

Gemeinde Röfingen



SITZUNGSVORLAGE

Aufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“:

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlagen:

- Anlage 1 - MS-Plan (LEW)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 144/2 Tfl., 144/3 Tfl., 228/1 Tfl., 228/7 der Gemarkung Röfingen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 228/1 (Tfl.) der Gemarkung Röfingen innerhalb des Geltungsbereichs.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ wurde das Büro Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH aus Landshut beauftragt.

Die Planzeichnung mit Satzung sowie Begründung und Umweltbericht tragen das Datum vom 23.05.2025 (Stand frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

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 Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

I Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1. Bürgerbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung vom 13.06.2025 (durch Anschlag am Rathaus) in der Zeit vom 17.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025 die Möglichkeit gegeben, Einsicht in die Entwurfsplanung zu nehmen und ggf. Anregungen und Bedenken vorzubringen.

1.2 Stellungnahmen von Bürgern mit Hinweisen und Anregungen

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

II Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

2.1 Behörden- und Trägerbeteiligung

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025 die Möglichkeit gegeben, Einsicht in die Planung zu nehmen und ggf. Anregungen und Bedenken zu äußern.

2.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben

- Abwasserzweckverband Röfingen-Haldenwang
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband Günzburg
- Bayerischer Industrieverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Lechwerke AG
- Naturpark Augsburg - Westliche Wälder e.V.
- Schwaben Netz GmbH
- Staatliches Bauamt Krumbach
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung
- Gemeinde Landensberg
- Gemeinde Haldenwang

2.3 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen

Allgemeiner Hinweis:

Die Stellungnahmen entsprechen inhaltlich und textlich dem eingegangenen Original. Durch die Verwaltung erfolgen keine Korrekturen zur Rechtschreibung und Grammatik.

2.3.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim

10.07.2025

Stellungnahme:

„[...] zu o.g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

1. Bereich Forsten

Die Änderung des FNP und die Aufstellung des BBP berühren und überplanen keine Waldflächen i.S.d. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Die im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesene Fläche ist bereits durch die Aufstellung des BBP „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Roßhaupten“ gerodet und über eine Ersatzaufforstung nach Waldrecht ausgeglichen worden.

Wir begrüßen die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen als Laubmischwald. In der sehr waldarmen Gemeinde hat das Ziel der Waldflächenmehrung nach Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG große Bedeutung.

Durch die in Kapitel Nr. 7.3 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan geplante Aufforstung inklusive Waldrand nördlich des Gewerbegebietes auf dem Grundstück 228/1, Gem. Roßhaupten, entsteht Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG. Die Aufforstung nicht forstlich genutzter Grundstücke bedarf nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayWaldG der Erlaubnis. Die Erlaubnis wird in diesem Fall durch den Planfeststellungsbeschluss ersetzt.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedankt sich für die positive Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen. Rein hinweislich wird darauf hingewiesen, dass kein Planfeststellungsbeschluss, sondern ein Satzungsbeschluss zum verbindlichen Bauleitplan erfolgt.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Angrenzende Gehölzstrukturen („Feldgehölz“ unter Nr. 7.3 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan) auf dem Grundstück 219, Gem. Roßhaupten, werden Teil dieses Waldes und unterliegen zukünftig ebenfalls den Regelungen des BayWaldG. Auch lineare Gehölzstrukturen können den Zusammenhang des Waldes herstellen.

Wir schlagen vor, dies im FNP und auch im BBP abzubilden und die aufzuforstenden Flächen als „Wald“ oder „Flächen für die Forstwirtschaft“ darzustellen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sowie Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung beschränken sich auf die Flächen im Geltungsbereich und werden nicht darüber hinaus ausgedehnt.

Die Ausgleichsflächen werden auch weiterhin über die T-Linie gekennzeichnet und als private Grünflächen mit Ausgleichsfunktion gesichert. Gem. Anforderung der UNB des LRA Günzburg erfolgt im weiteren Verfahren eine Kombination von Offenland- und Gehölzlebensräumen in den Ausgleichsflächen.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Die derzeit unbestockte Fläche ist nach unseren Unterlagen im Besitz des Landkreises Günzburg. Sollte dies auch nach der Umsetzung der Planung der Fall sein, wird der Wald Kommunalwald im Sinne des BayWaldG und unterliegt den Regelungen der vorbildlichen Bewirtschaftung (Art. 18 i.V.m. Art 19 BayWaldG). Damit ist z.B. nach der Körperschaftswaldverordnung (KWaldV) ein Bewirtschaftungsplan zu erstellen und die Bewirtschaftung fachlich qualifiziertem Personal zu übertragen.“

Die Maßnahmen sind daher spätestens nach Abschluss an der unteren Forstbehörde am AELF Krumbach (Schwaben)-Mindelheim anzuzeigen.

Zu konkreten Umsetzung berät der zuständige Revierleiter am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim gerne im Vorfeld.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird der unteren Forstbehörde am AELF Krumbach (Schwaben)-Mindelheim angezeigt.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Hinweise zur fachlichen Planung der Aufforstung:

- Eine Orientierung an der pNV halten wir ebenfalls nicht zielführend. Neben der Standortsveränderung trägt auch der Klimawandel zu einer dynamischen Veränderung der Vegetation bei.
- Aufgrund der unterschiedlichen Wuchsdynamik der Stiel-Eiche und der Pappelarten, halten wir eine Pflanzung in enger (Einzel-)Mischung für sehr pflegeintensiv. Die Pflanzung sollte daher entweder blockweise erfolgen oder die Pappel durch z.B. Lindenarten ersetzt werden.
- Die Waldkiefer zeigt im Zuge des Klimawandels starke Ausfallerscheinungen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzenauswahl wird in Anlehnung an die PNV unter Berücksichtigung vorstehender fachlicher Hinweise geprüft.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf der Fl. Nr. 424, Gemarkung Röfingen der Aussiedlungsstandort eines Ackerbaubetriebes. Landwirtschaftliche Emissionen, die von dieser Hofstelle ausgehen sind zu dulden.“

Es ist sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Fahrverkehr nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge behindert wird. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit von Kfz-Stellplätzen beschränkt sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen, Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr sind nicht zu erwarten.

2.3.2 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben**26.06.2025****Stellungnahme:**

„[...] Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

„[...] wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Wir begrüßen es, dass für den Bebauungsplan und für die weiter ausgreifende, die Kalkschlammdeponie umfassende Flächennutzungsplanänderung ein gemeinsames Verfahren durchgeführt wird. Ehemalige Abbau- bzw. Verfüllflächen bieten für den Naturschutz großartige Möglichkeiten der Biotopgestaltung und -erhaltung und sei es auch nur der natürlichen Sukzession. Wir sind daher sehr gespannt auf das Ergebnis der saP und der darauf aufbauenden Vorschläge für die Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet der Erweiterung der Firma Kubina und bitten um weitere Beteiligung.

In diesem Zusammenhang können wir hier einer Gewerbegebietsvergrößerung auf unbebauter Fläche ausnahmsweise zustimmen, da die Fläche nicht mehr „jungfräulich“ ist, sondern quasi wiedergenutzt ist und das verfüllte Gelände großzügige Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht.

Für den Bebauungsplan regen wir an, dass Dachflächen gundsätzlich energetisch in Form von Photovoltaik und/oder Solarthermie zu nutzen sind, optimalerweise auch kombiniert mit Dachbegrünung.

Mit den Vorgaben zur Eingrünung besteht Einverständnis. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Eine energetische Nutzung von Dachflächen ist gemäß Bebauungsplan zulässig und seitens der Gemeinde grundsätzlich auch gewünscht.

Stellungnahme:

„[...] die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet West-Roßhaupten" der Gemeinde Röfingen werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Bahnprojekt Ulm-Augsburg zum derzeitigen Stand nicht von der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes betroffen ist. Die genaue Trassenführung und damit auch die Vorplanung wird erst im Rahmen der Parlamentarischen Befassung im Jahr 2025 entschieden.

Mehr Informationen über das Bahnprojekt finden Sie hier: <https://www.ulm-augsburg.de>

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Dailidenaite, zu wenden. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise zum Bahnprojekt Ulm-Augsburg.

2.3.5 Industrie- und Handelskammer Schwaben (IHK)

18.07.2025

Stellungnahme:

„[...] vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der IHK Schwaben unter Berücksichtigung der baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

2.3.6 Kreisabfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Günzburg

03.07.2025

Stellungnahme:

„[...] der Kreisabfallwirtschaftsbetrieb Günzburg, stellvertretend für den Landkreis Günzburg als Grundstückseigentümer, ist von den Planungen der Gemeinde nachhaltig betroffen.

Wie dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung am 4. November 2024 vorgestellt, plant der Kreisabfallwirtschaftsbetrieb auf dem Gelände der ehemaligen KZA-Deponie die Errichtung einer DKII-Deponie zur Sicherstellung seiner abfallrechtlichen Entsorgungsverpflichtung nach BayAbfG.

Der Kreisabfallwirtschaftsbetrieb, stellvertretend für den Landkreis Günzburg, erhebt Einspruch gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West Roßhaupten“: Die Umsetzung des für den Landkreis Günzburg wichtigen Deponieprojektes wird dadurch berührt und beeinträchtigt. [...].“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde wurde für eine DKII-Deponie im Plangebiet kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Wie in der Plausibilitätsprüfung zum Bebauungsplan (Kapitel 4 der Begründung) dargestellt, wurde der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 23. Juni 1983 erlassene Planfeststellungsbeschluss für die ehemalige Kalkschlammdeponie des Kernkraftwerks Gundremmingen mit Bescheid vom 20.12.2024 aufgehoben. Mit der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses kann die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit wieder bauleitplanerisch tätig werden.

Im Plangebiet sollen Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb entstehen. Hierzu liegt der Gemeinde ein Schreiben des Bauwerbers vom 26.09.2024 vor, in welchem das Interesse den Betriebsstandort Röfingen-Roßhaupten zu erhalten und zu erweitern konkretisiert wird. Die Gemeinde wurde um Unterstützung bei Grunderwerb und Baurechtschaffung gebeten.

Die Erweiterung des Betriebs kann nicht an beliebiger Stelle erfolgen, insbesondere nicht auf externen Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet. 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.

Die lokale Wirtschaft wird gezielt erhalten und gestärkt. Vor diesem Hintergrund muss der Einspruch gegen die gegenständliche Bauleitplanung entschieden zurückgewiesen werden. Die Gemeinde sieht die Kreisabfallwirtschaft in der Verantwortung, auch und insbesondere die kommunalen Belange zu berücksichtigen.

2.3.7 Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm

15.07.2025

Stellungnahme:

„[...] uns liegen keine Einwände vor. [...].“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

2.3.8 LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

09.07.2025

Stellungnahme:

„[...] vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan verläuft unsere 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „S1“. Der Schutzbereich beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Unsere Anlage können Sie dem beigefügten MS-Plan entnehmen. Die 20-kV-Freileitung einschließlich des beidseitigen Schutzbereiches haben Sie bereits in der Planzeichnung vom Bebauungsplan und Flächennutzungsplan eingezeichnet. Bitte ergänzen Sie diesbezüglich die Maßangaben zum Schutzbereich.

Abgehend von der 20-kV-Freileitung verläuft das 20-kV-Kabel mit der Bezeichnung „S1T“ unserer Gesellschaft. Die Kabeltrasse ist ebenfalls in dem beiliegenden Plan ersichtlich. 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. Bitte übernehmen Sie deshalb auch diese 20-kV-Anlage einschließlich des Schutzbereiches mit Maßangaben in den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.

Innerhalb der Leitungsschutzzone (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-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 zur Stellungnahme vorzulegen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Grabarbeiten im Bereich unserer Maststützpunkte 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 bitten wir 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 unseren 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 bitten wir um frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanungen, da wir für die Umsetzung eine Planungsvorlaufzeit von 9-12 Monaten schätzen.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ und die Änderung vom Flächennutzungsplan im Bereich „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“, beide in der Vorentwurfsversion vom 23.05.2025.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. [...]

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die vorstehenden Angaben zu Freileitungs- und Kabeltrassen einschl. deren Schutzbereichen sowie zu Maststandorten werden redaktionell in den Verfahrensunterlagen ergänzt. Anträge zu Bauvorhaben und Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungs- / Kabeltrassen liegen, werden im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme vorgelegt.

2.3.9 Regierung von Schwaben - Sachgebiet 24

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

18.06.2025

Stellungnahme:

„[...] aus Sicht der Regierung von Schwaben, als höhere Landesplanungsbehörde, nehmen wir zu o.g. Bauleitplanvorhaben wie folgt Stellung:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass „durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist“ (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) "Einzelhandelsagglomerationen"). [...]"

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Einzelhandel ist im Plangebiet nicht vorgesehen, es sollen Erweiterungsflächen für bestehendes produzierendes Gewerbe entstehen. Einzelhandelsnutzungen werden daher im weiteren Verfahren ausgeschlossen.

2.3.10 Regionalverband Donau-Iller

07.07.2025

Stellungnahme:

„[...] regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

2.3.11 Telekom Deutschland GmbH

30.07.2025

Stellungnahme:

„[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen*

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird auch im weiteren Verfahren beteiligt.

2.3.12 Markt Jettingen-Scheppach

28.07.2025

Stellungnahme:

„[...] Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Anregungen und Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“ und parallel Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ der Gemeinde Röfingen, da die Belange des Marktes Jettingen-Scheppach durch die Planung nicht berührt werden.“

Abstimmungsergebnis: 10:0 [...]

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

2.3.13 Landratsamt Günzburg

05.08.2025

Stellungnahme:

„[...] Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen im Wesentlichen als Fläche für Aufschüttungen mit geplanten Baum- und Buschgruppen dargestellt. Der antragsgegenständliche Bebauungsplan ist somit derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen. Enthalten ist die gewerbliche Fläche jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Nach Abschluss dieses Verfahrens wäre der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Wie vorstehend beschrieben erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Auf die entsprechenden Ausführungen hierzu in der Begründung wird verwiesen.

Fortsetzung Stellungnahme:

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Aus ortsplanerischer Sicht wird die gewerbliche Nutzung der durch die ehemalige Kalkschlammdeponie vorbelasteten Fläche grundsätzlich positiv betrachtet. Allerdings wirft die erneute Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Gemeindegebiet Röfingen angesichts der kürzlich abgeschlossenen Flächennutzungsplanänderung des interkommunalen Gewerbegebiets und der mit dieser Planung beabsichtigten Konzentration der gemeindlichen Gewerbeflächen im Mindeltal erhebliche ortsplanerische Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung sowie der rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen des Vorhabens auf.

Das geplante Gewerbegebiet ist in seiner derzeit vorgesehenen Größe deutlich überdimensioniert. In den Unterlagen wird die alleinige Nutzung der gewerblichen Flächen durch die südlich angrenzende Firma angegeben. Dies spiegelt sich auch in der Darstellung des Erschließungssystems wider. Nur unter Anrechnung der überbaubaren Flächen im Plangebiet würde diese Firma ihre derzeitige Fläche verdreifachen. Die Dimensionierung der Bauflächen für die Erweiterung der Firma erscheint daher überzogen und nicht bedarfsgerecht. Sie widerspricht dem Grundsatz der sparsamen und nachhaltigen Flächennutzung.

Die Planung in dieser Größenordnung führt faktisch zu einer Flächenbevorratung, da konkrete Umsetzungs- und Vermarktungsperspektiven nicht gegeben sind. Sie steht im Wider-

spruch zur Zielsetzung eine „auf Vorrat“ betriebene Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden. Flächenbevorratung bindet nicht nur planerische und finanzielle Ressourcen, sondern konterkariert auch die übergeordneten Ziele des Flächensparens und des Innenentwicklungsgebots.

Besonders kritisch ist zu bewerten, dass weder die Gemeinde noch die benachbarte expansionswillige Firma im Eigentum der betroffenen Flächen ist, so dass dadurch kein unmittelbares Verfügungsrecht über die überplanten Flächen besteht. Ohne gesicherte Bodenverfügbarkeit bestehen erhebliche Zweifel an der Umsetzbarkeit der Planung. Es ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht vertretbar, weitreichende Entwicklungsmaßnahmen zu initiieren, solange keine gesicherte Grundstücksverfügbarkeit besteht.

Aus den genannten Gründen ist die derzeitige Ausweisung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Dimensionierung aus ortsteilplanerischer Sicht abzulehnen. Es bedarf einer grundlegenden Überarbeitung der Planung, orientiert an realistischem Bedarf, tatsächlicher Entwicklungsperspektive und gesicherter Verfügbarkeit der Flächen. Eine flächen- und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ist Sinne des Baugesetzbuches ist unter den aktuellen Voraussetzungen nicht gegeben.“

Behandlung:

Wie in der Plausibilitätsprüfung zum Bebauungsplan (Kapitel 4 der Begründung) dargestellt, wurde der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 23. Juni 1983 erlassene Planfeststellungsbeschluss für die ehemalige Kalkschlammdeponie des Kernkraftwerks Gundremmingen mit Bescheid vom 20.12.2024 aufgehoben. Mit der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses kann die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit wieder bauleitplanerisch tätig werden.

Im Plangebiet sollen Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb entstehen. Hierzu liegt der Gemeinde ein Schreiben des Bauwerbers vom 26.09.2024 vor, in welchem das Interesse den Betriebsstandort Röfingen-Roßhaupten zu erhalten und zu erweitern konkretisiert wird. Die Gemeinde wurde um Unterstützung bei Grunderwerb und Baurechtschaffung gebeten.

Die Erweiterung des Betriebs kann nicht an beliebiger Stelle erfolgen, insbesondere nicht auf externen Gewerbegebietflächen im Gemeindegebiet. 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 Gemeindevorvertreters, 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 insoweit nicht in Betracht. Vielmehr plant die Gemeinde durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes 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, im weiteren Verfahren wird den Verfahrensunterlagen ein städtebauliches Konzept beigefügt, welches die nachfolgenden baulichen Bedarfe des Gewerbebetriebs in exemplarischer Anordnung visualisiert:

- 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;
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. Vor diesem Hintergrund muss der Einspruch gegen die Planung entschieden zurückgewiesen werden. Die Gemeinde sieht hier das Landratsamt in der Verantwortung, auch und insbesondere die kommunalen Belange zu berücksichtigen.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Trotz der ablehnenden Haltung wird vollständigkeitshalber wird auf folgende Einzelheiten hingewiesen:

Die Ausführungen zur Erschließung in der Begründung sind nicht ausreichend. Es ist unklar, wie die Erschließung des Baugebiets erfolgen soll, wenn sich die Stichstraße im Privatbesitz, nicht jedoch im Besitz der expansionswilligen Firma befindet. Damit aus der Planzeichnung keine falschen Schlüsse gezogen werden können, ist die Privatstraße planerisch zu kennzeichnen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zu Kenntnis genommen, kann inhaltlich jedoch nicht nachvollzogen werden. In der Planzeichnung werden die Stichstraße (Fl.Nr. 228/7) und die Hauptstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Stichstraße ist unter dem Straßennamen „Tonwerksstraße“ bereits als Gemeindestraße öffentlich gewidmet (2017). Das Gewerbegebiet ist somit unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen von Süden her erschlossen. Ferner wird im weiteren Verfahren eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Wenderhammer im geplanten Gewerbegebiet vorgesehen.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Es besteht ein Widerspruch zwischen § 4 der Satzung (Art der baulichen Nutzung), die dem Wortlaut der Baunutzungsverordnung folgt und der Begründung Ziffer 6.1, wonach ein Ausschluss von im Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen soll.

Für die Angabe der Höhen ist die zwischenzeitlich gültige Maßbezeichnung m NHN zu verwenden. Am 30.06.2017 wurde in Bayern das amtliche Höhensystem auf das neue amtliche Höhenbezugssystem „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)“ umgestellt. Damit ist das alte, noch weit verbreitete Höhenbezugssystem DHHN 12 (NN-Höhen) nicht mehr gültig.

In der Satzung werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Freiflächengestaltung der Baugrundstücke getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung der Bayerischen Bauordnung außer Kraft treten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Drucksache „Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO - Erstes Modernisierungsgesetz Bayern“ vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Widerspruch zwischen Satzung und Begründung, in Kapitel 6.1, Absatz 1 Satz 2 fehlt lediglich das letzte Wort: „Ein Ausschluss von im Gewerbegebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt **nicht**.“ Die Begründung Ziffer 6.1 wird redaktionell entsprechend fortgeschrieben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren aber tatsächlich Nutzungseinschränkungen vorgenommen werden (Ausschluss von Einzelhandel), siehe hierzu auch die Behandlung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

Die Höhenangaben werden wie vorstehend beschrieben redaktionell angepasst.

Nach dem Verständnis der Gemeinde sind rechtskräftige Bauleitpläne nicht von den Änderungen des Modernisierungsgesetzes betroffen, sofern kein Bezug auf kommunale Satzungen, sondern eine tatsächliche planliche und / oder textliche Festsetzung ergeht.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Im Umweltbericht unter Ziffer 9 wird hinsichtlich der Untersuchung der Planungsalternativen auf die Begründung Kapitel 4 verwiesen. Hierin werden die alternativen Standorte für gewerbliche Flächen innerhalb des Gemeindegebiets thematisiert. Aufgabe der Alternativenprüfung auf Bebauungsplanebene ist es jedoch die Planungsalternativen innerhalb des Baugebietes zu untersuchen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Plangebietsinterne Alternativen bestehen ebenfalls nicht, da die Planung konkrete Flächen- und Nutzungsbedarfe des benachbarten Betriebs berücksichtigt, an bestehende Betriebsflächen und bestehende Erschließungsflächen unmittelbar anbindet, Konversionsflächen umnutzt und langfristige verkehrliche Entwicklungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung ebenso berücksichtigt wie deren Vorgaben zu Ausgleichsflächen und zur Ortsrandeingrünung. Diese Aspekte sind in Kapitel 4 und 5 der Begründung bereits dargelegt, eine redaktionelle Hervorhebung der plangebietsinternen Alternativenprüfung wird geprüft. Im weiteren Verfahren wird ergänzend den Verfahrensunterlagen ein städtebauliches Konzept beigefügt, welches die baulichen Bedarfe des Gewerbebetriebs in exemplarischer Anordnung visualisiert. Es ist zu beachten, dass in Freileitungs- und Kabelschutzzonen keine Bebauung stattfinden kann, was die bauliche Ausnutzbarkeit des Plangebiets erheblich beeinflusst.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplan wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gewerbelärm

Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Feststellung der zulässigen Gewerbelärmemissionen nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für die plangegenständlichen Grundstücke unter Berücksichtigung der Vorbelastung ist erforderlich.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 07.12.2017 (Az.: 4 CN 7/16) seine Rechtsprechung zur Gliederung von Gewerbegebieten nach Lärmeigenschaften bestätigt und ergänzt hat. Die Rechtsgrundlage für Emissionskontingente ist im § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu finden.

Laut Rechtsprechung sind folgende Leitsätze zu finden:

- *Werden für ein Baugebiet nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.*
- *Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO ist davon abhängig, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert worden ist.*

Das hat u.U. zur Folge, dass bei einem intern gegliedertem Baugebiet ein Teilbereich ohne Immissionsbeschränkung bleiben muss bzw. lediglich mit solchen Beschränkungen versehen werden muss, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Eine Lösung kann eine externe Gliederung sein, dabei muss das Gewerbegebiet im Gebiet derselben Gemeinde liegen.

In Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, z.B. bei Baugenehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen, muss von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der

*Grundlage der Beurteilungsvorschrift Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachgewiesen werden, dass die jeweiligen Immissionskontingenten L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus.}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Dies ist in die Festsetzungen der Satzung mit aufzunehmen.*

Verkehrslärm

Die Beurteilungsgrundlage für den Straßenverkehrslärm in einem Bauleitplanverfahren stellt die DIN 18005 Teil 1 (1987) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Bei- blatt, in dem die „Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ ge- nannt sind, dar. Hinsichtlich der Beurteilung von Geräuschen verweist diese auf die 16. BImSchV, die dort genannten je nach Gebietscharakter zugehörigen Grenzwerte sind einzuhalten.

Die Einwirkungen des max. Verkehrslärms (Zufahrt) auf die Immissionsorte ist gutachterlich zu bewerten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist der Verlauf der Zufahrt, wie in parallelaufenden Flächennutzungsplanänderung als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt, zu begrüßen. Die Firma plant eventuell ein 2-Schicht Betrieb, dies bedeutet das in der Nachtzeit von 22.00-06.00 Uhr Pkw und Lkw das geplante Plangebiet an- bzw. abfahren und damit ein hohes Lärmkonfliktpotenzial bei einer Zufahrt über die Flurnummer 228/7 für die angrenzenden Wohnhäuser (z.B. Flur Nr. 227/2, 228/4 und 228/3) zu befürchten ist.

Betriebsbereiche

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) Festsetzungen zur Ansiedlung von Betriebsbereichen im Sinne der Störfall-VO festzulegen. Entweder es werden generell keine oder nur solche Betriebsbereiche zugelassen, deren Achtungsabstand bzw. angemessener Abstand (vgl. KAS 18) zu den schutzbedürftigen Einrichtungen (insbesondere Wohngebiete) eingehalten werden kann.

Von Seiten des Immissionsschutzes sollten aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-VO generell ausgeschlossen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurden keine Regelungen im Bereich des Immissionsschutzes getroffen weiterhin fehlt das Schallgutachten, deswegen bestehen gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken. [...]

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden zusätzlicher Verkehrslärm sowie anlagenbezogener Lärm entstehen, weshalb eine schalltechnische Untersuchung beauftragt wurde. Die schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben. Die Satzung wird um die erforderlichen Festsetzungen zum (Schall-)Immissionsschutz fortgeschrieben. Nutzungseinschränkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Naturschutz und Landschaftspflege

Der Flächennutzungsplan „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“ wird im Parallelverfahren geändert. Die Planung befindet sich derzeit im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Die überplante Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Roßhaupten, im Bereich der ehemaligen Kalkschlamm-Deponie der Firma „RWE Nuclear“. Die Fläche liegt vollständig im ABSP-(Arten- und Biotopschutzprogramm)-Gebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“. Im nördlichen Teil des überplanten Gebietes liegt eine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte sowie die als Biotopkarte Fläche „Feldgehölz nordwestlich Roßhaupten“. Der Großteil des Plangebietes ist zudem in der ASK (Artenschutzkartierung) Gewässer kartiert.

Am östlichen Rand des Gebietes liegt die ABSP-Fläche „B123 – Sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche“ mit Hecken und Feldgehölzen. Des Weiteren befindet sich die Fläche vollständig im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“. Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Erweiterung von Gewerbegebäuden im Ausmaß des hier eingereichten Bebauungsplanes grundsätzlich denkbar. Die eingereichten Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sind aus naturschutzfachlicher Sicht an die hier eingereichten Planungen anzupassen und das ausgewiesene Gebiet des Flächennutzungsplanes entsprechend zu verkleinern.

Der Ortsrandeingrünung sowie der Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes kommt aufgrund der Lage im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“ eine besondere Bedeutung zu.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen „(1) Baumpflanzungen“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht soweit grundsätzlich Einverständnis.

In der Pflanzliste 1 ist die Pflanzqualität der Obstbäume folgendermaßen zu ergänzen: Hochstamm, mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten.

Bezüglich der mit „Pfg 1“ (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Flächen ist der entsprechende Biotop- und Nutzungstyp gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompen-sationsverordnung eindeutig anzugeben und das genaue Entwicklungsziel dieser Fläche zu definieren (extensive Staudenflur oder extensive Wiesenfläche oder Feldgehölz oder Einzelbäume oder Heckenpflanzung).

Die unterschiedlichen Angaben sind auf einen Biotop- und Nutzungstyp festzulegen. Mit den Pflanzqualitäten und Arten der Pflanzliste 2 besteht aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde generell Einverständnis.

Eine Begründung von Flachdächern wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die grünordnerischen Maßnahmen werden wie vorstehend beschrieben redaktionell fortgeschrieben. Mit Pflanzgebot (Pfg) 1 werden im Sinne einer strukturreichen Ortsrandeingrünung und in Abstimmung mit den Fachgutachtern für Artenschutz weiterhin 2 Entwicklungsziele (naturahe Hecke mit vorgelagertem Wiesensaum) verfolgt, welche jedoch über die Festsetzungen zur Grünordnung für die Herstellung und die Pflege nachvollziehbar abgegrenzt werden.

Die Hinweise zu ABSP und ASK werden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorliegend nicht abwägungsgegenständlich ist. Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung wird jedoch geprüft:

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans ist bisher über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgegangen, 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 wurde berücksichtigt. Ergänzend wurde die Darstellung von Dorfgebietsflächen zwischen Hauptstraße und der ehemaligen Kalkschlammdeponie gemäß der aktuellen Nutzungsstruktur angepasst (Mischgebiet). Zudem wurde eine langfristig geplante, neue Zufahrt zur DK0-Deponie berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stärker auf den Bereich der ehemaligen Kalkschlammdeponie konzentriert und somit deutlich verkleinert.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Zuge weiterer Planungen zu konkretisieren und verbindlich festzusetzen. Bei größeren Erdmassenbewegungen ist ein Bodenverwertungskonzept auszuarbeiten und vorzulegen.“

Mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht nur zum Teil Einverständnis. Einer Aufforstung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugesagt werden.

Beim Planungsbereich handelt es sich um eine ehemalige Lehmgrube mit kartierten Artvorkommen von Gelbbauchunke, Laubfrosch, Heuschrecken etc.

Zudem ist die Fläche vollständig in der ASK (Artenschutzkartierung) Gewässer kartiert mit einigen ehemals zeitweise wasserführenden Kleingewässern.

In der nördlich angrenzenden Lehmgrube, die aktuell betrieben wird sind ebenfalls aktuelle Nachweise der Gelbbauchunke und des Teichfrosches sowie zeitweise wasserführende Kleingewässer vorhanden.

Als Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes ist daher statt einer Aufforstung die Entwicklung entsprechender Offenland-Lebensräume mit temporär wasserführenden Kleingewässern für oben genannte Arten vorzuziehen. Die geplante Hecke im westlichen Bereich des Plangebietes als Eingrünung ist entsprechend weiter zu verfolgen.

Eine Vorabstimmung des Ausgleichskonzeptes mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg wird empfohlen.

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Das Ausgleichskonzept wird in Abstimmung mit dem Fachgutachter für Artenschutz im Sinne einer Kombination von Offenland- und Waldbiotopen mit Feuchtlebensräumen fortgeschrieben. In der sehr waldarmen Gemeinde hat das Ziel der Waldflächenmehrung nach Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG große Bedeutung, siehe hierzu auch die Stellungnahme des AELF.

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist anzumerken, dass diese durch die gegenständliche Planung entweder indirekt oder direkt bereits festgesetzt sind oder in den Hinweisen berücksichtigt werden. Ergänzende artenschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen aus dem zwischenzeitlich vorliegenden Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden im weiteren Verfahren ergänzend berücksichtigt.

Auf die Ausführungen zu Bodenverwertungskonzepten in der Begründung wird hingewiesen.

Fortsetzung Stellungnahme:

Die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind nachzureichen. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung kann erst mit Einreichen der noch fehlenden Unterlagen erfolgen. Es wird empfohlen den Umfang der artenschutzrechtlichen Prüfung mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abzusprechen, um alle im Gebiet möglicherweise vorkommenden Arten abilden zu können.

Die Angaben zur Erschließung sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend. Es ist unklar, wie die Erschließung des weiteren Baugebiets erfolgen soll, wenn am derzeitigen Planungsstand der Flächennutzungsplanänderung festgehalten werden soll und das geplante Gewerbegebiet über die nördlichen privaten Grünflächen dieses Bebauungsplanes hinaus erweitert werden soll.

Hierzu sind genauere Angaben zu machen, ob und inwiefern die nördlichen Teile des Planungsgebietes im Bereich der aktuellen Flächennutzungsplanänderung erschlossen werden sollen. Ein entsprechendes Konzept ist auszuarbeiten.“

Behandlung:

Die Mitteilung ist zur Kenntnis genommen. Ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt zwischenzeitlich vor und wird im weiteren Verfahren den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Erschließung des Baugebiets kann die Stellungnahme nicht abschließend nachvollzogen werden, da die Erschließung auf Bebauungsplanebene über öffentliche Straßenverkehrsflächen von Süden her gesichert ist.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde von Westen her eine neue Erschließungsstraße für die nördlich von Röfingen bestehende DK0-Deponie als langfristige Entwicklung berücksichtigt, welche im weiteren Verfahren jedoch entfällt. Nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans stellt die Flächennutzungsplanänderung einen Suchraum für Ausgleichsflächen dar. Auch die Ausgleichsflächen gemäß Bebauungsplan werden innerhalb dieses Suchraums nachgewiesen. Eine bauliche Entwicklung innerhalb dieses Suchraums für Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Wasserrecht und Bodenschutz“

Aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde ist zu dem Planungsvorhaben folgendes zu bemerken:

Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen:

Nach dem Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption insbesondere auch für das Niederschlagswasser für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu.

Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständlich aufzuklären. Es ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen soll.

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Diese Forderungen stützen sich auf § 1 a Absatz 2 BauGB (Bodenschutzklausel), Artikel 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 5 Absatz 1 Nummer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes – (WHG) -. Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung gefördert, sondern ein aktiver Beitrag zum überragend wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet.

Nach Artikel 44 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) gilt: "Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben hinwirken auf

- 1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,*
- 2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,*
- 3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung"*

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soll-Vorschrift in der Regel ein "Muss" dar. Deshalb ist das Gebot einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich bzw. im Gewerbegebiet nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes unmöglich ist.

Hierzu müssen allerdings im Vorfeld noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen oder es ist eine wasserwirtschaftlich zulässige Alternative aufzuzeigen.

Als Hinweis ist aufzunehmen, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind.

Ergänzende Hinweise hierzu:

Aufgrund § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB kann eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, wenn es im Einzelfall (nach erfolgter positiver Prüfung der Sickerfähigkeit) möglich ist (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222). Auch können gemeindliche Regenrückhalte- und Versicker-Bereiche planlich festgesetzt werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB) bzw. freizuhaltende Sickerflächen auf Privatgrundstücken dargestellt werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 d BauGB).

Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Hierauf soll hingewiesen werden.

Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) beachtet werden.

Nach § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - kommt i. d. R. der Bau neuer Mischwasserkanalisationen nicht in Betracht.

Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Auf die textlichen Hinweise zu Entwässerung, Versickerung und zu Starkniederschlag wird hingewiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.7 der Begründung verwiesen. Eine gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund, Entwässerung und Hydrologie befindet sich in Aufstellung und wird im weiteren Verfahren den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ durch die Gemeinde Röfingen nicht betroffen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Abwehrender Brandschutz

Mit dem Bebauungsplan besteht aus Sicht der Brandschutzdienststelle grundsätzlich Einverständnis.

Jedoch gibt es seitens des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen:

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits in Punkt 6.6 Seite 21 der Begründung genannt, zur Löschwasserversorgung soll eine jeweilige Einzelfallprüfung zu Lasten eines Bauwerbers erfolgen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist dies allerdings nicht konform mit der Vollzugbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG):

[Zitat]

1.3 Löschwasserversorgung

1.3.1

1Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Absatz. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). 2Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. 3Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. 4Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden. 5Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. 6Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. 7Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. 8Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). 9Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

[Zitat Ende]

In dem geplanten Gewerbegebiet wird gegebenenfalls eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie (IndBauRL) möglich, der Löschwasserbedarf nach IndBauRL wird mit mindestens 96m³/h für 2 Stunden angesetzt.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist unter Bezug auf die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) 1.3 Satz 7 die erforderliche Löschwassermenge im Grundschutz bereits von der Gemeinde Röfingen bereitzustellen und nicht auf einen potentiellen Bauwerber zu übertragen.

Die Brandschutzdienststelle bittet nachfolgende Maßgaben in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen zu lassen:

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

Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018, sowie das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu achten.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die vorstehenden Maßgaben werden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Die erforderliche Löschwassermenge im Grundschatz 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. Daraüber hinausgehende Bedarfe sind durch den Bauwerber in eigener Verantwortung nachzuweisen. 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.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Gesundheitsamt

In Zusammenschau und Bewertung der vorliegenden Planungsunterlagen ergeben sich in der Zuständigkeit des Gesundheitsamtes Günzburg keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Immissionsschutzrechtliche, bodenschutzrechtliche und wasserrechtliche Besonderheiten des Standortes bitten wir nach Maßgabe der zuständigen Behörden zu berücksichtigen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Fortsetzung Stellungnahme:

„Hinweise

Im Umweltbericht auf Seite 10, rechte Spalte, 3. Absatz wird das Landratsamt Berchtesgadener Land erwähnt, dies ist zu korrigieren.

Unter Teil C, den Textlichen Hinweisen der Satzung ist aufgeführt, dass eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen ist. Dies ist zu korrigieren, stattdessen ist es bei der Regierung von Schwaben/höhere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Umweltbericht unter Ziffer 5.2.1 wird das Landratsamt Berchtesgadener Land aufgeführt. Dies ist zu anzupassen.

Auf den Planunterlagen ist „Entwurf in der Fassung vom“ anzubringen. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensunterlagen werden redaktionell wie vorstehend beschrieben angepasst. Das Fassungsdatum ist jedoch auf allen Verfahrensunterlagen eindeutig erkennbar vermerkt.

2.3.14 Staatliches Bauamt Krumbach**13.08.2025****Stellungnahme:****„[...] 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straße einmündung St 2510/ Hauptstraße zu rechnen.

Wegen des zu erwartenden Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen. Allerdings besteht Einverständnis, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur nachträglichen Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Hauptstraße entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse wird seitens der Gemeinde ebenfalls als zielführende Lösung eingeschätzt und wurde in der Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen flächenmäßig bereits berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich sowie hinsichtlich der Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bzw. § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG redaktionell ergänzt. Die vorstehenden Vorgaben werden in der nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objekt- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Fortsetzung Stellungnahme:**2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Staatsstraße St 2510 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Krumbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden. [...]"

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden zusätzlicher Verkehrslärm sowie anlagenbezogener Lärm entstehen, weshalb eine schalltechnische Untersuchung beauftragt wurde. Die schalltechnische Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor und wird den Verfahrensunterlagen zur formellen Beteiligung beigegeben. Die Satzung wird um die erforderlichen Festsetzungen zum (Schall-)Immissionsschutz fortgeschrieben.

Das StBA Krumbach wird am weiteren Verfahren beteiligt, der rechtskräftige Bebauungsplan wird dem StBA übersandt.

2.3.15 Stadt Burgau**30.07.2025****Stellungnahme:**

„Der Stadtrat der Stadt Burgau beschließt, im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Änderung des Flächennutzungsplanes „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“ sowie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West Roßhaupten“ keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

„[...] zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zum Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Altlasten:

Innerhalb des Planungsgebiets besteht mit der ehemaligen Bauschuttdeponie Röfingen eine Altlastverdachtsfläche mit Kat.Nr. 77400864. Die Gemeinde sollte zuletzt Überwachungsergebnisse vorlegen, um bewerten zu können, ob ein Einfluss auf das Grundwasser besteht. Ggf. ist ein Altlastengutachter zu beauftragen, um eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan sind einzuhalten. [...]“

Behandlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird insofern widersprochen, als sich die ehemalige Bauschuttdeponie Röfingen **nicht** innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans sowie im weiteren Verfahren auch nicht mehr im Geltungsbereich der im Parallelverfahren aufzustellenden Flächennutzungsplanänderung befindet. Die ehemalige Bauschuttdeponie liegt westlich des Plangebiets. Die Beauftragung einer Gefährdungsabschätzung bzgl. Altlasten und deren Einfluss auf das Grundwasser ist insofern nicht zielführend bzw. nicht angezeigt. Eine gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund, Entwässerung und Hydrologie befindet sich unabhängig davon aber in Aufstellung und wird im weiteren Verfahren den Verfahrensunterlagen beigegeben bzw. diesen zugrunde gelegt.

III Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen zur Aufstellung des mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ in der Fassung vom 23.05.2025 werden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wie vorstehend abgewogen.
2. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend vorstehender Beschlüsse angepasst und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.2025 gebilligt und ausgelegt.