnet ist.

Die Gemeinde Röfingen liegt sowohl im Einfluss der Westwindzone als auch der Alpen. Das Klima ist daher warm und trocken. Die Jahresmitteltem-peratur liegt bei ca. 8°C. Die Jahresniederschlä-ge 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]

3.3.7 Grünflächen und Erholung

Das Umfeld des Plangebiets ist, sofern nicht Siedlungsfläche, intensiv landwirtschaftlich, un-tergeordnet frostwirtschaftlich genutzt.

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

3.3.8 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist v.a. 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 sowie Siedlungsflächen.

Zentral durch das Plangebiet sowie westlich des Plangebiets verlaufen Freileitungen.

Kreisförmig um Roßhaupten herum liegen Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets LSG-00417.01 „Augsburg - Westliche Wälder“.

aus [9]

3.3.9 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet selbst ist im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein Bodendenkmal kartiert. Im Umfeld befindet sich in Roßhaupten unter der St. Leonhard Kirche das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard“. (Aktennummer: D-7-7528-0189). Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich nördlich des Geltungsbereiches unter der Haldenwanger Straße. Es handelt sich um eine Straße römischer Kaiserzeit (Aktennummer: D-7-7528-0102).

Die baulichen bzw. technischen Anlagen der Siedlungs- und Erschließungsflächen stellen hochwertige Sachgüter dar.

aus [9]

3.3.10 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-Schlämmen 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.

Die Erweiterungsbedarfe wurden bereits frühzeitig an das Landratsamt Günzburg kommuniziert. Am 17.04.2024, 16.09.2024 und 24.09.2024 haben zwischen dem Landratsamt und dem ortsansässigen Gewerbebetrieb, jeweils in Anwesenheit eines Gemeindevertreters, bereits Abstimmungen zur Möglichkeit eines Grunderwerbs stattgefunden. Derzeit werden die ansonsten ungenutzten Flächen im Plangebiet, in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer, für Mitarbeiterstellplätze des ortsansässigen Unternehmens genutzt.

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 Anbindegebot 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.

Der Flächenbedarf ist also konkret nachweisbar, ein den Verfahrensunterlagen beigegebenes städtebauliches Konzept visualisiert die nachfolgenden baulichen Bedarfe des Gewerbebetriebs in exemplarischer Anordnung:

- Betriebstyp:
Produktionsbetrieb für Gummiwaren und Werkzeugbau
- Betriebszeiten:
Zweischichtbetrieb von 6 bis 22 Uhr
(dabei 2 Stunden Pause am Tag);
Betrieb ausschließlich werktags
- Parkplatz:
120 Stellplätze für Mitarbeiter und 10 Stellplätze für Besucher / Kunden;
bis zu 10 Anfahrten von Mitarbeitern zwischen 5 und 6 Uhr;⁴
bis zu 20 Abfahrten zwischen 22 Uhr und 23 Uhr
- Stellplatz für Betriebsfahrzeuge:
Stellplatz für 1 Radlader; 2 Pkw und 5 Anhänger
- Lieferverkehr:
1 Lkw pro Tag Anlieferung / Auslieferung von Aluminium / Blech;
- Betrieb eines Elektrostaplers für bis zu einer halben Stunde zu Verladezwecken
- Metalllagerhalle:
Kalthalle ohne weitere stationäre Anlagentechnik im Freien;
keine lärmintensiven Tätigkeiten im Freien;
Betrieb von Elektrostaplern zu Lagerzwecken im Inneren der Lagerhalle
- Metallverarbeitung:
Metallverarbeitung in der Halle im Bestand wird (teilweise) in geplante Halle verlegt;
Tor in Südfassade für innerbetriebliche Transportzwecke;
- Betrieb eines Elektrostaplers im Freien ca. 1 Stunde zwischen der geplanten Metallbauhalle und dem Bestand;

- 1x Fortluft der Schweißanlage / 1x Fortluft der Laseranlage als stationäre Anlagentechnik
- Stickstofftank:
Anlieferung 1x pro Monat während der regulären Betriebszeiten;
Verladevorgang ca. 1 Stunde mittels Andocken Lkw

Es ist zu beachten, dass in Freileitungs- und Kabelschutzzonen keine Bebauung stattfinden kann, was die bauliche Ausnutzbarkeit des Plangebiets erheblich beeinflusst. Ferner wird im weiteren Verfahren eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer im geplanten Gewerbegebiet vorgesehen.

Die lokale Wirtschaft wird mit gegenständlicher Bauleitplanung gezielt erhalten und gestärkt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird mit der Anbindung an bestehende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und bestehendes Gewerbe somit das Angebotsgebot 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 ein Gewerbegebiet, Suchräume für Ausgleichsflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft sowie örtliche Straßenverkehrsflächen 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, technische Infrastrukturen und Bedarfe für Stellplatzflächen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Suchraum für Ausgleichsflächen gemäß Änderung des Flächennutzungsplans 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. Einzelhandel ist nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) „Einzelhandelsagglomerationen“).

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 / Nebenanlagen

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 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 u.U. 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:	18.600 m ²
davon Verkehrsflächen	4.094 m ²
davon Ausgleichsflächen (private Grünflächen mit Ausgleichsfunktion)	7.386 m ²
überbaubare Grundst. fl. :	8.017 m ²
nicht überbaubare Grundst. fl.:	10.583 m ²
(überbaubar nur durch private Erschließungsflächen, Stellplatzanlagen, nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO)	
Nettobauland:	18.600 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) sind 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.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

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

Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (Voith, J. & Haß, B. (2019). Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? - ANLiegenNatur, 41(1), 57-60: https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf).

6.4 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße im südlichen Geltungsbereich sowie die öffentlich gewidmete Tonwerkstraße erschlossen. Die Tonwerkstraße erhält innerhalb des Geltungsbereichs einen für Gewerbegebiete dimensionierten Wendehammer, über welchen auch die betrieblichen Stellplatz- und Lagerflächen angedient werden.

(Fahrrad-)Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze 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, Schotterrassen, 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., II. oder III. Ordnung bzw. ein 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 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 (Hochstamm, mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten).

6.5.2 Pflanzgebote

Pflanzgebot (Pfg 1)

Die mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs als 3-reihige 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. Es sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf gemäß ZTV Baumpflege. Gehölzrückschnitte dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen dem 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar erfolgen.

Östlich der 3-reihigen Strauchpflanzung ist eine Staudenflur mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut für artenreiche, 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.

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 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.

In dem geplanten Gewerbegebiet wird ggf. eine Bebauung nach der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (IndBauRL) möglich, der Löschwasserbedarf nach IndBauRL wird mit mindestens 96 m³/h für 2 Stunden angesetzt. Die erforderliche Löschwassermenge im Grundschutz wird von der Gemeinde Röfingen über bestehende Löschwasserentnahmestellen bereitgestellt. Diese liefern mindestens 96m³/h für 2 Stunden und decken somit den Löschwasserbedarf nach IndBauRL ab. Darüber hinausgehende Bedarfe sind durch den Bauwerber in eigener Verantwortung nachzuweisen. Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018, sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

Für das erweiterungswillige, ortsansässige Unternehmen liegt bereits ein Brandschutzkonzept für das Betriebsgelände vor, in welches auch das Plangebiet einzubeziehen ist. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

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-Rückhaltanlagen 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine 20-kV-Freileitung. Der Schutzbereich beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

Abgehend von der 20-kV-Freileitung verläuft ein 20-kV-Kabel. Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Diese Kabelleitung ist für die Stromversorgung unverzichtbar.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die Freileitungstrasse mit Maststandorten und Schutzbereichen sowie die Kabeltrasse mit Schutzbereich nachrichtlich aufgenommen.

Innerhalb der Leitungsschutzzone (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften zu beachten. Da Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen sowie die Annäherung in diesem Bereich beschränkt. Anträge zu Bauvorhaben und Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind uns deshalb dem Netzbetreiber zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

Grabarbeiten im Bereich von Maststützpunkten gefährden die Standsicherheit. Deshalb muss eine Fläche mit einem Radius von 5,0 m um den Mastmittelpunkt von Aufgrabungen und jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ferner ist zu beachten, dass diese Fläche (Erdauflastbereich des Mastes) während der gesamten Bauphase

unversehrt bleibt und deren Rand durch geeignete Maßnahmen gegen ein eventuelles Abrutschen des Erdreiches gesichert werden muss.

Weiterhin ist zu den Maststützpunkten für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit für Schwertransporte offen zu halten bzw. einzuplanen.

Sollten die bestehenden 20-kV-Anlagen im Zuge der Erschließung hinderlich sein und Umbaumaßnahmen erforderlich werden, so ist eine frühzeitige Einbindung des Netzbetreibers in die Erschließungsplanung erforderlich.

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 Revisionsschacht an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal übergeben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß den Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung sind private Stellplätze zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise für Deck-, Trag- und Frostschutzschichten herzustellen. 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.

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. Für Eingriffe in das Grundwasser sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

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.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Versorgungssystem des Zweckverbands zur Wasserversorgung Röfingen-Haldenwang.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist teilweise anliegend an das geplante Gewerbegebiet 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 4 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Abfallentsorgung

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..

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 37.149 Wertpunkten, auf den der Begründung beiliegenden Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Interne Ausgleichsfläche

Fläche: 7.386 m²

Kompensationsumfang: 47.808 WP

Zielbiotop / Prognosezustand:

L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch-)wälder, G221 Extensive Feuchtwiese, O43 Rohbodenfläche, S131 Feuchtbiotop, Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standorterechten Arten, alte Ausprägung

Ausgleichsmaßnahmen:

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen auf Grundstück Fl.Nr. 228/1 Tfl., Gemarkung Röfingen ist in Anbindung an das im Osten der Ausgleichsflächen bestehende Feldgehölz auf mindestens 1.580 m² eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Baumarten gemäß Pflanzliste 1 (s. Kapitel 6.5), vorzusehen.

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 im Dreiecksverband zu pflanzen. Es ist ZüF-zertifizierte Pflanzware zu verwenden. Außenliegend entlang

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 Gehölzflächen.

Angrenzend an die vorstehend beschriebenen Gehölzflächen sind auf mindestens 2.170 m² extensive Feuchtwiesen anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit autochthoner Feuchtwiesenmischung (Blumen 30 % / Gräser 70 %). Innerhalb der Feuchtwiesenflächen sind zwei dauerhafte Stillgewässer, Mindestgröße insgesamt 300 m², Wassertiefe je Stillgewässer am tiefsten Punkt 1,5 m, und eine temporär eingestaute Flachwassermulde, Mindestgröße 50 m², Muldentiefe am tiefsten Punkt 0,5 m, für Amphibien anzulegen.

Bestehende Gehölzstrukturen in den Ausgleichsflächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Bestehende Rohbodenflächen sind im Übrigen zu erhalten und als Habitat für die Zauneidechse zu ertüchtigen. Hierzu wird ein Wall aus lockerem Substrat (Sand und Kies) mit mind. 40 m Gesamtlänge aufgeschüttet und mit Totholzstrukturen ergänzt (siehe CEF-Maßnahme 1).

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. 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

Aufgrund vorhandener Biotopstrukturen und standörtlicher Gegebenheiten sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Daher wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt,

Nach Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1 Rodung Gehölze

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. bzw. 29.02. erfolgen. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Gehölze bzw. Gehölzränder von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern und Zauneidechsen zu untersuchen. Sollten Vogelnester oder Eidechsen nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 01.03. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vermeidungsmaßnahme 2 Größtmöglicher

Erhalt Lebensraum Zauneidechse (bestehender Gehölzsaum im nördlichen Plangebiet)

Der Lebensraum der Zauneidechse ist in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Neue Baumpflanzungen sind allenfalls am nördlichen Rand der Fläche möglich (Vermeidung Beschattung). Die Fläche ist während der Bauphase sowie vor Beginn des Absammelns mit einem Reptilienzaun abzugrenzen (Verhinderung Tötung während der Bauphase).

Vermeidungsmaßnahme 3 Absammeln und Umsiedeln Zauneidechse

Vor Baubeginn sind die betroffenen Lebensräume der Zauneidechse nach Tieren abzusuchen. Es sind mindestens 5 Begehungen durchzuführen. Zu beachten ist, dass das Absuchen und Absammeln bei einem Baubeginn zwischen Oktober bis April bereits im vorangegangenen Spätsommer / Herbst durchgeführt werden müssen. Die Tiere sind in die mit Zauneidechsenhabitaten aufgewertete Fläche im Nordwesten (westliche Ausgleichsflächen gemäß Planzeichnung zur verbindlichen Bauleitplanung) umzusiedeln.

CEF-Maßnahme 1 Zauneidechse

Auf dem westlichen Teil der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen ist mit süd- und westexponierten Wällen eine zauneidechsenfreundliche Habitat-Aufwertung auf einer Länge von mindestens 40 m (Gesamtlänge) anzulegen. Dazu ist mit vorhandenem Boden-Kiesgemisch ein Wall zu gestalten und mit Asthaufen, Totholz bzw. Wurzelstöcken zu gliedern (1 Totholzhauften / 10 m). Die Verwendung von Material vor Ort (Schnittmaterial von den Gehölzrodungen) ist zu bevorzugen. Am Nordrand des Walls sind einzelne Sträucher (gemäß Pflanzliste 2 der Satzung zur verbindlichen Bauleitplanung) zu pflanzen.

Die Pflege erfolgt durch 1x jährliche Mahd mit Freischneider im Sommer. Ergänzend sind die südexponierten Böschungen während der Winterruhe alle 2 Jahre abschnittsweise zu mulchen (einschließlich der obersten 2 cm Boden).

aus [11]

6.9 Immissionsschutz

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Lärmkontingentierung durchgeführt, die unter Rücksichtnahme auf zulässige bzw. mögliche Vorbelastungen durch anlagenbezogene Geräusche anderer bereits bestehender Emittenten maximal mögliche, richtungsabhängig optimierte Emissionskontingente L_{Ek} nach der DIN 45691 zuweist. Diese Emissionskontingente stellen die

Einhaltung der geltenden Orientierungs-, bzw. Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicher.

Für die Lärmkontingentierung sind alle bereits bestehenden und die nach Baurecht zukünftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung als maßgebliche Immissionsorte (IO) zu betrachten. Die nachfolgende Abbildung 6 aus der schalltechnischen Untersuchung der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 08.12.2025 zeigt die maßgeblichen Immissionsorte.

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm liegen entweder bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 oder bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109-1 vor allem Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Unterrichtsräume sowie Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Die Immissionsorte IO 1, IO 2, IO 3, IO 4, IO 5 und IO 6 werden im Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet (MD) dargestellt. Dies entspricht, insbesondere im Hinblick auf die aktive landwirtschaftlichen Hofstelle auf Grundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Roßhaupten sowie im Hinblick auf im Bereich der Hauptstraße und der Ziegelstraße vorhandene landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung auch der tatsächlichen Nutzungsstruktur. Auch hinsichtlich der auf dem Grundstück Fl.Nr. 228/15 genehmigten

Wohnnutzung wird von MD-Werten ausgegangen, was der Darstellung im FNP entspricht und zudem in der in diesem Bereich gewachsenen Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm angemessen ist. Im Gebiet südlich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans ist zudem gewerbliche Nutzung ansässig („Villa Sana“). Selbst bei Annahme, dass die Hofstelle auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Roßhaupten, nicht mehr im Hinblick auf die Art der Nutzung zur näheren Umgebung des südlich des untersuchungsgegenständlichen Bebauungsplans gelegenen bebauten Bereichs gehört und es bei der Bebauung südlich des geplanten Gewerbegebiets sowie des Bestandsbetriebs Kubina und der Hauptstraße sich mithin um ein eigenständiges, nicht mehr durch die Hofstelle geprägtes Baugebiet handelt, liegt aufgrund der gewerblichen Nutzung „Villa Sana“ jedenfalls kein reines Wohngebiet vor. Selbst bei Annahme, dass es sich bei diesem Baugebiet – ohne den Bestandsbetrieb Kubina – um ein allgemeines Wohngebiet (WA) oder aber eine nicht näher definierbare Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe handeln

würde, sind aufgrund dieser gewachsenen Situation, d.h. aufgrund des unmittelbaren Aneinander grenzens von Wohn- und Gewerbenutzung und der hiermit einhergehenden Vorbelastung der vorhandenen Wohnnutzung zumindest nach Nr. 6.7 TA Lärm die für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung als zumutbar anzusehen. Da diese mit den für Dorfgebiete geltenden Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm identisch sind, führt dieser alternativ mögliche Ansatz der Bewertung der Schutzwürdigkeit der im fraglichen Bereich vorhandenen Bebauung im vorliegenden Fall zu einem identischen Ergebnis. Die Immissionsorte IO 7 und IO 8 werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets (WA) dargestellt, was auch der tatsächlichen Nutzungsstruktur entspricht. Zwar ist bezüglich IO 7 aufgrund der unmittelbar benachbarten Hofstelle auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Roßhaupten, auch eine Zuordnung zu dem benachbarten Dorfgebiet nicht ausgeschlossen. Um diesbezüglich auf der sicheren Seite zu sein, wird bezüglich IO 7 gleichwohl



Abb. 6: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte IO; aus [12]

die Schutzbedürftigkeit eines WA angenommen, zumal ohnehin ein Vorbelastung aufgrund der benachbarten Hofstelle besteht und der Ansatz von WA-Werten aufgrund dieser gewachsenen Situation somit in jedem Fall im Ergebnis angemessen ist. Aufgrund dessen wäre auch bei der Beurteilung des IO 7 als zu einem WR gehörig aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Hofstelle nach dem Rechtsgedanken des Nr. 6.7 TA Lärm im Ergebnis jedenfalls der Ansatz von WA-Werten angemessen. Bezüglich IO 8 ist die Darstellung eines WA bzw. der Ansatz von WA-Werten im Ergebnis zutreffend, da sich im Gebäude auf FINr. 211/1, Gemarkung Roßhaupten, ein Gewerbebetrieb befindet, der in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Zudem ist selbst für den Fall, dass das Wohngebiet südlich bzw. südöstlich des IO 8 als WR einzustufen wäre, aufgrund der gewachsenen Gemengelage mit dem Bestandsbetrieb Kubina und der übrigen vorhandenen gewerblichen Nutzung nördlich der Hauptstraße im Ergebnis nach Nr. 6.7 TA Lärm ebenfalls zumindest der Ansatz von WA-Werten angemessen, da dies aufgrund der vorhandenen Gemengelage der tatsächlichen Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit entspricht. Der Immissionsort IO 9 liegt im Außenbereich. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit vor unzulässigen Lärmimmissionen erfolgt für den Immissionsort IO 9 – wie bei Wohnnutzungen im Außenbereich üblich – entsprechend einem Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD).

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 auf gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken kann bauleitplanerisch darauf hingewirkt werden, dass nicht einige wenige Betriebe oder Anlagenteile die in der Nachbarschaft geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte frühzeitig ausschöpfen und dadurch eine Nutzung der bis dahin noch unbebauten Flächen bzw. eine Erweiterung bereits bestehender Betriebe erschweren oder gar verhindern. Lärmkontingentierungen liefern weiterhin ein gutes Hilfsmittel zur schalltechnischen Beurteilung ansiedlungswilliger Betriebe und geplanter Anlagenerweiterungen sowie zur Entwicklung diesbezüglich eventuell notwendiger Lärmschutzmaßnahmen.

Nachfolgend werden die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen beschrieben:

Das Gewerbegebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) bb) BauGB hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen kontingentiert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle 1 richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} für die Planung [dB(A) je m^2]				
Abstrahlrichtung	AR1		AR2	
Winkel / Sektoren	222°-23°		23°-222°	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 8090 m^2$	56	41	72	57
GE 2: $S_{EK} \sim 9110 m^2$	58	43	74	59

S_{EK} :Emissionsbezugsfläche

Tab. 1: Zulässige Emissionskontingente für die Planung; aus [12]

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten $x = 608234,9$ (Rechtswert) und $y = 5365198,2$ (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt gegen den Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Osten. Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die unterschieden Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebs / Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente

öffentlichrechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Ferner wird in der Satzung auf die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren hingewiesen:

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO („Genehmigungsfreistellung“) ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Als emittierende Flächen (Kontingentflächen) gelten die in der Planzeichnung mittels entsprechender Festsetzung durch Planzeichen als solche festgesetzte Flächen.

Die schalltechnische Begutachtung belegt, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte Betrieb in der schutzbedürftigen Nachbarschaft Beurteilungspegel bewirken wird, welche die verfügbaren Immissionskontingente (vgl. Kapitel 4.4 des schalltechnischen Gutachtens) an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tagzeit mindestens um 3,0 dB(A) und während der ungünstigsten vollen Nachtstunde mindestens um 8,9 dB(A) unterschreiten. Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums ist unter den vorliegenden Randbedingungen aufgrund der Entfernungs- und Abschirmungsverhältnisse entsprechend den Ergebnissen diesbezüglich durchgeführter Vorberechnungen gesichert ausgeschlossen.

Auch eine Verletzung der unter Nr. 7.4 der TA Lärm aufgeführten Bestimmungen zur planungsbedingten Verkehrszunahme ist nicht zu befürchten. Diesbezüglich durchgeführte Berechnungen auf Grundlage der Betriebsbeschreibung in Kapitel 6.1 des schalltechnischen Gutachtens haben gezeigt, dass die drei Kriterien nach Nr. 7.4 TA Lärm, die kumulativ zutreffen müssen, nicht gleichzeitig „verletzt“ werden können. Es ist weder zur Tagzeit noch zur Nachtzeit mit einer Verletzung des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV mit einer gleichzeitigen Erhöhung des Verkehrslärmbeurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) (rechnerisch ab 2,1 dB(A)), welche durch die planungsbedingte Verkehrszunahme festzustellen sein müsste, zu rechnen. Es sind somit keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung des planungsbedingten Verkehrs auf der öffentlichen Straße (Tonwerkstraße) erforderlich.

In der Begutachtung wurde unter Einbeziehung der Planungsabsichten des Anlagenbetreibers von einer schalltechnisch günstigen Gebäudestellung der geplanten Metallbau- / Metalllagerhalle ausgegangen. Hierüber kann die bestmögliche Abschirmwirkung in Richtung des Ortsteils

Roßhaupten erzielt werden, wodurch lediglich verhältnismäßige Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise die Beschränkung der Betriebszeiten auf die Tagzeit erforderlich wären.

Sollte im Rahmen einer zukünftigen Planung eine Abweichung von dem exemplarischen schalltechnisch optimierten Konzept erforderlich werden, führt dies nicht automatisch zum Ausschluss der möglichen Erweiterung. Vorberechnungen haben gezeigt, dass auch beispielsweise die Verlegung einer Lagerhalle auf die Parzelle GE 1 mit verhältnismäßigem Lkw-Verkehr sowie eine reine Lagerfläche mit geringfügig reduziertem Betrieb auf dieser schalltechnisch mit den Anforderungen an den Schallschutz hinsichtlich der Emissionskontingentierung aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ verträglich ist. Somit ist eine unzulässige Verlagerung eines schalltechnischen Konflikts in ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren nicht zu befürchten.

Details zur Betriebsweise können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch verhältnismäßige und betriebsübliche Auflagen gelöst werden (z.B. Festlegung von Betriebszeiten), wie sie exemplarisch für den in Kapitel 6.1 des schalltechnischen Gutachtens beschriebenen Betriebsumfang in Kapitel 7 des schalltechnischen Gutachtens zusammengefasst sind. Unabhängig davon ist jedoch durch die zukünftige Planung ohnehin eine schallimmissionsschutzfachliche Untersuchung zur Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente (sog. Kontingentnachweis) durchzuführen.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass der derzeit geplante Betrieb der Erweiterung der BKK Dämpfungselemente Kubina GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ der Gemeinde Röfingen gut geeignet ist, die vorgesehenen Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz einzuhalten

aus [12]

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

Aufgrund vorhandener Biotopstrukturen und standörtlicher Gegebenheiten sind Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Daher wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt, welcher den Verfahrensunterlagen beigelegt ist und diesen zugrunde liegt. Auf Kapitel 6.8.2 sowie auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

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 land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Anliegerverkehr und gewerbliche Besucher-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre. Durch das geplante Gewerbegebiet ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre 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 Immissionsschutz

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Verkehre auf angrenzenden Straßen und Wirtschaftswegen, durch die gewerbliche Wirtschaft sowie durch die Land- bzw. Forstwirtschaft.

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden zusätzlicher Verkehrslärm sowie anlagenbezogener Lärm entstehen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche den Verfahrensunterlagen beigelegt ist und diesen zugrunde liegt.

7.4 Lufthygiene

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

Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wirkt 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 Schwaben 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 Günzburg 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

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist der belebte Oberboden 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 Zwischeneinsaat 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).

Auf einen fachgerechten Umgang mit Boden entsprechend bodenschutzrechtlicher Vorgaben ist 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 Reifenauftragfläche.

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

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 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 Staatsstraße 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 Immissionsschutz

Auf Kapitel 6.9 wird verwiesen.

8.13 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, geändert am 08.12.2025 der Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

10 Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.): 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: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 30.06.1994, genehmigt mit Bescheid vom 25.07.1994, Bescheid Nr.: 40 - 610 - 5/2
- [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
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): BayKIS Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019 Klimaregion Südbayerisches Hügelland, abgerufen am 19.05.2025
- [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
- [11] Dr. Andreas Schuler Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz: Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“, Stand 07.11.2025. Neu-Ulm 2025
- [12] Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz, Stand 17.11.2025. Landshut 2025
- [13] Grundbaulabor München GmbH: Geotechnischer Bericht, Stand 11.12.2025. München 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, Regionalplan, Region 15 Donau-Iller; aus [6]

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

Abb. 6: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte IO; aus [12]

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Zulässige Emissionskontingente für die Planung; aus [12]

