

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Kirlesberg – Ost“

Gemeinde Röfingen



Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf	4
1.3	Entwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungsalternativen	6
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
3	Wesentliche Angaben zum Plangebiet	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Derzeitige Nutzung im Plangebiet und Umgebung	8
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	9
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
4.5	Einfriedungen	10
5	Verkehrerschließung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
8	Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse	12
9	Immissionsschutz	13
10	Bodendenkmalpflege, Altlasten	14
11	Brandschutz	14
12	Umweltbericht	15
12.1	Einleitung	15
12.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	15
12.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	15

12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
12.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
12.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	16
12.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
13	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	21
14	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring)	21
15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
16	Eigentumsverhältnisse	22
17	Planungsstatistik	22
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	22
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	23
20	Anlagen	23
21	Verfasser	23

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirlesberg – Ost“ beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Vorentwurf

In der Sitzung vom 6. März 2017 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kirlesberg – Ost“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich aus. Zusätzlich war der Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet (www.vgem-hw.de) eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Entwurf

In der Sitzung vom 18. September 2017 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kirlesberg – Ost“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich aus. Zusätzlich war der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet (www.vgem-hw.de) eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat am den Bebauungsplan „Kirlesberg – Ost“ als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirlesberg – Ost“ entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Röfingen, der in diesem Bereich den Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet für den Ortsbe-

reich Röfingen ausweist. Das geplante Wohngebiet „Kirlesberg – Ost“ soll mit einem ca. 4 ha großen Wohngebiet den gemeindlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken.

Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt seit vielen Jahren eine Wohnbauflächenentwicklung, um den Bedarf an nachgefragten Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zu decken. Das vorliegende Baugebiet sichert somit zukunftsweisend die bauliche Entwicklung von Röfingen am östlichen Ortsrand. Die Gemeinde Röfingen verfügt über keine hinreichend an Bauwillige abzugebenden Wohnbaugrundstücke. Seitens der Gemeinde werden bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Leerstände innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt ermöglicht. Die Gemeinde Röfingen orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung dieser potenziellen Innenentwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke mit Innenentwicklungspotenzial unerheblich. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langjähriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Röfingen in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt. Innerörtlich sind in Röfingen vereinzelte Baulücken festzustellen. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Röfingen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbare Zeit nicht gegeben ist.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält. Die Einwohnerentwicklung in Röfingen zeigt sich in den letzten Jahren seit 2012 steigend. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen junger Familien nach Baugrundstücken erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Zur starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Röfingen trägt die Nähe zur Stadt Burgau und zur Autobahn A 8 bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anzieht. Grundsätzlich ist eine Entwicklung des Baugebietes in Bauabschnitten entsprechend der seitens der Gemeinde kurzfristig umzusetzenden Baugrundstücke möglich. Aufgrund der jedoch zahlreichen Baugrundstücksnachfragen will sich die Gemeinde die Option einer Gesamtumsetzung des Bebauungsplangebietes vorliegend offen halten.

Die Gemeinde Röfingen sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung und Sicherung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Wohnbauland soll an ortsplanerisch geeigneter Stelle seitens der Gemeinde für Bauwillige zeitnah aufgeboten werden können.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Röfingen stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen dar (Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Röfingen in der Fassung vom 17. Februar 1993 rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 14. April 1994 sowie der nachfolgenden Änderung für den Bereich „südlicher Ortsrand in Roßhaupten genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes vom 15.02.2005).

Der Bebauungsplan „Kirlesberg – Ost“, Gemeinde Röfingen wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röfingen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird entsprochen.

2.2 Planungsalternativen

Im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung hat die Gemeinde Röfingen eine Standortstudie „Wohngebiete Röfingen“, Kling Consult, Krumbach vom 26. Februar 2016 in Auftrag gegeben (**Anlage 1**). Im Rahmen dieser Studie wurde eine potenzielle Wohnbauflächenentwicklung als vergleichende Standortstudie unter Beachtung städtebaulicher, funktionaler, umwelt- und immissionsschutzfachlicher Aspekte sowie kommunaler Faktoren erarbeitet. Drei Standorte einer zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung wurden im Ortsbereich Röfingen anhand einer Bewertungsmatrix beurteilt und konkrete Erschließungs- und Baukonzepte aufgezeigt.

Diese Standortstudie diente der Gemeinde Röfingen als Entscheidungsgrundlage für die künftige Wohnbauflächenentwicklung am vorliegenden Standort „Kirlesberg – Ost“. Im Ergebnis nennt die Standortstudie vor allem den direkten Siedlungsanschluss mit einer sinnvollen Abrundung des Ortsrandes, die flexible Entsorgung und abschnittsweise Erschließungsoption und die räumlich abgesetzte Lage von übergeordneten Verkehrswegen und landwirtschaftlichen Betrieben als vorteilhaft für diesen Standort. Die verfügbaren Flächen sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen als Wohnbauflächen dargestellt.

2.3 Lage

Die Gemeinde Röfingen liegt im östlichen Bereich des Landkreises Günzburg östlich des Mittelzentrums Burgau am westlichen Rand des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand und umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Nach Norden und Westen schließen Wohnbauflächen des Ortsbereichs von Röfingen an. Nach Osten, Nordosten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet selbst wird bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“, jedoch außerhalb anderweitiger Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz. FFH-Flächen liegen nicht vor. Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung existieren im Plangebiet nicht. Das Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP) nennt keine Artenfunde und weist die Fläche nicht als naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet aus.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

Landesplanung

Die Gemeinde Röfingen liegt unmittelbar östlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 als bis einschließlich Burgau reichenden Verdichtungsraum gekennzeichneten Bereich mit dem Oberzentrum Neu-Ulm. Die Gemeinde Röfingen selbst liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Röfingen handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung, die dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen entspricht.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Potenziale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde Röfingen im Ortsbereich von Röfingen nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist, es besteht keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Regionalplanung

Die 3. Teilfortschreibung des Regionalplanes der Region Donau-Iller „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (vom 11. Juli 2006) stellt für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bzgl. der Gewinnung und Sicherung neuer Bodenschätze dar.

Gemäß **1. Teilfortschreibung des Regionalplan der Region Donau-Iller vom 28. August 2001** liegt die Gemeinde Röfingen in der Nähe des Mittelzentrums Burgau.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird auch durch die Nähe Mittelzentrum Burgau und der Nähe zur BAB A8 ausgelöst, da viele Ein- und Auspendler in der Gemeinde Röfingen zur Nachfrage nach Baugrundstücken beitragen.

Der im **Entwurf der 5. Teilfortschreibung des Regionalplans „Nutzung der Windkraft“** vorliegende Plansatz stellt für den Landkreis Günzburg im Bereich der Gemeinde Röfingen keine Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen dar.

Das nächstgelegene Vorranggebiet „Scheppacher Forst“ befindet sich südöstlich, deutlich vom Plangebiet abgesetzt.

3 Wesentliche Angaben zum Plangebiet

3.1 Geländebeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt eine Bestandsvermessung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom April 1995 vor. Sie ist in die Bebauungsplanzeichnung integriert.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet ist insgesamt stark hängig und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 475 m ü NN (Nordwesten) und ca. 494 m ü NN im Südosten.

3.2 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzt. In diesem Kontext sind die innerhalb und außerhalb an den Randbereich des Plangebietes verlaufenden Anwandwege zur Erschließung der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Nach Norden und Westen grenzen mit Einzelhäusern bestandene Wohngebiete an das Bebauungsplangebiet an. Südöstlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich eine mit Gehölzen bewachsende Hangkante. Vegetationsstrukturen sind bis auf die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan "Kirlesberg – Ost", Gemeinde Röfingen dient zur Deckung des Wohnbaubedarfes und ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der primären Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser werden im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Einzelhäuser als zulässig bestimmt.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes und der vorhandenen Erschließungsansätze im Westen und Norden ergibt sich eine in die Umgebung einfügende Erschließung von der Straße „Am Kirlesberg“ im Westen zur Bachstraße im Norden, an die eine zusätzliche Erschließungsstraße angehängt wird, so dass im Plangebiet eine Ringerschließung entsteht.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen, so dass lediglich ein zulässiger Rahmen an Dachneigungen und die Position der Firstrichtung der Hauptgebäude, jedoch keine Festsetzung von Dachformen erfolgt. Aus baugestalterischen Gründen werden Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° als zulässig festgesetzt. Eine weitergehende Einschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben nur bei bestimmten Dachformen erfolgt jedoch nicht. Die Erfahrungen der Gemeinde Röfingen zeigen, dass bei der Gemeinde zahlreiche Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, unter anderem bzgl. der Dachformen und Dachgauben eingehen. Da die Gemeinde grundsätzlich für eine vielseitige Baugestaltung offen ist, wurde vorliegend bewusst in diesem Bebauungsplangebiet auf die Festsetzung bestimmter Dachformen und weitergehende räumliche Untergliederung von baugestalterischen Festsetzungen verzichtet.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Einfügen der Gebäude in das natürliche Gelände, der Begrenzung der visuellen Höhenwirkung der Gebäude und zur Berücksichti-

gung der Belange der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH). Die maximale Gebäudehöhe beträgt für alle Dachformen 9,0 m im WA 1 und 11,0 m im WA 2 über der RFH. Die maximal zulässige RFH wird auf 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt der Deckenhöhe der Erschließungsstraße festgesetzt.

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist eine Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet sichert zudem die zügige Durchgrünung des Wohngebietes.

Aufgrund der Nachbarschaft von Wohnnutzung im Baugebiet und landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich wird auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen, insbesondere Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB), demnach mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von 4 m einzuhalten ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Planungsgebiet die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaft und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die v. g. Nutzungen. Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt, diese Form der Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt auch, da die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Um im Plangebiet die Option einer Verdichtung mittels der Zulässigkeit von Einzelhäusern mit max. 6 Wohneinheiten (WE) in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsbestand zu schaffen, wird das Plangebiet in WA 1 und WA 2 unterteilt. Auf diese Weise wird die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit günstigem Wohnraum geschaffen. Im WA 2 ist entsprechend der Zulässigkeit von max. 6 WE die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf 3 begrenzt, für das restliche Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die GRZ (WA 1 / WA 2) wird mit 0,35/0,4 festgesetzt und die GFZ auf 0,6/0,7 begrenzt, um eine ortsrangerechte Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzelhäusern in offener Bauweise zu ermöglichen. Eine Einschränkung zulässiger Dachformen erfolgt nicht, um den Bauherren eine große Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Um dennoch einen Rahmen der Gestaltung zu schaffen, wird die zulässige Dachneigung auf 28° - 48° beschränkt.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in naturroten Farbtönen zulässig, um hinsichtlich der Farbgestaltung der Dachlandschaft ein ruhiges Erscheinungsbild zu initiieren.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind bei der Bauausführung entsprechende technische Richtlinien und DIN-Normen zu berücksichtigen (DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7).

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Pro Wohneinheit sind im Bebauungsplangebiet mind. 2 Stellplätze auf dem eigenem Grundstück nachzuweisen. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage und vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden. In diesem Kontext wird vor Garagen und überdachten Stellplätzen eine Aufstellfläche von mind. 5,0 m zur Straßengrenzungsfläche festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine möglichst sinnvolle und intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

4.5 Einfriedungen

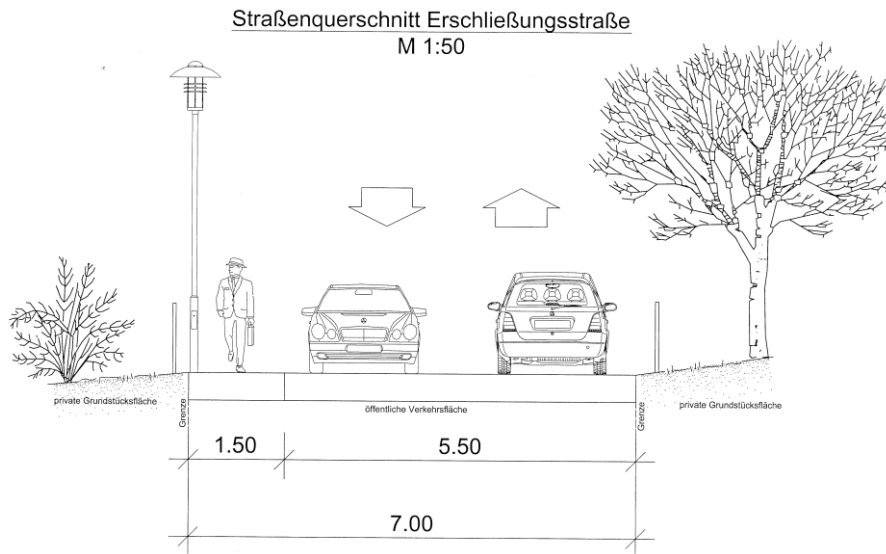
Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und/oder Anwandwegen sind auf den Baugrundstücken zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,75 m aufweisen. Die maximale Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 1,2 m über Geländeoberkante festgesetzt, um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu erreichen. Ein Zaunsockel ist bis einer Höhe von 0,15 m zulässig.

5 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die über zwei Einmündungen an das örtliche Verkehrssystem der Gemeinde Röfingen angeschlossen wird. Das neue Baugebiet kann von Osten und Nordwesten über die Straßen „Am Kirlesberg“ und „Bachstraße“ angefahren werden. Um die interne Erschließung des geplanten Baugebietes zu gewährleisten, sind zusätzlich zur Ringstraße zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen mit einem Durchmesser von jeweils 18 m festgesetzt.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (Ringstraße) wird mit insgesamt 7,0 m festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, die Breite der Fahrbahn mit 5,5 m umzusetzen und straßenbegleitend einen 1,5 m breiten Gehweg anzulegen. Damit fügt sich die Erschließungsstraße an die heute bestehende Erschließung im Westen (Baugebiet „Am Kirlesberg“) an. Im Bereich der Stichstraßen mit Wendeanlage wird ein straßenbegleitender Gehweg als nicht erforderlich angesehen, da nur wenige Gebäude durch diese Straßen erschlossen werden und eine entsprechend geringe Verkehrsmenge zu erwarten ist. Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen nicht verbindlich fest. Die endgültige Aufteilung des öffentlichen Straßenraums in Straßenverkehrsfläche, Fußweg und Grünfläche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Zusätzlich werden in Teilbereichen straßenparallel 2,0 m breite Aufweitungen für zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt.

Folgende Abbildung zeigt einen möglichen Straßenquerschnitt der geplanten Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet.



6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang angeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gegeben ist. Bei der Überprüfung der Druckverhältnisse der bestehenden Wasserversorgung hat sich ergeben, dass für den höher gelegenen Bereich des Bebauungsplangebietes für die Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen in Form von Löschwasserbehälter erforderlich sind. Ein Löschwasserbehälter ist in einer der Wendeanlagen positioniert, während der andere Löschwasserbehälter in der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Plangebietes untergebracht ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss des Baugebietes an die Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang. Am Rand der Bebauung sind im Süden und Osten Mulden vorgesehen, um den Oberflächenabfluss der Außeneinzugsgebiete abzuleiten. Zusätzlich werden auf den Grundstücken jeweils eine Zisterne mit gedrosseltem Ablauf und aufgeteiltem Volumen von 8 m^3 (Rückhaltevolumen 4 m^3 und Speichervolumen 4 m^3) vorgesehen. Durch das dezentral bereit gestellte Rückhaltevolumen wird die bestehende Kanalisation nicht über Gebühr belastet (**vgl. Anlage 3 und 4**).

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die am unmittelbaren westlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende 20-kV-Kabelleitung, welche im weiteren Verlauf als 20-kV-Freileitung durch die geplante Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1182/0 in der Gemarkung Röfingen verläuft, ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Auf die von einer Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung freizuhaltenen Schutzbereiche wird verwiesen.

7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da der Bebauungsplan durch die festgesetzte GRZ die Bebauung auf eine maßvolle Versiegelung begrenzt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzlich ca. 4,0 ha Fläche (bisher Ackerfläche) einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Röfingen nicht auf, da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Röfingen nicht im Eigentum der Gemeinde Röfingen sind und nach Aussagen der Verwaltung auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken ist damit auf absehbare Zeit nicht gegeben.

8 Geologie, Hydrologie, Baugrundverhältnisse

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten (KC Baugrundinstitut vom 5. Juni 2002, **Anlage 2**) vor. In diesem Baugrundgutachten wurden der geologische Untergrund und die daraus resultierenden Baugrundverhältnisse umfassend erfasst und bewertet. Im Plangebiet stehen unter unterschiedlich mächtigen jungquartären alluvialen Deckschichten in größeren Tiefen jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) an.

In allen Schürfen wurden bis zu jeweiligen Endtiefe (4,5 m unter GOK) ausschließlich alluviale Ablagerungen angetroffen (wechselnd übereinander lagerende Sande, Kiessandgemische und Schluffe).

Die oberen Deckschichten (wechselnd übereinander lagerende Sande, Kiessandgemische und Schluffe) sind gemäß v. g. Baugrundgutachten nicht tragfähig und nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten und Lasten aus dem Straßenbau geeignet. Sie sind meist sehr frostempfindlich und wasserempfindlich. Die Durchlässigkeit ist in sandigen Bereichen als schwach durchlässig bis durchlässig und in bindigen Bereichen als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bei den Felduntersuchungen des o. g. Baugrundgutachtens nicht erkundet. In Abhängigkeit von den jeweiligen Witterungsbedingungen sind lokale Schichtwasservorkommen nicht auszuschließen.

Im Rahmen dieses Baugrundgutachtens wurde eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für unbelastetes Oberflächen- und Niederschlagswasser mit einer Ermittlung der Durchlässigkeit der angetroffenen Schichten sowie der Erarbeitung von Vorschlägen für mögliche Versickerungseinrichtungen vorgenommen.

Für die Versickerung geeignete sandige Partien mit Durchlässigkeiten $> 5 \times 10^{-6}$ m/s sind häufig gering mächtig und sehr unregelmäßig im Untersuchungsgebiet verteilt. Dies bedeutet, dass der Bau eines vernetzten, z. T. auch straßenbegleitenden Versickerungssystems für das gesamte Baugebiet nicht möglich ist. Da aufgrund der sehr heterogenen Verteilung der Durchlässigkeiten der Böden eine genaue Lokalisierung der zur Versickerung geeigneten Stellen nicht angezeigt ist, wird empfohlen, die Möglichkeit der Versickerung von unbelaste-

tem Niederschlagswasser im Zuge der Baumaßnahmen auf den Grundstücken zu prüfen und entsprechende Versickerungsanlagen bei geeigneten Untergrundverhältnissen anzulegen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der „Praxisratgeber für Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft zu beachten.

Zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und zur Entlastung der Kanalisation werden wasserdurchlässige Beläge für Garagenzufahrten und dergleichen im Bebauungsplan festgesetzt.

9 Immissionsschutz

Die A8 verläuft ca. 830 m südlich der im Bebauungsplangebiet am nächsten festgelegten Baugrenze. Gemäß der Darstellung des Pegelrasters LDEN und LNIGHT des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat zeigt sich, dass entsprechend der Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2012 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern für das geplante Baugebiet zur Nachtzeit aufgrund der topographischen Verhältnisse zwischen der BAB A8 und dem Plangebiet sowie der mittlerweile nach Westen verlegten St 2025 sowie der um ca. 550 m westlich in die Talebene verlegten Anschlussstelle Burgau mit einer weitgehenden Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts auszugehen ist. Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit sind ggf. lediglich im Südwesten des Plangebietes gegeben, wobei durch die bestehende Bebauung des Baugebietes „Kirlesberg“ von einer zusätzlichen Abschirmung einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen auszugehen ist.

Gemäß der Straßenverkehrszählung 2010 ist für die Zählstelle Nr. 75289011 eine Verkehrsbelastung der BAB A8 von 52.215 Kfz/24 h gegeben gewesen. Unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme für das Prognosejahr 2030 um einen Faktor von 1,1 in Anlehnung an die RAS-Q 96 ist von einer Verkehrsbelastung von ca. 57.437 Kfz/24h auszugehen. Gemäß der Planfeststellungsunterlagen zum 6-streifigen Ausbau der BAB A8 bei Burgau wurde zur Ermittlung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für den betreffenden Abschnitt von einer Verkehrsbelastung von 67.000 Kfz/24h nach der Verkehrsprognose von Prof. Dr. Kurzak für das Jahr 2020 ausgegangen. Die Berechnungen zum Lärmschutz im Rahmen der Planfeststellung ergeben mit einer Verkehrsbelastung von 67.000 Kfz/24h keine Überschreitungen des Grenzwertes für allgemeine Wohngebiete im bestehenden Baugebiet „Kirlesberg“. Auf dieser Grundlage ist vorliegend von einer gesicherten Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet auszugehen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV gelten nicht für den Fall der Planung eines Baugebietes an einer bestehenden Straße. Sie sagen jedoch für ihren Anwendungsbereich aus, dass die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zur Gewährleistung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse einzuhalten sind. Diese Grenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit unzumutbaren schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte des Schallschutzes sind erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Aufgrund der deutlichen Ein-

haltung des Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowie der großen Distanz zwischen Baugebiet und Lärmquelle sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet nicht festgesetzt.

Da vorliegend auch hinsichtlich eines Prognosehorizontes von 2030 mit der deutlichen Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist, werden vorliegend grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weitere erforderliche Schallschutzmaßnahmen gewahrt.

Um jedoch auf die evtl. im Plangebiet zu verzeichnenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit hinzuweisen, wird empfohlen, Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die Straßenverkehrs-lärm abgewandten Gebäudeseiten der BAB A8 zu orientieren.

10 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Grundsätzlich gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Artikel 1 Satz 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

11 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs vor Ort im höher gelegenen Bereich werden im Plangebiet zwei Flächen festgesetzt, innerhalb derer Löschwasserbehälter mit mind. 50 m³ Fassungsvermögen zu errichten sind.

Gemäß DIN 14230 sollen Löschwasserbehälter ein Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ haben. Ergänzend ist in dieser DIN-Vorschrift aufgeführt, dass für Löschwasserbehälter mit kleineren nutzbaren Fassungsvermögen als 75 m³ der Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge zu erbringen ist. Ein Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge wurde im Rahmen der Voruntersuchung des Ingenieurbüros Degen & Partner „Untersuchung und Ermittlung der notwendigen Vorgaben für Entwässerung, Wasserversorgung und Straßenbau“ vom 16. Dezember 2016 erbracht (**vgl. Anlage 3**). In Kapitel 5.2 des Erläuterungsberichtes zur Voruntersuchung ist ein Abgleich mit den Anforderungen nach DVGW W 405 enthalten. Eine überschlägige Betrachtung ließ darauf schließen, dass die Löschwasserversorgung des Baugebietes aus dem Trinkwassernetz mit 48 m³ pro Stunde nur sehr knapp oder nicht zu gewährleisten ist. Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde am 26. November 2016 seitens des Ingenieurbüros Degen & Partner eine Druck- und Mengenmessung am Trinkwassernetz durchgeführt. Die Messungen an bestehenden Hydranten sind in Anlage 5.2 des Erläuterungsberichtes zur Voruntersuchung vom 16. Dezember 2016 dokumentiert. Hinsichtlich der festgestellten Druckreserven wurde zur Ergänzung der Löschwasserversorgung die Errichtung von 2 zusätzlichen Löschwasserbehältern im Baugebiet berücksichtigt. Aufgrund der erforderlichen Abmessungen sind 2 Behälter je mindestens 48 m³ (im Bebauungsplan vorliegend mind. 50 m³) praktikabel. Zusammen mit den Hydranten im Unteren Bereich des Baugebietes können an jeder Stelle 96 m³ über 2 Stunden bzw. 48 m³ pro Stun-

de sichergestellt werden. Von den Löschwasserbehältern und Hydranten aus kann das Bau-
gebiet in allen Bereichen ausreichend mit Löschwasser abgedeckt werden.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Lan-
desamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins
des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs-
und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz
zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu ach-
ten.

12 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des
Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt
werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und
in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß
§ 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Für den
Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Erfassung der aktuellen Nutzung im Plangebiet
sowie des vorliegenden Baugrundgutachtens (KC Baugrundinstitut vom 5. Juni 2002) eine
Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen.

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung werden detailliert in den Kapiteln 1, 2 und 4 dargestellt.

12.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Die im Fachrecht festgelegten Umweltziele sind in Kapitel 2.4 „Vorgaben der Raumord-
nung/Landesplanung und Regionalplanung“ enthalten. Besonders zu beachtende Umweltzie-
le liegen im Fachrecht nicht vor.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Ba- sisszenario) und Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Pla- nung

Der Bestand (Basisszenario) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird in Kapitel
3.1 und 3.2 dargestellt. Das derzeit landwirtschaftlich (vornehmlich Acker) genutzte Gebiet
würde ohne die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin landwirtschaftlich
genutzt werden. Eine Veränderung gegenüber dem Basisszenario ist nicht anzunehmen.

12.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bauleitplan entspricht damit der Planungsabsicht der Gemeinde und konkretisiert diese für die nachfolgende Planungsebene.

Nachfolgend werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Berücksichtigt werden dabei die dauerhaft wirkenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingte Auswirkungen sind temporär auf die Bauphase der Erschließung und der zulässigen Einzelhäuser beschränkt und wirken daher nur kurzfristig und z. T. zeitlich versetzt. Von möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase ist nicht auszugehen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung des Menschen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bietet der Raum kaum Zugangsmöglichkeiten und wenig visuelle Anreize für Erholungssuchende. Eine erhebliche Verschlechterung der bisher geringen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Da vorliegend im Hinblick auf einwirkende Straßenverkehrslärmimmissionen der BAB A8 mit einer deutlichen Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist, werden vorliegend grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weitere erforderliche Schallschutzmaßnahmen gewahrt.

Um jedoch auf die evtl. im Plangebiet zu verzeichnenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit hinzuweisen, wird empfohlen, Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten der BAB A8 zu orientieren.

Aufgrund der zudem abgesetzten Lage des Plangebietes zu Gewerbegebieten oder sonstigen Anlagen mit erheblichen Emissionen sind im Plangebiet grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Siedlungsbestandes dar, welcher abseits übergeordneter Verkehrswege entwickelt werden soll. Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind temporäre Lärm- und Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“, jedoch außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm nennt keine Artenfunde und weist die Fläche nicht als naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet aus. Ebenfalls sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung insgesamt nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf-

grund der unmittelbaren Nähe zu störenden Siedlungsnutzungen nicht von bodenbrütenden oder beckenbrütenden Arten als Bruthabitat genutzt wird.

Schutzgebiete mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen liegen im Plangebiet nicht vor. Bei der Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen, vollständig gehölzfreien Zustand eine Aufwertung.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt (abgesehen von landwirtschaftlichen Wegen), die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die ackerbauliche Nutzung gestört.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Durch die Überbauung der Grundstücke (GRZ: 0,3) gehen die Bodenfunktionen in diesem Bereich durch die Versiegelung vollständig verloren. In den übrigen Bereichen ist durch gestalterische Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Fläche. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das o. g. KC Baugrundgutachten hat keinen geschlossenen Grundwasserspiegel erkundet, jedoch wurden lokale Schichtwasservorkommen angetroffen. Ein Eingriff der Gebäude in das Grundwasser ist auch bei einem Bau von Kellern daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich lokaler Schichtwasservorkommen können jedoch Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet selbst und weiter südlich und östlich von Röfingen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete für den Siedlungsbereich von Röfingen. Die Umsetzung der Planung führt in einem geringen Flächenanteil dieser großflächigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Einschränkung dieser Funktion. Die Frischluftfunktionen der betroffenen Freifläche werden entfallen und beeinträchtigen damit das Kleinklima in geringem Umfang nachteilig. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Röfingen kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche nicht ausgegangen werden. Die randlichen Eingrünungsmaßnahmen und lockere Bebauung mit Einzelhäusern des Plangebietes tragen zu einer weiteren Verringerung dieser Auswirkung bei.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt von intensiver ackerbaulicher Nutzung. Der Siedlungsbereich von Röfingen ist ein anthropogen geprägtes Element im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen (außer landwirtschaftlicher Nutzpflanzen).

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild eine vollständige Änderung. Die bisher vorhandenen Freiräume werden zu Siedlungsflächen umgewandelt. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum möglich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Angaben über Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei dem relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertungen

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen ackerbaulichen Nutzung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima/Luft und Landschaft auf.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen verringert. Durch die Berücksichtigung von Fußwegebeziehungen ist eine direkte großläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Freiflächen gegeben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB § 1a ff) angewendet wird, erfolgt die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind Ausgleichsmaßnahmen für die nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt festzusetzen, da die nachteiligen Auswirkungen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes vermieden bzw. vermindert werden können. Die Ausgleichsflächen werden auf einer separaten Ausgleichsfläche südlich des Plangebietes umgesetzt.

Schutzgut Boden

Die Eingriffsregelung wird nach § 21 Abs. 1 BNatSchG und nach den Vorschriften des BauGB § 1a ff) angewendet. Durch die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgeglichen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zusätzlich.

Schutzgut Wasser

Die im Zuge der Flächenversiegelung auftretenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen vermindert. Darüber hinaus soll aufgrund der heterogenen Versickerungsverhältnisse im Plangebiet im Zuge der Baumaßnahmen die Möglichkeit der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken geprüft und bei geeigneten Untergrundverhältnissen entsprechende Versickerungsanlagen angelegt werden. Ansonsten ist das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soweit möglich zurückzuhalten (Zisternen).

Schutzgut Landschaft

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes im Rahmen von randlichen Pflanzmaßnahmen und der Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt insbesondere auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe mit Bezug zum natürlichen Gelände bei.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das Vorhaben als Eingriff einzustufen ist, ist die Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB §§ 1a ff) anzuwenden. Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Der Berechnung des erforderlichen Ausgleiches liegt der Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung der Bauleitplanung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Fassung 2003 zugrunde. Damit sind folgende Arbeitsschritte verbunden:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme- und -bewertung)
- Erfassen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahme

Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	I (oberer Wert)
Boden	grundwasserferne Böden/lehmig, anthropogen überprägt, z. T. befestigte Verkehrsflächen (landwirtschaftl. Weg)	I (oberer Wert)
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand, geringe Durchlässigkeit	I (oberer Wert)

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Klima/Luft	Frischlufthahn, Kaltluftentstehungsgebiet	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Lage am Siedlungsrand, geringe Naherholung, strukturarme Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet liegt mit 0,3 unter dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich um Flächen mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen (Wohngebiet) und öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Eingriffsfläche beträgt somit 37.729 m² (Wohngebiet: 31.466 m², geplante Verkehrsflächen 6.263 m²).

Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ B: geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor 0,4 aufgrund der im Bebauungsplan integrierten Vermeidungsmaßnahmen gewählt.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit $37.729 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{15.092 \text{ m}^2}$.

Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bei den Ausgleichsflächen und -maßnahmen handelt es sich um zwei Flächen im Eigentum der Gemeinde Röfingen: Flurstück-Nr. 1185 (Teilfläche), Gemarkung Röfingen und Flurstück-Nr. 1182, Gemarkung Röfingen in unmittelbar südlichem Anschluss an das Bebauungsplangebiet. Die Ausgleichsflächen sind damit langfristig gesichert. Die Flurstücke in der Gemarkung Röfingen weisen die folgenden Größen auf: Flur-Nr. 1185 (Teilfläche): 10.679 m² und Flur-Nr. 1182: 5.585 m². Insgesamt steht ein Ausgleichsflächenpotential von 16.264 m² zur Verfügung.

Die ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen erfolgt entsprechend den Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern für den Landkreis Günzburg. Für vorliegenden Bereich wird vor allem der Erhalt und die Optimierung ökologisch wertvoller Komplexlebensräume mit hoher Dichte an Hecken, Feldgehölze, Gebüsch und Kleinstrukturen sowie die Neuanlage und Entwicklung von Hecken, Feldgehölzen, Säume und Kleinstrukturen genannt.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird in Ergänzung der in direkter räumlicher Nähe gelegenen Biotopflächen Nr. 7528-0119-021 (Feldhecken um Röfingen) und Nr. 7528-0125-001 (Feldgehölze zw. Unterwaldbach und Röfingen) die Erhaltung und Entwicklung von Feldgehölzen vornehmlich in Ausschluss an Bestandsstrukturen vorgesehen. Ergänzend sind Ein-

zelbäume zu pflanzen und die verbleibenden Flächen als extensives Grünland und magerer Trockenstandort auszubilden und zu pflegen.

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Kirlesberg – Ost“, Gemeinde Röfingen vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen 1:1 vollständig kompensiert.

Eine Ausgleichsfläche ist im Allgemeinen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Röfingen bzw. werden derzeit erworben, so dass grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich ist. Die dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung.

13 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers wurden auf Grundlage des Baugrundgutachtens von Kling Consult (KC Baugrundinstitut, 5. Juni 2002) beurteilt. Aussagen zu Tieren und Pflanzen wurden gemäß des ABSP Landkreis Günzburg ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

14 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring)

Um die gewünschte Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen zu können, wird die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen gewerblichen Gebäude überprüft.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden an die Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Günzburg gemeldet und auf ihre Durchführung überprüft.

15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Ortsgebietes von Röfingen soll ein Wohngebiet mit einer Größe von ca. 4 ha entstehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen stellt das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röfingen entwickelt.

Gestalterische Maßnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, sichern die Art und das Maß der wohnbaulichen Nutzung im Bebauungsplan. Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt, den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit im Wohngebiet zu zusichern. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand der Gemeinde Röfingen im Anschluss an den Siedlungsbestand zu gewährleisten, erfolgen grundlegende städtebauliche Festsetzungen u. a. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die zu erwartenden naturschutzfachlichen Auswirkungen erfasst und bewertet. Hierzu gehören die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima,

Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen der Planung zeigt, dass mit dem Vorhaben nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden verbunden sind. Verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung tragen dazu bei, Auswirkungen der Planung zu minimieren. Nach den Ergebnissen einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ein Ausgleichsflächenbedarf in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha zur Kompensation erforderlich. Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf Flächen, die im Eigentum der Gemeinde Röfingen sind, umgesetzt.

16 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Röfingen, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

17 Planungsstatistik

Geltungsbereich	40.778	m ²	100 %
davon Wohngebiet (Nettobauland)	31.466	m ²	77,2 %
Verkehrsflächen	7.816	m ²	19,2 %
öffentliche Grünflächen	1.496	m ²	3,6 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne zulässige Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO)	9.440		
max. Geschossfläche	18.880		
Externe Ausgleichsflächen	16.264	m ²	

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 DB Services Immobilien GmbH, München
- 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg (nur per E-Mail als PDF)
- 10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 11 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 12 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 13 Lechwerke AG Augsburg
- 14 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Ilter
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 20 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Entwurf vom 18. September 2018

Begründung Bebauungsplan Entwurf vom 18. September 2017

20 Anlagen

- 1) Kling Consult, Krumbach: Standortstudie „Wohngebiete Röfingen“, Gemeinde Röfingen, 26. Februar 2016
- 2) Kling Consult Baugrundinstitut: Baugrundgutachten „Kirlesberg“, Gemeinde Röfingen“, 5. Juni 2002
- 3) Ingenieurbüro Degen und Partner: Voruntersuchung zur Erweiterung Baugebiet Kirlesberg Ost „Untersuchung und Ermittlung der notwendigen Vorgaben für Entwässerung, Wasserversorgung und Straßenbau“, Gemeinde Röfingen, 16. Dezember 2016
- 4) Ingenieurbüro Degen und Partner: Voruntersuchung zur Erweiterung Baugebiet Kirlesberg Ost, Lageplan „Entwässerung mit Zisternen auf Grundstücken“, 16. Dezember 2016

21 Verfasser

Team Regional-/Bauleitplanung/Recht

Krumbach, 6. März 2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Saloustros

Röfingen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister
Hans Brendle