

# Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu-Ulm



## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen"

### Begründung - Entwurf

Fassung vom 12.11.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

#### Planung

Architekturbüro

Gerhard Glogger, Architekt

Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen

Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

## INHALT

---

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss
1.2	Bebauungsplanvorentwurf
1.3	Bebauungsplanentwurf
1.4	Satzungsbeschluss
<b>2</b>	<b>Einführung in die Bauleitplanung</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2.2	Bebauungsplan
2.2.1	Planungsrechtliche Situation
2.2.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung
2.2.3	Lage und Größe des Gebiets
2.2.4	Art der geplanten Nutzung
2.2.5	Beschaffenheit des Gebiets
2.2.6	Planungsalternativen
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>
3.1	Bestand innerhalb
3.2	Baugrundgutachten
3.3	Altlasten
3.4	Bestand außerhalb
3.5	Bodendenkmalpflege
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>
4.1	Ortsplanung
4.2	Planerisches Konzept
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>
7.1	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
7.2	Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
7.3	Landwirtschaftliche Immissionen
<b>8</b>	<b>Landesplanerische Überlegungen</b>
<b>9</b>	<b>Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>
<b>10</b>	<b>Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung</b>

<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
11.1	Abwasserentsorgung
11.2	Wasserversorgung
11.3	Stromversorgung
11.4	Telekommunikation
<b>12</b>	<b>Brandschutz</b>
<b>13</b>	<b>Planungsstatistik</b>
<b>14</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>
<b>15</b>	<b>Grundstücke im Geltungsbereich</b>
<b>16</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>
<b>17</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>18</b>	<b>Unterschriften</b>

## **1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 14.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 08.03.2022 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 04.04.2022 bis 05.05.2022 im Rathaus der Gemeinde Roggenburg statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 12.11.2024 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Roggenburg öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

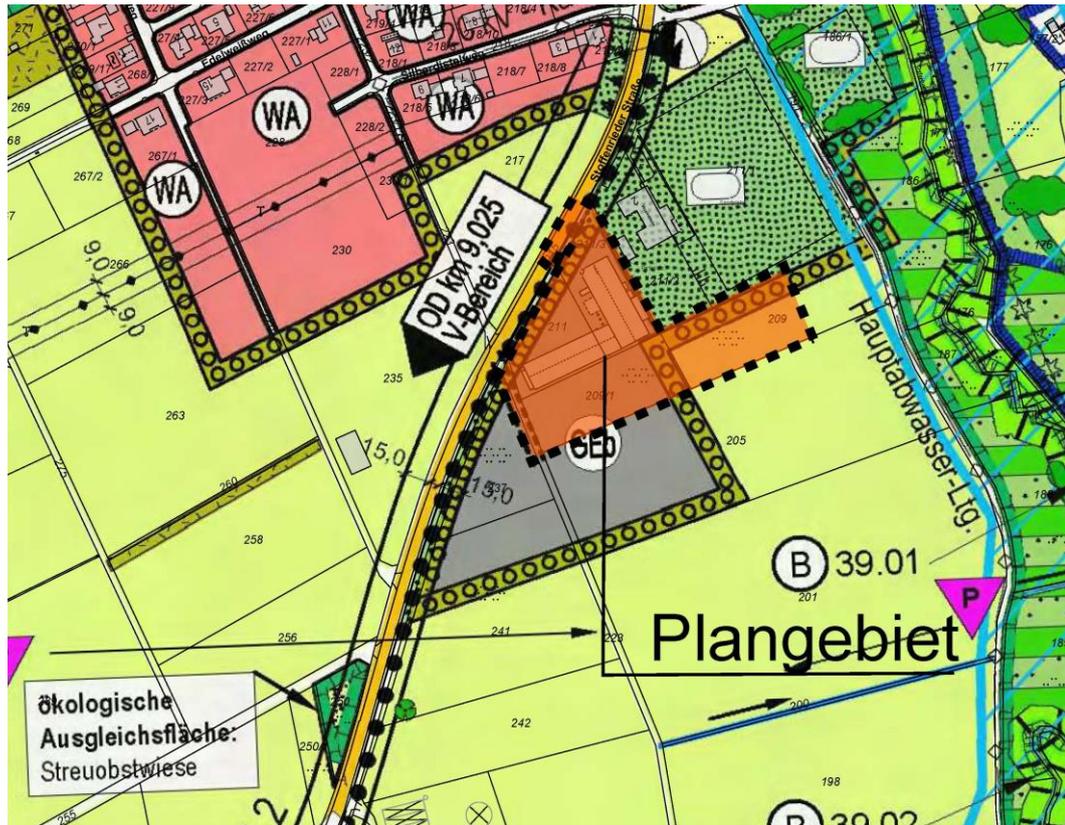
Der Gemeinderat der Gemeinde Roggenburg beschloss am ..... den Bebauungsplan als Satzung.

## **2 Einführung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

**Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.**

Die Gemeinde Roggenburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – OT Schießen

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan größtenteils als Gewerbegebiet vorgetragen. Der östliche Bereich des Plangebiets ist teilweise als Ortsrandeingrünung und als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Planbereich nimmt eine Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> in Anspruch, welcher bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung mitberücksichtigt werden sollte. Hinsichtlich des relativ geringen Flächenanteils, der im Flächennutzungsplan nicht als Gewerbefläche vorgetragen ist, kann der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 2.2 Bebauungsplan

### 2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, durchgeführt.

### 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Roggenburg beabsichtigt, dem ortsansässigen Käsereibetrieb in Schießen eine geplante Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die Fa. Landkäserei Herzog plant, ihre Betriebsanlagen um eine Halle mit Lagerflächen, Technikräumen und Sozialbereich zu erweitern sowie PKW-Stellplätze zu errichten. Hier-

für ist es erforderlich, mit dem vorliegenden Bebauungsplan zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen.

Außerdem wird die bestehende Betriebsfläche, für die bisher kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und für die die jeweiligen Bautätigkeiten nach § 35 BauGB zu beurteilen waren, in den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einbezogen.

Im Jahr 1995 übernahmen Molkereimeister Walter Herzog und seine Frau Gerlinde die Traditionsmolkerei Wassermann in Roggenburg / Schießen mit dem Plan, durch die Verbindung von traditionellen Produktionsverfahren mit moderner Molkereitechnik unverwechselbare Käsespezialitäten von hoher Qualität herzustellen.

Im Jahr 1996 begann die Landkäserei Herzog mit der Produktion von Bio-Käse und wurde 2002 Mitglied des Anbauverbandes Biokreis. Durch die Errichtung einer neuen Produktionsstätte auf der grünen Wiese im Jahr 2003 mit einer Verarbeitungsmenge von 10.000 l pro Tag wurde dann der Grundstein für die Ausweitung des Produktsortiments gelegt. Im Zuge des Umzugs wurde die Molkerei in Landkäserei Herzog umbenannt.

Nun ergibt sich durch die stetige Betriebsentwicklung der bereits vorausgehend dargelegte Bedarf an zusätzlichen Betriebsanlagen.

Hierzu konnten die sich südlich des bestehenden Betriebs gelegenen Grundstücksflächen erworben werden.

Das Grundstück bietet sich aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die bestehende Betriebsstätte und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Betriebsentwicklung an.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat dieser Absicht zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

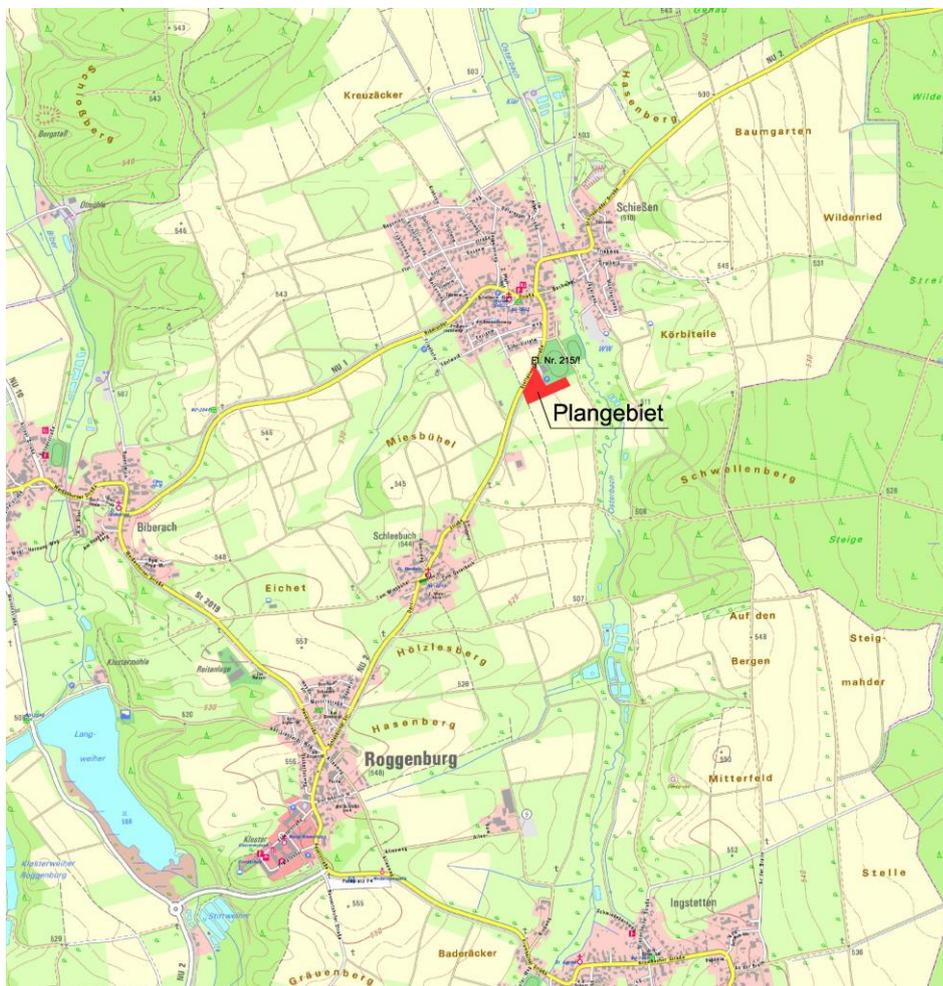
Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass die beabsichtigte Baumaßnahme realisiert werden kann. Reserveflächen für zukünftige Betriebsentwicklungen können mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht geschaffen werden.

### 2.2.3 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schießen der Gemeinde Roggenburg.

Im Westen, Norden, Osten teilweise und im Süden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich anschließend an das Plangebiet befindet sich die Sportanlage der Sportfreunde Schießen e.V.. Nordwestlich des Plangebiets führt die Kreisstraße NU 2 unmittelbar vorbei. Die nächstgelegene Wohnbebauung, (allgemeines Wohngebiet) befindet sich im Norden in einem Abstand von ca. 100 m zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Das antragsgegenständliche Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte - unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild - unmaßstäblich

#### 2.2.4 Art der geplanten Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gewerbegebietsflächen geplant. Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind nicht zugelassen.

#### 2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes

##### Topografie

Die plangegenständliche Fläche weist ein geringes bis mittleres Gefälle von der westlichen zur östlichen Gebietsgrenze auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Westseite bei 513,50 m NHN und auf der Ostseite bei 506,0 m NHN. Das Gefälle von Süden nach Norden beträgt ca. 4 %.

##### Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt.

### **Boden und Tragfähigkeit**

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

#### **4. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

*Geologisch gesehen liegt das untersuchte Areal im Bereich tertiärer Ablagerungen der Fluviatilen Unteren Serie, die zur Oberen Süßwassermolasse (OSM) gehört. Hierbei handelt es sich um Mergel und Sande. Die Süßwassermolasse wird von jungen, quartären Flussschottern sowie umgelagerten Hanglehmen überlagert. Das untersuchte Gebiet wurde außerdem im Rahmen von früheren Baumaßnahmen stellenweise aufgefüllt.*

*Im Einzelnen ergibt sich nach den Ergebnissen der Felduntersuchungen der nachfolgend beschriebene Schichtenaufbau (siehe Anlage 2).*

*Zuoberst lag bei allen Sondierungen eine 0,2 m bis 0,4 m mächtige **Mutterbodenschicht** (Grasnarbe) vor.*

*Der Mutterboden wurde bei RKS 1 zunächst noch von **Auffüllungen** unterlagert. Diese waren als stark kiesige, schwach sandige bis sandige Schluffe mit einer steifen Konsistenz anzusprechen.*

*Unterhalb der Auffüllungen bzw. bei den Sondierungen RKS 2 bis 6 unter dem Mutterboden wurden **Hanglehme** aus tonigen, schwach sandigen Schluffen mit einer steifen Konsistenz aufgeschlossen. Diese reichten bis in Tiefen von 4,5 m (RKS 1 und 2), 3,9 m (RKS 3), 2,3 m (RKS 4 und 5) und 3,7 m (RKS 6) unter Gelände.*

*Mit Ausnahme von RKS 6 wurden die Hanglehme ab den o.g. Tiefen von **Flussschottern** abgelöst. Diese waren bodenmechanisch als schluffige bis stark schluffige, schwach bis stark sandige Kiese mit einem steifen Feinanteil anzusprechen. Sie reichten bis zur Endtiefe der Sondierungen RKS 1 bis 5, in der sie noch nicht durchteuft waren und nicht weiter gerammt werden konnten. Ferner waren sie bei RKS 6 als 0,3 m mächtige Kieslinse in die Molassesande eingelagert.*

*Bei RKS 6 standen hingegen unter den Hanglehmen **Molassesande** an, die im oberen Bereich bodenmechanisch als schluffige bis stark schluffige Sande anzusprechen waren. Ab 4,1 m Tiefe lagen sie dann als reine Sande vor. Die Molassesande reichten bis zur Endtiefe der Sondierung, in der sie noch nicht durchörtet und nur noch sehr schwer rammbar waren.*

*Die durchgeführten **Rammsondierungen** zeigten im oberen Abschnitt überwiegend Schlagzahlen von unter 5 bis maximal 10 pro 10 cm Eindringtiefe. Ab etwa 4,0 m (DPH A), 4,5 m (DPH B), 2,9 m (DPH C), 5,0 m (DPH D) und 3,3 m (DPH E) wurden deutlich höhere Werte von etwa 10 - 20 Schlägen erzielt. Diese stiegen mit zunehmender Tiefe weiter an auf Werte von i.M. etwa 30 - 50. Mit einigen Ausreißern schwankten sie im weiteren Verlauf bis zur Endtiefe um diese Werte.*

Eine Korrelation mit den Schichtprofilen zeigt, dass die Werte innerhalb der Hanglehme und Auffüllungen großteils eher niedrig sind, was auf eine überwiegend nur steife Konsistenz derselben schließen lässt. Mit Erreichen der Flussschotter und Molassesande ist bei allen Sondierungen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, was auf eine dichte Lagerung der Selbigen hindeutet.

Grundsätzlich sind im untersuchten Bereich weitere Wechselhaftigkeiten bezüglich der Ausbildung und dem Zustand der einzelnen Schichten nicht auszuschließen.

In der folgenden Tabelle 1 werden für die vorbeschriebenen Bodenschichten charakteristische Bodenkennwerte (Rechenwerte) angegeben. Dabei wurden neben den aktuellen auch früheren Untersuchungen an vergleichbaren Böden zugrunde gelegt. Die Werte gelten für ungestörte Lagerungsverhältnisse ohne baubedingte Auflockerungen oder Vernässungen.

Im Regelfall kann mit den jeweiligen Mittelwerten gerechnet werden. Um einen Überblick über die Schwankungsbreite der wahrscheinlichen Setzungen und über mögliche Setzungsunterschiede zu erlangen, sollten Setzungsberechnungen grundsätzlich mit beiden angegebenen Grenzwerten durchgeführt werden. In kritischen Fällen sollten die jeweils ungünstigsten Werte für die Berechnungen herangezogen werden. Die Auffüllungen sind darin aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und Mächtigkeit nicht enthalten.

Tabelle 1: charakteristische Bodenkennwerte

ortsübliche Schichtbezeichnung (Bodengruppe nach DIN 18196)	Wichte des feuchten Bodens $\gamma_k$	Wichte des Bodens unter Auftrieb $\gamma'_k$	Reibungswinkel $\phi'_k$	Kohäsion $c'_k$	Steifemodul $E_{s,k}$	undrain. Kohäsion $c_{u,k}$
	kN/m <sup>3</sup>	kN/m <sup>3</sup>	°	kN/m <sup>2</sup>	MN/m <sup>2</sup>	kN/m <sup>2</sup>
<b>Hanglehme</b> (UM/UL/TM/TL)	19	10	22,5	3 - 6	5 - 10	≥50
<b>Flussschotter</b> (GU/GU*)	20 - 21	11 - 12	35 - 37,5	0 - 1	80 - 100	-
<b>Molassesande</b> (SW/SU*)	20 - 21	11 - 12	30 - 32,5	0 - 2	20 - 50	-

Die Baufläche liegt außerhalb der in **Erdbebenzonen** aufgeteilten Gebiete Deutschlands. Diese Beurteilung stützt sich auf den Nationalen Anhang der DIN EN 1998-1 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“ vom Januar 2011.

### Boden, Grundwasser

Während der Feldarbeiten am 12.07.2021 wurde bei der Sondierung RKS 6 in einer Tiefe von 4,24 m (entsprechend 506,65 m NHN) unter Gelände ein **Grundwasserzutritt** festgestellt. Die anderen Rammkernsondierungen reichten nicht bis in das Grundwasser. Die Angaben zum Grundwasser gelten generell nur für den Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten bzw. der Messungen. Über die län-

*gerfristigen Schwankungen sowie über die jahreszeitlich bedingten Änderungen des Wasserspiegels können aufgrund dieser Feldbeobachtungen keine Aussagen gemacht werden. Bei der angetroffenen Tiefenlage dürfte das Grundwasser für das aufgehende Bauwerk jedoch keine Relevanz besitzen.*

### 2.2.6 Planungsalternativen

Das geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggenburg Ortsteil Schießen als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

Wie bereits unter 2.2.2 erläutert und dargestellt, kommt für die Firma Landkäserei Herzog nur das plangegegenständliche Plangebiet in Frage.

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche Planungsvarianten untersucht. Die plangegegenständliche Variante wird als die bevorzugte angesehen.

### Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets eine verträgliche ortsplanerische Entwicklung dar.

## 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 3.1 Bestand innerhalb

Die Fa. Landkäserei Herzog betreibt in Teilbereichen einen Käsereibetrieb. Dieser Bereich der bestehenden Betriebsfläche, für den bisher kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und für die die jeweiligen Bautätigkeiten nach § 35 BauGB zu beurteilen waren, ist in den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einbezogen. Um die geplante Betriebserweiterung realisieren zu können soll auf der sich südlich anschließenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

### 3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wurde nachfolgende gutachterliche Stellungnahme erstellt.

#### **Baugrundgutachten "Erweiterung Landkäserei Herzog"**

**Gutachten** – vom 28.07.2021

**Nr.: 20460**

Ersteller: IB Schirmer, Jörg-Syrlin-Str. 65-67, 89081 Ulm, Tel. 0731/38864240, Mail schirmer@schirmer-ulm.com

**Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.**

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von

Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbau-technischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten "Erweiterung Landkäserei Herzog" entnommen werden.

**Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind zu beachten.**

### 3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### 3.4 Bestand außerhalb

Im Westen, Norden, Osten teilweise und im Süden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich anschließend an das Plangebiet befindet sich die Sportanlage der Sportfreunde Schießen e.V.. Nordwestlich des Plangebiets führt die Kreisstraße NU 2 unmittelbar vorbei. Die nächstgelegene Wohnbebauung, allgemeines Wohngebiet befindet sich im Norden in einem Abstand von ca. 100 m zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Zudem wird eine bauliche Fortentwicklung im Rahmen der Möglichkeiten des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Roggenburg angestrebt.

### 3.5 Bodendenkmalpflege

BayDSchG Art. 8 Abs. 1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

### 4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet ist von der Kreisstraße NU 2 gut einsehbar und hat auf Grund seiner exponierten Lage in der freien Landschaft, in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht durch die entstehenden baulichen Anlagen eine besondere Verantwortung gegenüber der Landschaft zu tragen. Wegen der zu erwartenden spezifischen Nutzungsarten gewerblicher Betriebe ist mit Gebäudehöhen von bis zu 10,0 m (Wandhöhe) zu rechnen. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann getragen werden, indem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung mit einfachen und unaufgeregten Bauformen berück-

sichtigt wird. Die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen sollte beachtet werden. Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Auf die Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird besonderer Wert gelegt.

Sonnenkollektoren aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

## 4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,22 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich Kreisstraße	320,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich Feldweg	315,00 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	9.110,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	2.150,00 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	375,00 m <sup>2</sup>

## 5 Art der baulichen Nutzung

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.**

### **GE**

Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind nicht zugelassen.

## 6 Erschließung

### **Äußere Erschließung**

Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits über die Kreisstraße NU 2 erschlossen. Die geplanten Gebäude der Betriebserweiterung werden erschließungstechnisch an die bestehenden Betriebsanlagen angebunden. Der im östlichen Bereich auf dem Grundstück der Fl. Nr. 209 geplante betriebliche PKW-Parkplatz wird über das Sportgelände angefahren. Hierzu werden mit den Sportfreunden Schießen entsprechende vertragliche Vereinbarungen geschlossen. Um die Anforderungen einer Feuerwehrumfahrt zu erfüllen, wird über den Feldweg Fl. Nr. 223 eine Zufahrt bis zur südlichen Grenze des Plangebiets geschaffen.

Bei dem Ausbau des Feldweges Fl. Nr. 223 zu einer Feuerwehrezufahrt ist darauf zu achten, dass die Zufahrt ausschließlich für Notfälle genutzt wird und dementsprechend baulich ausgeführt wird. Ein Hinweisschild zur eingeschränkten Nutzung ist anzubringen.

**Das Baugebiet ist an die Kreisstraße NU 2 angeschlossen.**

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10,00 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach vorzunehmen.

**Linksabbiegespur an der Kreisstraße NU 2**

hinsichtlich einer zu erwartenden Verkehrszunahme kann eine Linksabbiegespur erforderlich werden. Von Seiten des Staatlichen Bauamts besteht Einverständnis, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird, soweit diese erforderlich wird.

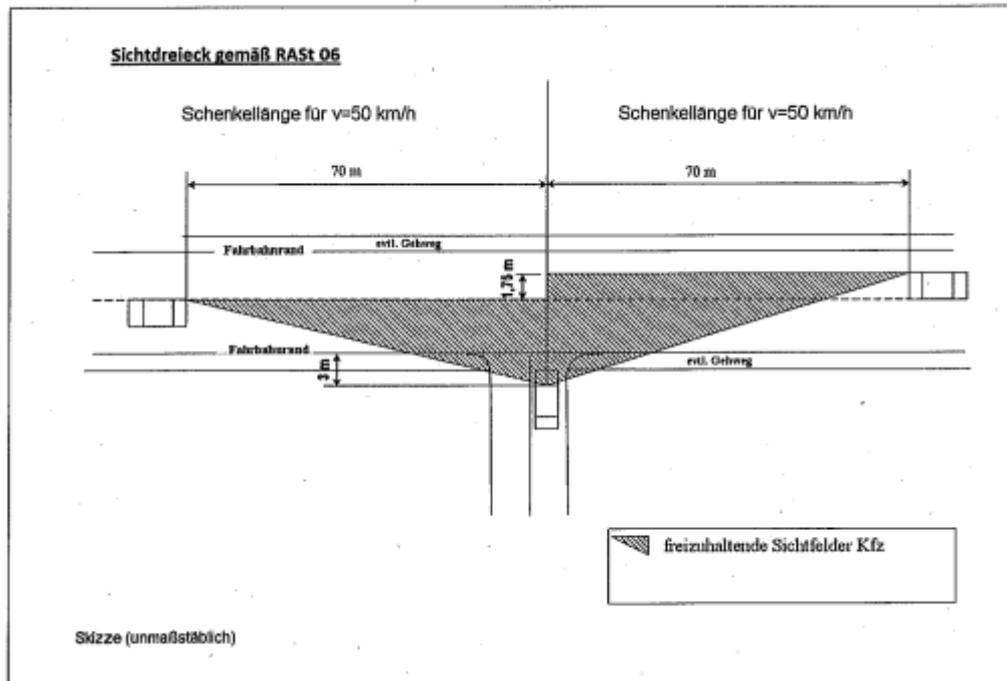
Die Entscheidung der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur obliegt der Unfallkommission, bestehend aus jeweils einem Mitglied der Polizei und der Unteren Verkehrsbehörde und dem Gebietsinspektor des Staatlichen Bauamt Krumbach. Hinsichtlich dieses Sachverhalts sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Bei Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur ist diese entsprechend zu projektieren und zu erstellen. Hierzu sind in den städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Herzog entsprechende Vereinbarungen zur Herstellung und zur Kostentragung mit aufzunehmen.

**Sichtdreiecke**

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in die Bebauungsplanzeichnung eingezeichnet.

Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RAS 06 mit der Schenkellänge  $L = 70$  m in Achse der Straße und einem 3 m - Abstand vom Fahrbahnrand) an der Zufahrt in die Kreisstraße NU 2 sind von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 80 cm erheben.



### Innere Erschließung

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine Nutzungseinheit handelt.

## 7 Immissionsschutz

Nordöstlich an das Plangebiet schließen sich die Sportanlagen der Sportfreunde Schießen e.V. unmittelbar an.

Die nächstgelegene Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) befindet sich im Norden in einem Abstand von ca. 100 m zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umgeben.

### 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Plangebiets können durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge Emissionen auftreten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Kreisstraße NU 2 zu erwarten. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben, werden vom Straßenbaulastträger nicht übernommen.

### Sportanlagen der Sportfreunde Schießen e.V. auf Fl. Nrn. 211/1 und 211/2

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Sportanlagen der Sportfreunde Schießen e.V. auf Fl. Nrn. 211/1 und 211/2. Diese bestehen aus dem Hauptspielplatz, einem Sportheim und PKW-Stellplatzanlagen.

**Landwirtschaftliche Betriebsanlagen auf Fl. Nr. 244**

Südwestlich des Plangebiets befinden sich in einem Abstand von ca. 200 m auf der Fl. Nr. 244 landwirtschaftliche Betriebsanlagen bestehend aus drei Fahrsilos, einer offenen Güllegrube und einem Stallgebäude mit den Abmessungen von 24,0 x 25,0 m. Hier findet eine Mutter-Kuh-Haltung zur Fleischerzeugung statt. Derzeit sind dort ca. 20 Großvieheinheiten untergebracht, der Betrieb befindet sich in der Umstellung zum Bio-Hof. Künftig ist vorgesehen, dort maximal 40 Rinder (ca. 50 Großvieheinheiten) zu halten.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Gewerbegebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

**7.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

Die nächstgelegene Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) befindet sich im Norden in einem Abstand von ca. 100 m zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Zudem wird eine bauliche Fortentwicklung im Rahmen der Möglichkeiten des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Roggenburg angestrebt.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

**7.3 Immissionsschutzgutachten**

Um die wechselseitigen Beziehungen sowie die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Stoffenrieder Straße (Kreisstraße NU 2) bewerten zu können, wurde nachfolgende schalltechnische Untersuchung erstellt:

**Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" in der Gemeinde Roggenburg ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.**

**Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0921-216076/02 Stand 15.09.2021 des IB ACCON GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg**

**Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:**

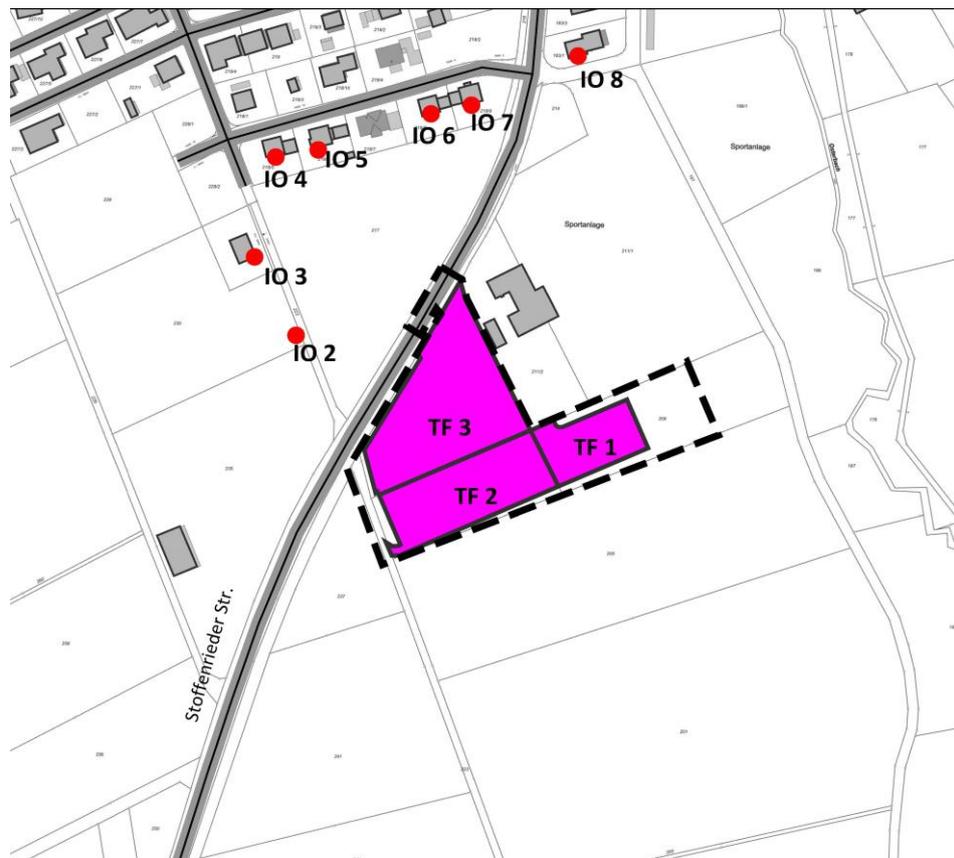
- (1) *Die schalltechnische Untersuchung ACB-0921-216076/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.*
- (2) Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung
  - a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN

45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent	
		L <sub>EK,T</sub> dB(A)	L <sub>EK,N</sub> dB(A)
Teilfläche 1	1.536	60	45
Teilfläche 2	2.968	63	48
Teilfläche 3	4.654	65	50

- b. Die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0921-216076/02 Anlage 1, Karte 1 dargestellt.

Zudem wird eine bauliche Fortentwicklung im Rahmen der Möglichkeiten des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Roggenburg angestrebt.



## Zeichenerklärung

-  Straßen
-  Gebäude
-  Geltungsbereich
-  Teilflächen
-  Immissionsorte

### Auszug aus Schallschutzgutachten Anlage 1-Karte 1 mit Zeichenerklärung

- c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der  $L_{EK}$  und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der  $L_{IK}$  (und damit auch der  $L_{EK}$ ) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem  $L_{IK}$  ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).

Zudem wird eine bauliche Fortentwicklung im Rahmen der Möglichkeiten des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde Roggenburg angestrebt.

#### 7.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind zu dulden.

#### 7.5 Emissionen aus der Kreisstraße NU 2

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

#### 8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

## 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

- **LEP 3.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.**

Mit dem plangegenständlichen Gewerbegebiet wird der für die geplante Betriebserweiterung im Ortsteil Schießen der Gemeinde Roggenburg gegebene Bedarf an Bauflächen zur Weiterentwicklung der ortsansässigen Landkäserei Herzog befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben.

- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.**

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Erschließung über die Stoffenrieder Straße (Kreisstraße NU 2) und den bereits bestehenden Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- **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.**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Wie bereits unter 2.2.2 erläutert und dargestellt, kommt für die Firma Landkäserei Herzog nur das plangegenständliche Plangebiet in Frage.

- **Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes**

Neubaufflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bereits bestehenden Käsereibetrieb werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht zusätzlich wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Roggenburg verfügt derzeit über keine Gewerbeflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung und wären auch für die beabsichtigte Betriebserweiterung aufgrund der örtlichen Anforderungen nicht geeignet.

Die geplanten Erweiterungsflächen des örtlichen Gewerbebetriebs für die geplante Betriebsentwicklung sind unbedingt erforderlich, sodass die Entwicklung des Baugebietes als notwendig anzusehen ist.

## **10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

### **Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Gewerbegebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft, in Richtung Norden und Osten, ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem

Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges des Gewerbegebietes hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind so weit als möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen, sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen anzubringen.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im westlichen Hangbereich des Osterbachtals. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen teilweise derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Gewerbegebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

**Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.**

## **11 Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Abwasserbeseitigung**

#### **Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung anzuschließen.

Die Gemeinde Roggenburg besitzt im Ortsteil Schießen ein funktionsfähiges Entwässerungssystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen zu entsorgen.



**Systemplan Wasser- und Entwässerungsanlage in Stoffenrieder Straße unmaßstäblich**

Der bestehende Betrieb an der Stoffenrieder Str. 1 ist bereits an die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Der Anschluss der geplanten Betriebserweiterung kann über die bestehende Hausanschlussleitung angebunden werden.

Menge, Grenzwerte und die weiteren Einleitungsbedingungen für das Abwasser aus der Produktion der Landkäserei sind in einer Sondervereinbarung zu regeln.

#### **Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Oberflächenwasser sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise, soweit möglich flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

**Baugrundgutachten "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen"****Gutachten** – vom 28.07.2021**Nr.: 20460**Ersteller: IB Schirmer, Jörg-Syrilin-Str. 65-67, 89081 Ulm, Tel. 0731/  
38864240, Mail schirmer@schirmer-ulm.com**Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.**

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes enthält das Gutachten folgende Aussagen:

**(Auszug aus dem Baugrundgutachten)****7. Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit**

*Zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes wurde an der Probe B6.1 / B6.3 aus den reinen Sanden der RKS 6 die Korngrößenverteilung bestimmt (siehe Anlage 3). Die übrigen Böden sind erfahrungsgemäß schlechter durchlässig und wurden daher nicht untersucht.*

*Anhand der Kornverteilung wurde nach der einschlägigen Literatur und unseren Erfahrungen ein Durchlässigkeitsbeiwert von*

$$k_f \approx 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$$

*für die Sande ermittelt.*

*Hierbei handelt es sich um den vertikalen Durchlässigkeitsbeiwert in der gesättigten Zone. Die untersuchten Sande sind nach DIN 18130 damit als „durchlässiger“ ( $k_f 10^{-4}$  bis  $10^{-6}$  m/s) Untergrund einzustufen.*

*Im DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Anforderung von  $k_f$  höchstens  $1 \times 10^{-3}$  m/s und mindestens  $1 \times 10^{-6}$  m/s genannt. Sie wird nach den Ergebnissen der Laborversuche in den Sanden eingehalten, d.h. dort ist aufgrund der Durchlässigkeit eine Versickerung möglich. Die Sande stehen nach den Feldversuchsergebnissen nur bei RKS 6 ab etwa 4,1 m unter Gelände an. Zum Erreichen der sickerfähigen Schicht sind deshalb Rigolen oder Sickerschächte erforderlich. Nach den Vorgaben des LfU Bayern ist die punktuelle Versickerung über Sickerschächte nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung ausschließen.*

*Im Regelwerk ist zudem ein ausreichender Abstand von mindestens 1 m der Versickerung von der Grundwasseroberfläche, d.h. vom mittleren höchsten*

Grundwasserstand (MHGW), gefordert. Der MHGW kann auf 506,50 m NHN angenommen werden. Der Mindestabstand wird somit nach den Ergebnissen der Feldversuche nicht eingehalten. Daher ist der untere Bereich des Schachtes / der Rigole als Filterschicht auszubilden.

Für die Bemessung und Ausbildung von Versickerungsanlagen ist das o.g. Regelwerk maßgebend. Eine Verringerung des  $k_f$ -Wertes durch Verschlammung während der Betriebszeit infolge längerer Verweildauer ist zu berücksichtigen. Die genaue Ausführung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Im Nachgang zum Baugrundgutachten wurde ein Ergänzungsgutachten zur geotechnischen Beratung zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Baugrundgutachten erstellt.

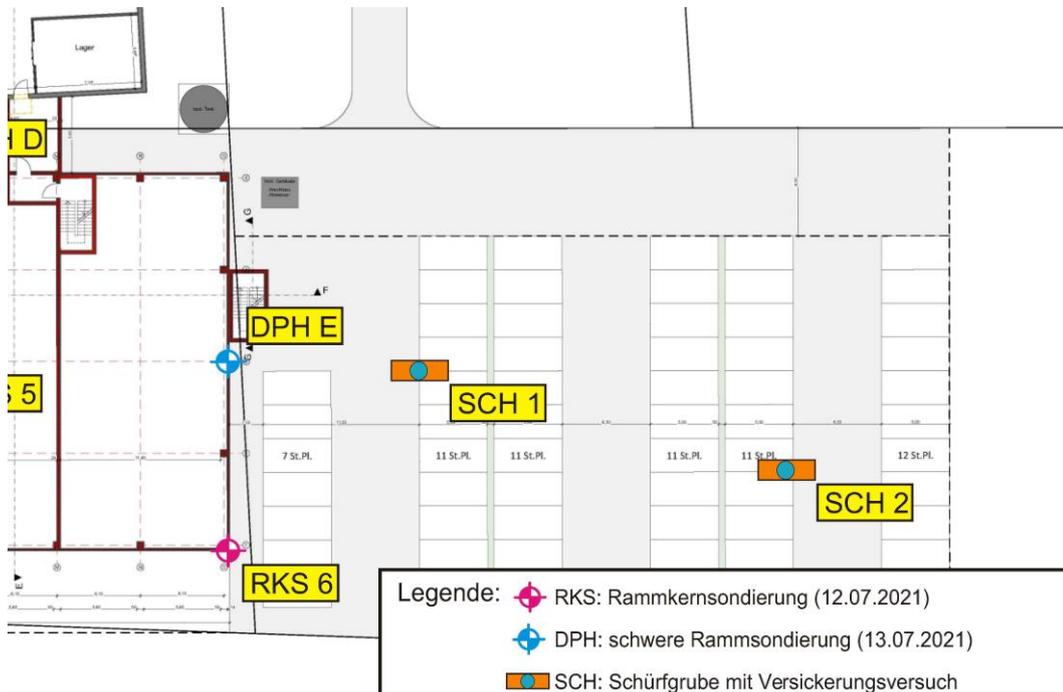
### Erweiterung Landkäserei Herzog in Schiessen, Stoffenrieder Straße 1 - Geotechnischen Beratung zur Versickerung von Niederschlagswasser

Gutachten – vom 11.10.2021

Nr.: 20460/1

Ersteller: IB Schirmer, Jörg-Syrilin-Str. 65-67, 89081 Ulm, Tel. 0731/38864240, Mail schirmer@schirmer-ulm.com

Zur Begutachtung der Sickerfähigkeit wurden zwei Baggerschürfen angelegt.



Lage der Schürfgruben mit Sickersversuch

**(Auszug aus dem Geotechnischen Beratung zur Versickerung von Niederschlagswasser)**

#### **4. Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit**

*In den Schürfgruben wurden Sickerversuche durchgeführt, die insbesondere die Molassesande und Flussschotter erfassten. Die übrigen Böden wurden nicht untersucht, da sie erfahrungsgemäß deutlich schlechter durchlässig sind.*

*Nach Abgleichen der Sohle wurden die Gruben nach Länge, Breite und Tiefe vermessen und dann mit ca. 1,8 m<sup>3</sup> Wasser gefüllt. Aus den Absinkzeiten des Wasserspiegels wurde ein vertikaler Durchlässigkeitsbeiwert in der ungesättigten Zone von  $k_{f,u} = 1,9 \times 10^{-5}$  m/s (SCH 1) und  $k_{f,u} = 1,2 \times 10^{-5}$  m/s (SCH 2) ermittelt.*

*Der  $k_f$ -Wert für die Bemessung von Sickeranlagen entspricht dem 2-fachen des  $k_{f,u}$ -Werts und ergibt sich zu:*

$$k_f = 3,8 \times 10^{-5} \text{ m/s (SCH 1)}$$

$$k_f = 2,4 \times 10^{-5} \text{ m/s (SCH 2)}$$

*Die untersuchten Sande / Kiese sind damit als „durchlässiger“ ( $k_f$  10<sup>-4</sup> bis 10<sup>-6</sup> m/s) Untergrund nach DIN 18130 einzustufen.*

*Im DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist eine Anforderung von  $k_f$  höchstens 1 x 10<sup>-3</sup> m/s und mindestens 1 x 10<sup>-6</sup> m/s genannt.*

*Sie wird nach den Ergebnissen des Sickerversuches eingehalten, d.h. im Bereich der Schürfe ist aufgrund der Durchlässigkeit eine Versickerung möglich.*

*Im Regelwerk ist zudem ein ausreichender Abstand von mindestens 1 m der Versickerung von der Grundwasseroberfläche, d.h. vom mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), gefordert. Der MHGW kann - bezugnehmend auf das o.g. Gutachten - auf 506,50 m NHN angenommen werden.*

*Für die Bemessung und Ausbildung von Versickerungsanlagen ist das o.g. Regelwerk maßgebend. Eine Verringerung des  $k_f$ -Wertes durch Verschlammung während der Betriebszeit infolge längerer Verweildauer ist zu berücksichtigen. Die genaue Ausführung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.*

**Zusammenfassend ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet möglich.**

Das Baugrundgutachten zeigt, dass auf Grund der Feststellungen und den daraus getroffenen Empfehlungen davon auszugehen ist, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer erreicht werden kann.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

### **Hangwassersituation wild abfließendes Wasser**

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung (West-Ost-Gefälle ca. 4 %) kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Es wird empfohlen das an das Gebäude anschließende Gelände so auszubilden als auch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens dementsprechend zu wählen, dass für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Sockelhöhe von min. 25 cm entsteht.

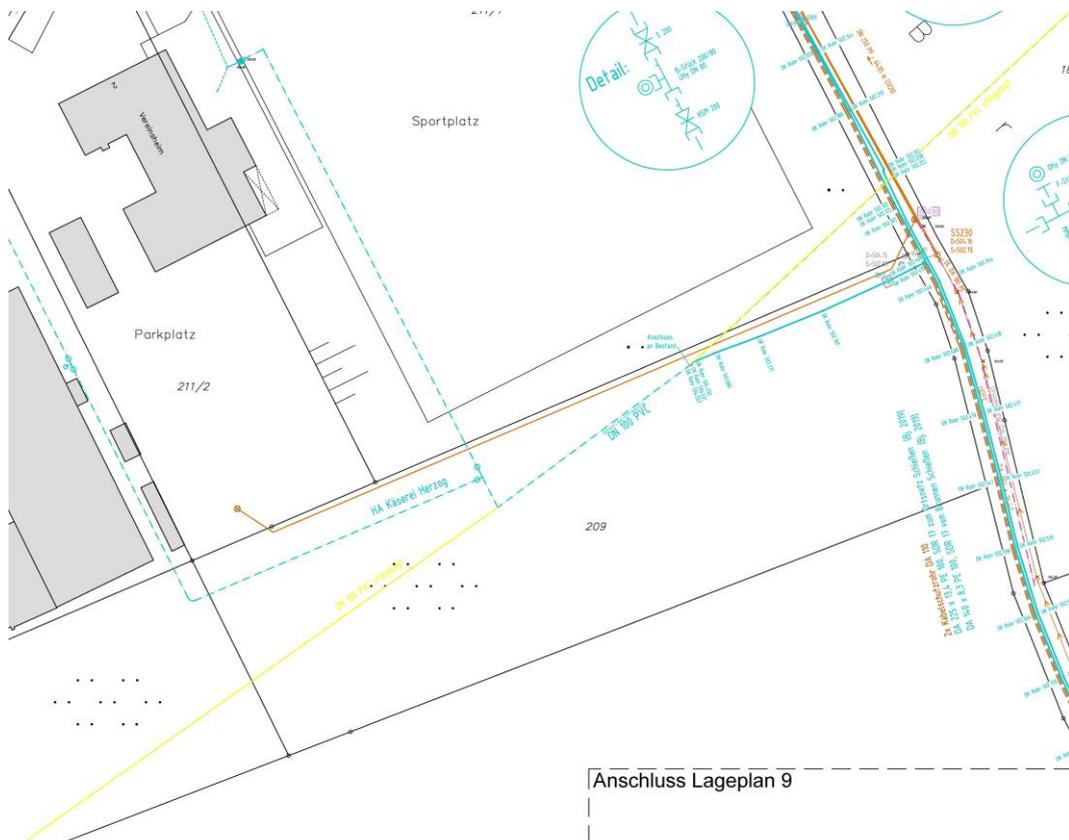
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

Aufgrund der leichten Hanglage ist nicht mit erheblichen Hangwasserabflüssen zu rechnen.

## **11.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende gemeindliche Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gegeben ist.



Systemplan Ertüchtigung Wasserversorgungsanlage in der Gemeinde Roggenburg unmaßstäblich

Wie aus vorausgehender Planzeichnung zu ersehen ist, verläuft über die Grundstücke der Fl. Nr. 209 eine Hauptwasserleitung der gemeindlichen Wasserversorgung, die auf diesen Grundstücken mit entsprechenden Dienstbarkeiten gesichert ist. Der bestehende Betrieb an der Stoffenrieder Str. 1 ist bereits an diese Wasserleitung angeschlossen. Der Anschluss der geplanten Betriebserweiterung kann über die bestehende Hausanschlussleitung angebunden werden.

### 11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird derzeit von den EWAG Elektrizitätswerk Weißenhorn AG als Grundversorger durchgeführt. Das Leitungsnetz wird durch die VNEW in Weißenhorn betreut.

### 11.4 Telefon- und Breitbandversorgung

Die Telefon-, Internet- und Breitbandversorgung erfolgt im Gemeindegebiet über die Deutsche Telekom sowie die Fa. Inexio Beteiligungs GmbH, als Unternehmen der Deutschen Glasfaser. Die Unternehmen sind frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

**12 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Gemeinde Roggenburg kann im Bereich des Plangebiets über das bestehende Wasserversorgungsnetz eine Löschwassermenge mit 96 m<sup>3</sup>/Std. für 2 Stunden zur Verfügung stellen.

Zudem ist der weitere Löschwasserbedarf durch den östlich des Plangebiets verlaufenden Osterbach, der mit einem Abstand von ca. 260 m zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft, abgedeckt.

Für den Fall, dass die erforderliche Löschwassermenge nicht über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge der Gemeinde Roggenburg sowie durch den östlich des Plangebiets verlaufenden Osterbach abgedeckt werden kann, ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass die erforderliche, über die der durch die Gemeinde Roggenburg zur Verfügung stehende Löschwassermenge hinausgehende vom Vorhabenträger über entsprechende Löschwasserbehälter bereitzuhalten ist.

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

**13 Planungsstatistik****Flächen (ca. m<sup>2</sup>)**

**Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt:**

**12.270 m<sup>2</sup>**

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich Kreisstraße	320,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich Feldweg	315,00 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	9.110,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	2.150,00 m <sup>2</sup>
Grünfläche öffentlich	375,00 m <sup>2</sup>

**14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Es ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

**15 Grundstücke im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Schießen):

Fl. Nrn. 209/1; 211; 211/3 sowie Teilflächen die Grundstücke Fl. Nrn. 209; 215; 215/1; 223; 237

## 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Kaiser-Karl-Str. 9a, 89264 Weißenhorn
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
5. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Günzburg/Neu-Ulm, Landstr. 35, 89284 Pfaffenhofen
6. Firma Deutsche Telekom Technik GmbH TNL Süd / PTI 23, Olgastraße 67, 89073 Ulm
7. Firma Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH, Wilhelmstraße 22, 89073 Ulm
8. Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg
9. Landratsamt Neu-Ulm Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt Fachbereich 45, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm
10. Herr Richard Ambs, Kreisheimatpfleger Landratsamt NU, Kantstr. 8, 89231 Neu-Ulm
11. Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich 33, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm
12. Markt Buch, Friedhofweg 2, 89290 Buch
13. Polizeipräsidium Schwaben Süd / West, Auf der Breite 17, 87439 Kempten (Allgäu)
14. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
15. Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
16. Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
17. Stadt Weißenhorn, Schlossplatz 1, 89264 Weißenhorn
18. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg
19. Firma VNEW Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Illerberger Str. 6, 89264 Weißenhorn
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
21. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach
22. inexio Beteiligungs GmbH, Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis

## 17 Bestandteile des Bebauungsplanes

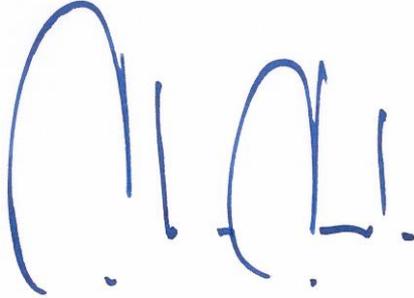
- **Satzung** vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- **Begründung** vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- **Umweltbericht** vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- **Bebauungsplanzeichnung** vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
  
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0921-216076/02 Stand 15.09.2021 des IB ACCON GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg

- Baugrundgutachten "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen", Gutachten – vom 28.07.2021, Nr.: 20460, Ersteller: IB Schirmer, Jörg-Syrlin-Str. 65-67, 89081 Ulm, Tel. 0731/ 38864240, Mail schirmer@schirmer-ulm.com
- Ergänzungsgutachten zur geotechnischen Beratung zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Baugrundgutachten "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen", Gutachten – vom 11.10.2021, Nr.: 20460/1, Ersteller: IB Schirmer, Jörg-Syrlin-Str. 65-67, 89081 Ulm, Tel. 0731/ 38864240, Mail schirmer@schirmer-ulm.com

**18 Unterschriften**

Balzhausen,

Ausgefertigt, Roggenburg am,



Gerhard Glogger, Architekt

Mathias Stölzle, 1. Bürgermeister