

# Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu-Ulm



## Bebauungsplan "Bollentenne West" OT Schießen

**Begründung – Entwurf**  
Fassung vom 09.06.2026  
Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Planung



**glogger architekten  
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070  
F +49 8281 990722  
info@glogger-architekten.de

[www.glogger-architekten.de](http://www.glogger-architekten.de)

# INHALT

---

- 1 Aufstellungsverfahren**
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
  - 1.3 Bebauungsplanentwurf
  - 1.4 2. Entwurf
  - 1.5 Satzungsbeschluss
  
- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
  - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.2 Bebauungsplan
    - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
    - 2.2.2 Regionalplan
    - 2.2.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung
    - 2.2.4 Lage und Größe des Gebiets
    - 2.2.5 Art der geplanten Nutzung
    - 2.2.6 Beschaffenheit des Gebiets
    - 2.2.7 Planungsalternativen
  
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
  - 3.1 Bestand innerhalb
  - 3.2 Baugrundgutachten
  - 3.3 Altlasten
  - 3.4 Bestand außerhalb
  - 3.5 Bodendenkmalpflege
  
- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
  - 4.1 Ortsplanung
  - 4.2 Planerisches Konzept
  
- 5 Erschließung**
  
- 6 Immissionsschutz**
  - 6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
  - 6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes - Geruch, Ammoniak, Stickstoffdeposition, Feinstaub und Staubbiederschlag
  - 6.3 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes - Schallschutz
  - 6.4 Landwirtschaftliche Immissionen
  
- 7 Landesplanerische Überlegungen**
  
- 8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**
  
- 9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

- 10 Ver- und Entsorgung**
  - 10.1 Abwasserentsorgung
  - 10.2 Wasserversorgung
  - 10.3 Stromversorgung
- 11 Brandschutz**
- 12 Planungsstatistik**
- 13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 14 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 16 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 17 Unterschriften**

## **1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschloss in den Sitzungen vom 27.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 13.01.2026 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 23.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 im Rathaus der Gemeinde Roggenburg statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf 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 2. Entwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Roggenburg öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

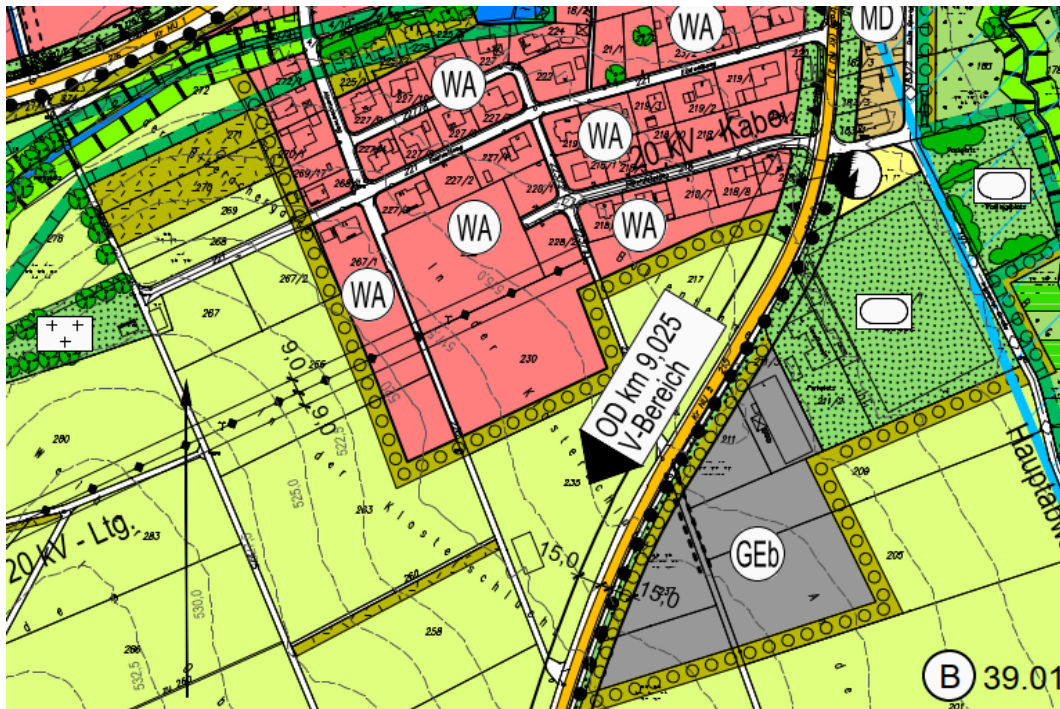
### **1.5 Satzungsbeschluss**

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




## **2 Einführung in die Bauleitplanung**

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

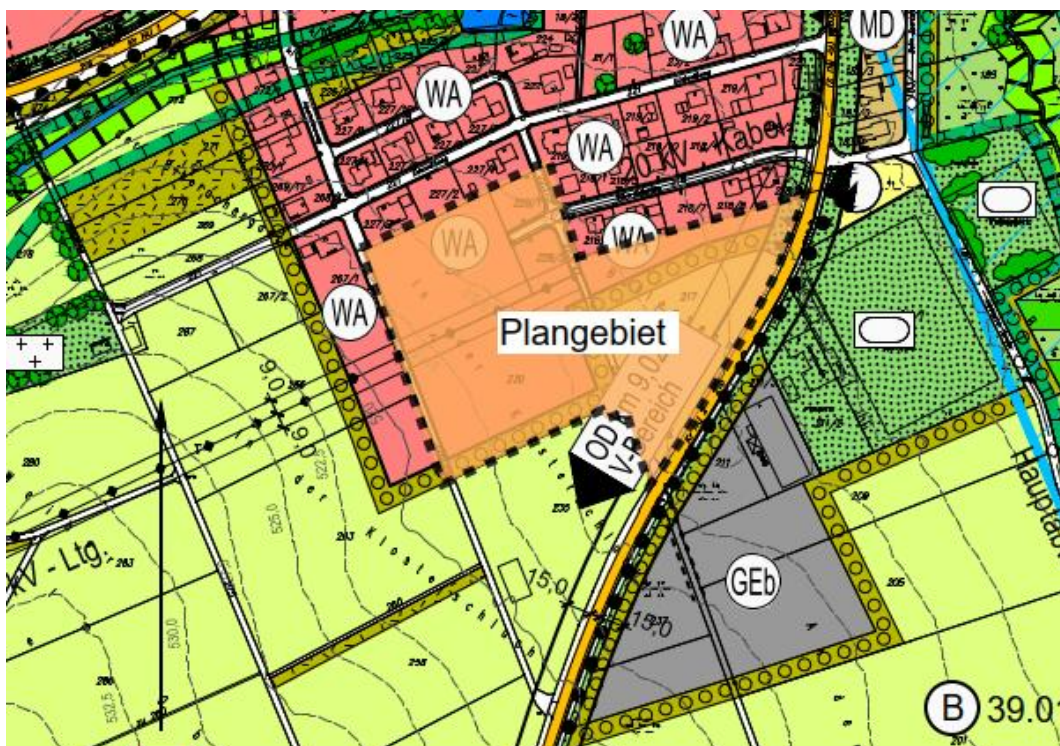
Die Gemeinde Roggenburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



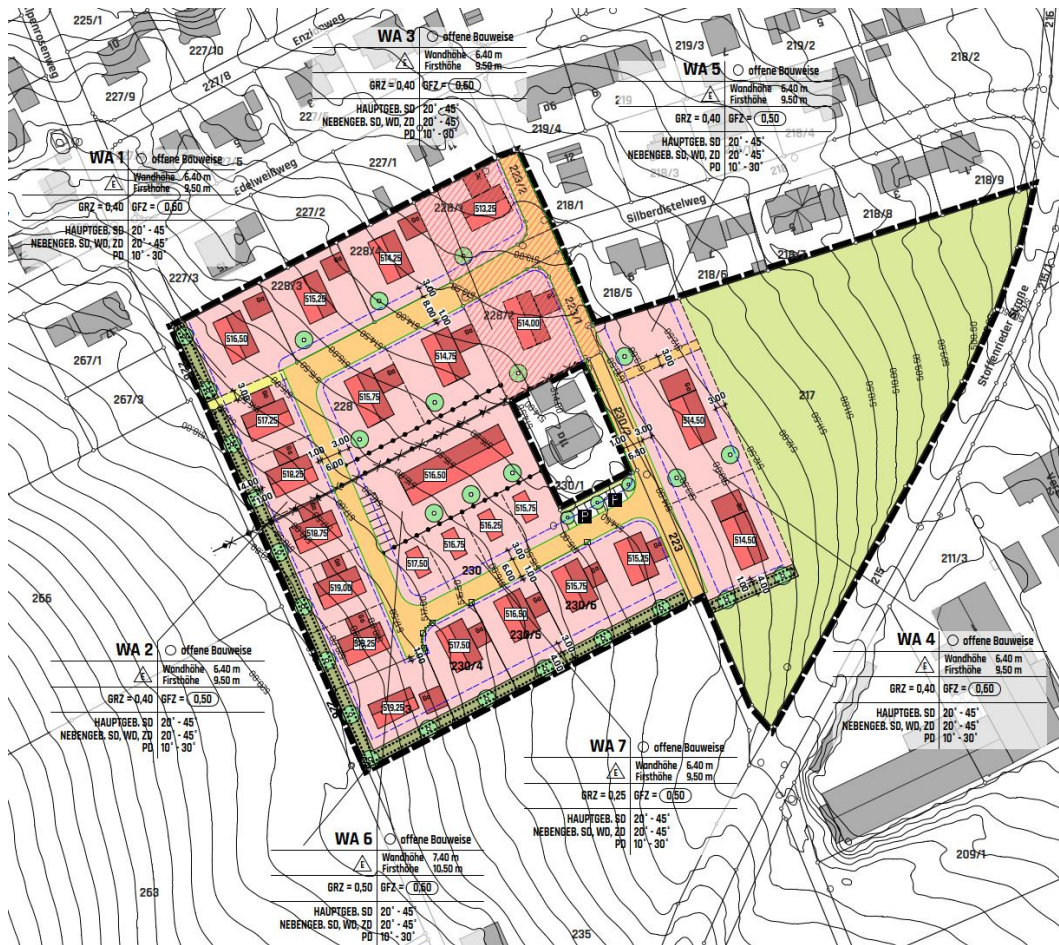
Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Ortsrandeingrünung

Das plangegenständliche Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggenburg größtenteils bereits als Allgemeines Wohngebiet, als Ortsrandeingrünung und in Teilbereichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus Flächennutzungsplan mit Plangebiet Gemeinde Roggenburg



Plandarstellung aus der Bebauungsplanzeichnung unmaßstäblich

Wie der vorausgehende Planauszug zeigt, wird der Großteil der Wohnbaufläche in dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem Allgemeinen Wohngebiet und die sich östlich an das Allgemeine Wohngebiet anschließende Fläche ist als Grünfläche überplant.

Der vorliegende Bebauungsplan "Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg wird aufgrund der geringfügigen in Anspruch genommenen, im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche und den nicht parzellenscharfen Darstellungen eines Flächennutzungsplans als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

## 2.2 Bebauungsplan

### 2.2.1 Planungsrechtliche Situation

#### Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches

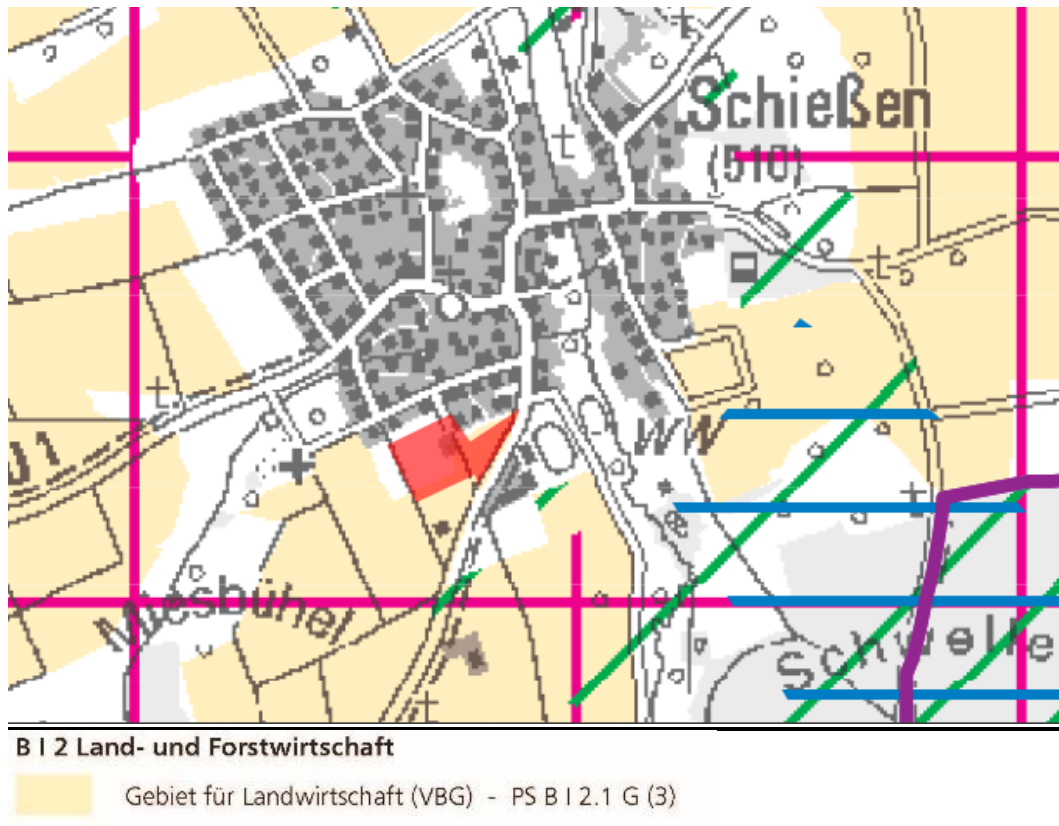
Der Bebauungsplan "Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist durchgeführt.

### 2.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan ist unter B I 2.1 G (3). Ist für die Landwirtschaft wie folgt ausgeführt:

*G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft festgelegt.*

Wie die nachfolgend abgedruckte Raumnutzungskarte zeigt, ist die darin dargestellte Fläche - Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3) lediglich in einem sehr geringen Umfang betroffen.



Die Gemeinde Roggenburg gibt der Baulandentwicklung hinsichtlich der geringen Fläche für das Gebiet für Landwirtschaft den Vorrang.

### 2.2.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Roggenburg möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde Roggenburg zugekommen sind, die Möglichkeit bieten in Roggenburg zu bauen. Die Gemeinde Roggenburg kann derzeit im Ortsteil Schießen keine baureifen Grundstücke anbieten.

Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg.

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.

### 2.2.4 Ortsplanerische Gesichtspunkte (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)

#### Allgemein

Auf die Gemeinde Roggenburg kommen immer wieder Ortsansässige, vor allem junge Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung, mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu.

Wird die Gemeinde Roggenburg nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen der Gemeinde den Rücken kehren und die Gemeinde Roggenburg verlassen und solche, die sich gerne in Roggenburg und vor allem im Ortsteil Schießen niederlassen möchten, nicht hierherkommen können. Natürlich ist auch die Gemeinde Roggenburg bestrebt, junge Menschen am Ort zu halten oder nach Roggenburg und die Ortsteile, im Besonderen auch nach Schießen zu holen, um die so wichtige Sozial- und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der in den sich nördlich und nordöstlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Siedlungsflächen bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird. Die östlich, im Anschluss an die Wohnbebauung sich anschließenden Grün- und Ausgleichsflächen sorgen in diesem Bereich für eine massive Ortsrandeingrünung.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Die Gemeinde Roggenburg hat die Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebiets, die bisher noch nicht im Eigentum waren, größtenteils erworben, sodass diese vor Erschließung des Plangebiets, bis auf die von den ehemaligen Grundstücksbesitzern zurückbehaltenen Teilflächen, im Besitz der Gemeinde Roggenburg sind. Die im Besitz der Gemeinde Roggenburg befindlichen Baugrundstücke werden dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung (Bauzwang mit Rückgabeverpflichtung) an Bauwillige verkauft, um eine gewisse Bevorratung zu verhindern.

### **Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,64 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 14.670,00 m<sup>2</sup>, wobei ca. 2.228 m<sup>2</sup> bereits Bestandteile eines früheren Bebauungsplans sind (Überschneidungsbereich Bebauungsplan Bollentenne).

Im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA 1; WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind ca. 20 Familienwohnhäuser sowie ein Bereich WA 6 ein Mehrfamilienhaus und im Bereich des WA 7 ein Quartier für 4 sogenannte Tinyhäuser geplant.

### **Innenentwicklung**

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.

Obwohl sich die Gemeinde Roggenburg seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Roggenburg weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen

ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Roggenburg, im Besonderen im Ortsteil Schießen, zu bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

Zudem führte die Gemeinde Roggenburg eine Erhebung (zuletzt im Sommer 2024) über noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke im Gemeindebereich durch und erkundete mit einer schriftlichen Abfrage an die Grundstückseigentümer die Verkaufsbereitschaft. Dabei konnte nur bei wenigen Grundstücken eine Verkaufsbereitschaft erreicht werden.

Derzeit beschäftigt sich die Gemeinde Roggenburg mit einem Entwicklungskonzept (IEK) für den Ortsteil Meßhofen.

### 2.2.5 Planungsalternativen

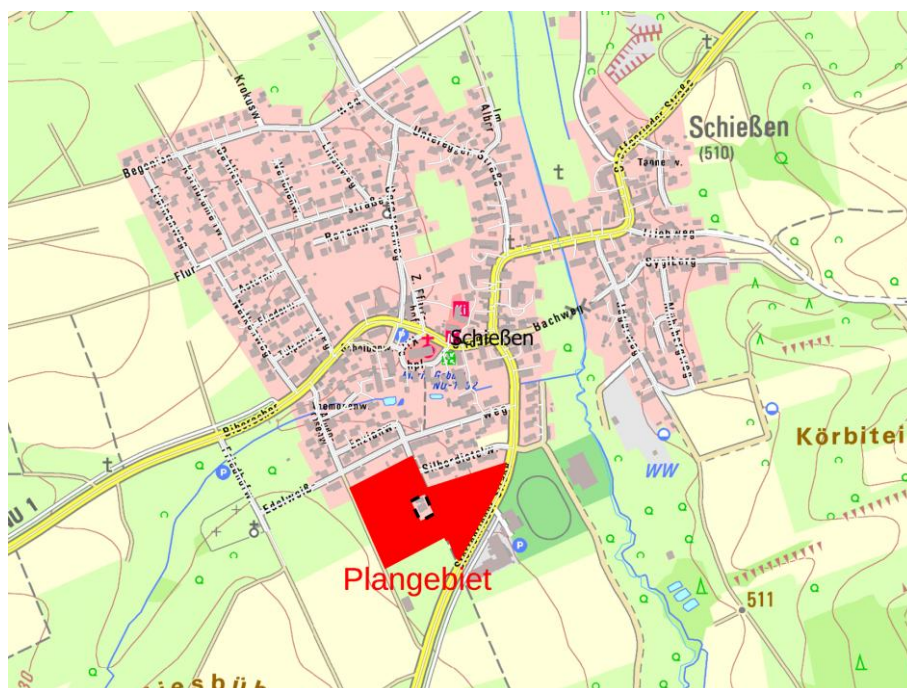
Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan Großteiles bereits als Wohnbaufläche sowie in geringen Teilbereichen des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

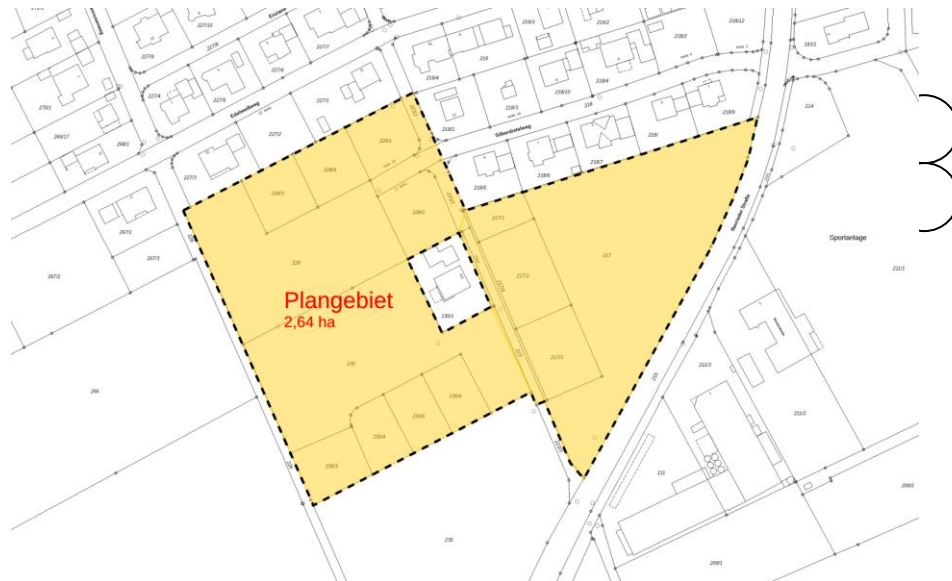
### 2.2.6 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Schießen der Gemeinde Roggenburg und wird über die Ortsstraßen Edelweißweg und Silberdistelweg erschlossen. Nördlich und nordöstlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage des Ortsteils Schießen sowie südöstlich das Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen. Unmittelbar führt die Kreisstraße NU2 (Stoffenrieder Straße) im Südosten am Plangebiet vorbei.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,64 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte – unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Plangebiet- unmaßstäblich

### 2.2.7 Art der geplanten Nutzung

Innerhalb des Planbereich sind nachfolgend angegebene Nutzungsbereiche vorgesehen:

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 1; bis WA 7**

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 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 § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

Der Gemeinderat setzte sich mit den unter §4 Abs 3 Allgemeines Wohngebiet BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auseinander. Die darin enthaltenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sollen innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sein.

Dies betrifft im Einzelnen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

#### **Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 2; WA 3; WA 4; WA 5;	0,40
Allgemeines Wohngebiet WA 6	0,50
Allgemeines Wohngebiet WA 7	0,25

##### **Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 5; WA 7	0,50
Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 3; WA 4; WA 6;	0,60

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Bestand innerhalb**

##### **3.1.1 Derzeitige Nutzung**

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grün- und Ackerland) genutzt.

##### **3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes**

###### **Topografie**

Die plangegeordnete Fläche weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Die Geländehöhe liegt auf der Westseite des Plangebietes bei 519,50 m NHN (höchster Punkt) und auf der Ostseite (Baufläche) bei 512,50 m NHN. Dies bedeutet einen Höhenunterschied von 5,50 m, was bei einer Ausdehnung des Plangebietes von Westen nach Osten von ca. 150 ein mittleres Gefälle von ca. 4,70 % ausmacht.

##### **3.1.3 Baugrund und Baugrundgutachten**

###### **Baugrundgutachten**

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

**Baugrundgutachten, Erschließung Baugebiet „Bollentenne West“, Schießen Gemeinde Roggenburg, Gutachten – Projekt-Nr. 7815-202-KCK vom 01. April 2026, des IB Kling Consult GmbH Baugrundinstitut - Bodenmechanisches Labor Burgauer Straße 30 86381 Krumbach, Tel. 08282-994-0, [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

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

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.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten entnommen werden.

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

###### **Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser**

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

###### ***Bodenmechanische Beurteilung:***

*Anhand der Bodenansprache und der Ergebnisse der ausgeführten bodenmechanischen Laborversuche (siehe Anlage 4) ist die bodenmechanische Beurteilung (Zusammendrückbarkeit, Scherfestigkeit, Durchlässigkeit etc.) für die aufgeschlossenen Auffüllungen und Deckschichten in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.*

**Tabelle 1:** Bodenmechanische Beurteilung der Auffüllungen und Deckschichten

Beurteilung	Sandige Deckschichten	Bindige Auffüllungen und Deckschichten
Zusammendrückbarkeit (in Anlehnung an DIN 18196)	mittel	groß
Scherfestigkeit (in Anlehnung an DIN 18196)	mittel	gering
Frostempfindlichkeitsklasse nach ZTV E-StB 17	sehr frostempfindlich (F 3)	sehr frostempfindlich (F 3)
Wasserempfindlichkeit	fließempfindlich	aufweichgefährdet
Durchlässigkeit (Angabe abgeschätzt gem. DIN 18130)	schwach durchlässig bis allenfalls durchlässig	sehr schwach bis schwach durchlässig
Verdichtbarkeit (in Anlehnung an DIN 18196) und Wiederverwendbarkeit für bautechnische Zwecke wie z.B. Bodenaustauschmaßnahmen, Bauwerkshinterfüllung etc.	aufgrund des hohen Schlammkorngehalts ohne Zusatzmaßnahmen (z.B. Zugabe von hydraulischen Bindemitteln) mittel bis schlecht verdichtbar; für bautechnische Zwecke grundsätzlich mäßig geeignet	bei geringer als steifer Konsistenz voraussichtlich ohne Zusatzmaßnahmen (z.B. Zugabe von hydraulischen Bindemitteln) mäßig bis schlecht verdichtbar; in wassergesättigter Form nicht verdichtbar; für bautechnische gering hochwertige Zwecke bedingt geeignet

**Homogenbereiche nach DIN 18300:2019**

Nach den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) der VOB/C, Ausgabe 2019 ist der Baugrund in Homogenbereiche einzuteilen. Eine tabellarische Zusammenstellung der Homogenbereiche nach DIN 18300:2019 für die geotechnische Kategorie GK 2 ist in der Tabelle in Anlage 7 des vorliegenden Baugrundgutachtens auf Grundlage der aktuellen Untersuchungsergebnisse und allgemeiner und örtlicher Erfahrung mit vergleichbaren Böden und geologischen Schichten erarbeitet.

Die aufgeschlossenen Böden werden in die 2 nachfolgenden Homogenbereiche eingeteilt.

- Homogenbereich B1: Auffüllungen und sandige Deckschichten (sandig, bindig)
- Homogenbereich B2: Quartäre Kiese

Der Ober- bzw. Mutterboden ist separat nach DIN 18320:2019 zu erfassen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Bohrungen nur punktförmig über Baugrund und Homogenbereiche Aufschluss geben. Schichtverlauf und Schichtmächtigkeiten können naturgemäß variieren. Der genaue Umfang von Massen und dazugehörigen Homogenbereichen ergibt sich erst im Zuge der Erdarbeiten.

Homogenbereich	B 1	B 2
Bodenschicht / Ortsüblich Bezeichnung (Bezeichnung gemäß Gutachten)	Bindige Auffüllungen, bindige und sandige Deckschichten	Quartäre Kiese
Bodengruppe (DIN 18196)	TL, [TL], TM, [TM], SU*	GU, GU*
Korngrößenverteilung (Körnungsbänder) DIN 17892-4	7.2.1	7.2.2
Anteil an Steinen [%] DIN EN ISO 14688-1/2	Auffüllungen: 0 - 15 Deckschichten: 0	0 - 15
Anteil an Blöcken und großen Blöcken [%] DIN EN ISO 14688-1/2	Auffüllungen: 0 - 5 Deckschichten: 0	0 - 5
Dichte [g/cm <sup>3</sup> ] DIN EN ISO 14789-2, DIN 18125-2	1,8 - 2,0	1,9 - 2,1
Undränirte Scherfestigkeit <sup>1)</sup> [kN/m <sup>2</sup> ] DIN 4094-4, DIN 18136, DIN 18137-2	20 - 80	--
Wassergehalt [%] DIN EN ISO 17892-1	15 - 40	5 - 35
Konsistenzzahl <sup>1)</sup> I <sub>c</sub> (Konsistenz) DIN EN ISO 17892-12	0,50 - 1,25 (weich bis halbfest)	--
Plastizitätszahl <sup>1)</sup> I <sub>p</sub> [%] (Plastizität) DIN EN ISO 17892-12	10 - 30 (leicht bis mittel)	--
bezogene Lagerungsdichte <sup>2)</sup> I <sub>b</sub> (Lagerungsdichte) DIN 18126	0,15 - 0,35 (locker)	0,35 - 0,85 (mitteldicht bis dicht)
organischer Anteil [%] (Glühverlust)	< 5	< 2
Schadstoffbelastung nach LVGBT (Bayern) / EBV <sup>3)</sup>	Auffüllungen: Z0 Deckschichten: BM-0	n.b.

**Statische Bodenkenngrößen**

Die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung der Bodenkenngrößen der Tabelle in Anlage 6 ist auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sowie auf Grundlage allgemeiner und örtlicher Erfahrung mit vergleichbaren Böden und geologischen Schichten erarbeitet. Die Werte gelten für die beschriebenen Hauptbodenschichten im ungestörten Lagerungsverband, d.h. ohne z.B. baubedingte Auflockerungen oder Vernässungen.

Bodenart	Wichte		Scherparameter			Steifemodul E <sub>s</sub> [MN/m <sup>2</sup> ]
	über Wasser γ [kN/m <sup>3</sup> ]	unter Wasser γ' [kN/m <sup>3</sup> ]	Anfangszustand undränirte Kohäsion c <sub>u</sub> [kN/m <sup>2</sup> ]	Endzustand Kohäsion c' [kN/m <sup>2</sup> ]	Endzustand Reibungswinkel φ' [°]	
Auffüllungen und natürliche Deckschichten bindig (weich bis steif)	18 - 20	8 - 10	20 - 40	2 - 4	22,5 - 27,5	2 - 4
i.M.	19	9	30	3	25	3
bindig (steif bis halbfest)	18 - 20	8 - 10	40 - 80	3 - 9	22,5 - 27,5	4 - 8
i.M.	19	9	60	6	25	6
Natürliche Deckschichten sandig (locker)	18 - 20	9 - 11	-	-	27,5 - 32,5	3 - 6
i.M.	19	10	-	-	30	4
Quartäre Kiese (mitteldicht bis dicht)	19 - 21	10 - 12	-	-	30 - 35	40 - 80
i.M.	20	11	-	-	32,5	60

Setzungsberechnungen sollten, um einen Überblick über die Schwankungsbreite der wahrscheinlichen Setzungen und über mögliche Setzungsunterschiede zu erlangen, grundsätzlich mit beiden Grenzwerten der in Tabelle dargestellten Bodenkenngrößen durchgeführt werden. Für weitere erdstatische Berechnungen können die angeführten Mittelwerte herangezogen werden, sofern welche gebildet werden konnten. Abweichungen von den Tabellenwerten sollten mit dem Sachverständigen für Geotechnik abgestimmt werden.

**Hydrogeologische Verhältnisse - Grundwasser**

Während der Feldarbeiten im Januar 2026, welche in einer Frostperiode ausgeführt wurden, wurde kein flächendeckendes, oberflächennahes Grundwasservorkommen erkundet. Regional betrachtet wurden die feldtechnischen Untersuchungen in einem Zeitraum mittlerer bis niedriger Grundwasserstände ausgeführt.

Im morphologisch tiefsten Bereich des Untersuchungsgebietes wurden jedoch mit den

Baggerschürfen SCH 1 und SCH 3 sowie mit der Kleinrammbohrung KRB 10 ein (Schicht-)Grundwasservorkommen in einer Tiefenlage von ca. 1,2 m bis 3,0 m unter GOK aufgeschlossen. Dies entspricht einer Höhe zwischen ca. 506,7 m NHN bis ca. 510,8 m NHN. Die bindigen Deckschichten wurden mit einer Mächtigkeit von rund 50 cm als nasses, wassergesättigtes Bohrgut angesprochen. Die Ausbreitung des Schichtwasserhorizontes liegt vermutlich nur im morphologisch tieferen Bereich der oberflächennahen Deckschichten vor und lässt sich nur durch weitere Untersuchungen genauer eingrenzen. Bei dem Messwert im unverrohrten Bohrloch der Kleinrammbohrung bzw. in den Baggerschürfen handelt es sich generell um keinen ausgepegelten Ruhewasserstand.

Das erste Hauptgrundwasserstockwerk (HGW 1), das innerhalb der tiefen OSM ausgebildet ist, wird über die Messstelle GWM „Roggenburg T 13“ (Messstellen-Nr. 9296) am nördlichen Ortsausgang von Roggenburg (ca. 1,4 km Luftlinie südliche Richtung) erschlossen. Auf Grundlage der öffentlich zur Verfügung stehenden Daten zum Grundwasserstand in dieser Messstelle liegt dieser auf einer Höhe zwischen ca. 506,4 m NHN und 507,2 m NHN und demzufolge in diesem Bereich mehr als 40 m unter GOK vor. Mit dem Richtung Schießen abfallenden Gelände sind entsprechend geringere Grundwasserflurabstände zu erwarten. Im morphologisch tiefsten Bereich des Planungsgebietes ist nicht auszuschließen, dass das Grundwasser in diesem Bereich periodisch leicht gespannt unter den Deckschichten anstehen kann.

Nach allgemeiner Erfahrung und wie mit den Baugrunduntersuchungen verdeutlicht ist in den vorliegenden Böden je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasser-durchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

#### **Baugrubengestaltung, Wasserhaltung und Gebäudeabdichtung**

Hinweise und Empfehlungen zur Baugrubengestaltung, zu ggf. erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen sowie zur erforderlichen Gebäudeabdichtung sollten ebenfalls im Einzelfall auf Grundlage genauerer Planunterlagen und anhand detaillierter, bauwerksbezogener Baugrunduntersuchungen mit einem Sachverständigen für Geotechnik abgestimmt werden.

#### **3.1.4 Vorsorgender Bodenschutz und Verwertung von Bodenmaterial**

Nachfolgender Auszug aus dem Baugrundgutachten.

*Im Zuge von Baumaßnahmen anfallendes Bodenmaterial ist grundsätzlich im Hinblick auf eine mögliche Wiederverwendung oder Verwertung unter Berücksichtigung der geltenden umwelt- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beurteilen. Maßgeblich hierfür sind insbesondere das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die Ersatzbaustoffverordnung (EBV [U7], in Kraft seit 01.08.2023), die angepasste Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie – für Bayern – der Verfüll-Leitfaden (Fassung vom 15.07.2021 [U6]).*

*Ziel gemäß KrWG ist die Vermeidung von Abfall. Aushubmaterial gilt dann nicht als Abfall, wenn es auf derselben oder einer anderen Baustelle (mit dokumentiertem, uneingeschränktem Planungswillen des Bauherrn) wiederverwendet wird und keine Entledigungsabsicht vorliegt. Liegt eine Entledigung vor oder ist diese aufgrund von Schadstoffgehalten erforderlich, ist das Material als Abfall einzustufen. In solchen Fällen ist eine hochwertige stoffliche Verwertung (z. B. in technischen Bauwerken) anzustreben. Bei unauffälligem Material, das in technischen Bauwerken oder anderen Baumaßnahmen verwertet werden soll, ist das Erfordernis einer baubegleitenden umwelttechnischen Untersuchung im Einzelfall zu prüfen. Eine abfallrechtliche Einstufung auf Basis abfallcharakterisierender Untersuchungen stellt dabei stets die sicherste Lösung dar. Für die direkte Wiederverwendung im Rahmen derselben oder einer anderen Baumaßnahme sollte nur unauffälliges Material ohne weitere Untersuchungen bzw. nach fachkundiger Beurteilung eingesetzt werden.*

*Zum 01.08.2023 trat die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft. Sie gilt seitdem bundeseinheitlich für die Verwertung von Boden, RC-Materialien und weiteren mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken und ersetzt in diesem Bereich die bisher geltenden Richtlinien (LAGA etc.). Die EBV regelt sowohl die Deklaration als auch die Einbauvoraussetzung anhand eines einheitlichen Bewertungssystems, in dem u.a. auf Grundlage der Eigenschaften der Grundwasserdeckschicht und des Grundwasserabstands die Zulässigkeit des Einbaus bewertet*

werden kann. Ergänzend zur EBV gilt bei Straßenbaumaßnahmen die RuA-StB 23 (2023). Im Hinblick auf eine Verwertung im Rahmen einer Grubenverfüllung ist in Bayern meist noch weiterhin der Verfüll-Leitfaden Bayern (Fassung vom 15.07.2021) anzuwenden. Für Gruben mit Genehmigungen bis zum 15.07.2021 gelten bestehende Zulassungen im Rahmen einer Übergangsfrist bis 2031 fort. Bei späteren Genehmigungen ist eine Anpassung an die geänderte Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich, wobei der Verfüll-Leitfaden in diesen Fällen nur noch ermessenslenkenden Charakter hat. Die Verwendung der Fassung vom 15.07.2021 zur Ausschreibung wird aktuell weiterhin empfohlen, da die Mehrzahl der verfügbaren Gruben vor dem Stichtag genehmigt wurde.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, frühzeitig ein Massenmanagementkonzept zu erarbeiten, das vorrangig auf die Vermeidung von Abfällen ausgerichtet ist. Die im Rahmen des vorliegenden Berichts durchgeführten Untersuchungen dienen einer orientierenden Bewertung zur Ausschreibung. Die zugehörigen Laborprotokolle mit Auswertetabellen sind in Anlage 5 beigelegt.

### **Weitere Hinweise**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.

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

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

## **3.2 Altlasten**

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **3.3 Bestand außerhalb**

Nördlich und nordöstlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage des Ortsteils Schießen sowie südöstlich das Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen. Unmittelbar führt die Kreisstraße NU2 (Stoffenrieder Straße) im Südosten am Plangebiet vorbei.

### 3.4 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.

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.

### 3.5 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

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 befindet sich am südliche Ortsrand des Ortsteils Schießen der Gemeinde Roggenburg und wird über die Ortsstraßen Edelweißweg und Silberdistelweg erschlossen. Nördlich und nordöstlich schließen sich Wohngebietsflächen an.

Die sich im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage des Ortsteils Schießen sowie südöstlich das Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen. Unmittelbar führt die Kreisstraße NU2 (Stoffenrieder Straße) im Südosten am Plangebiet vorbei.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist bereichsweise auf zwei bzw. auf vier und auf 10 begrenzt. Innerhalb des Plangebiets ist mit dem WA 6 ein Quartier festgesetzt, in dem Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau errichtet, werden können. Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten beläuft sich somit auf 68 WE. Hauptgebäude können mit Satteldächern gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 20° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien möglich. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dachgauben werden den in der Satzung unter § 6.3 enthaltenen Bedingungen zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sollten aus nichtreflektierendem dunklem Material errichtet werden.

#### 4.2 Planerisches Konzept

<b>Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst</b>	<b>ca. 2,6435 ha</b>
Davon sind etwa:	
Verkehrsflächen öffentlich	2.780,00 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	80,00 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	14.700,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	1.110,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich Bereich Parkplätze	80,00 m <sup>2</sup>
PKW-Parkplätze öffentlich	75,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Bereich Fl. Nr. 217	7.610,00 m <sup>2</sup>

### 5 Erschließung

#### **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über den Silberdistelweg.

#### **Innere Erschließung**

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen einen Straßenraum von 6,50 m vor.

Bei der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass weiterhin die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen zur Bewirtschaftung der Flächen ohne Einschränkung möglich sein muss. Auch muss weiterhin eine ausreichende Fahrbahnbreite für landwirtschaftliche Maschinen (> 3 m) vorhanden sein.

Nachdem auf der Ebene der Bauleitplanung keine detaillierten Angaben zur Ausgestaltung der Fahrbahnen und sonstigen verkehrlichen Erschließungsanlagen

enthalten sind, werden für die nachfolgende Erschließungsplanung auf folgende Punkte hingewiesen:

- Beim Ausbau der Fahrbahnen und Gehwege ist auf eine StVO-Konforme Ausgestaltung zu achten.
- Durch parkende Fahrzeuge muss eine Restfahrbahnbreite von 3,05 – 3,50 Meter gewährleistet sein.
- Die Ein- und Ausfahrt in der Verlängerung des Enzianweges darf nicht direkt auf die Kreisstraße erfolgen. Hier sind entsprechende Maßnahmen, zur Verhinderung einer Durchfahrt (Abspernung durch Abschränkung oder Poller) vorzunehmen.

## **6 Immissionsschutz**

Die Entfernung der Wohnbauflächen zur südöstlich gelegenen Kreisstraße NU 2 (Stoffenrieder Straße - Innerortsbereich) beträgt ca. 25 m. In Richtung Norden und Nordosten zum Plangebiet schließen sich Wohngebietsflächen an. Im Süden und Westen des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen an. Die sich im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage des Ortsteils Schießen sowie südöstlich das Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen.

### **6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Nördlich und nordöstlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv als Acker- und Grünland genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage des Ortsteils Schießen sowie südöstlich das Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen. Unmittelbar führt die Kreisstraße NU2 (Stoffenrieder Straße) im Südosten am Plangebiet vorbei.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich nachfolgend angeführte Anwesen:

- **Gewerbebetrieb (Käserei) auf Flurnummern 211 und 211/3 südöstlich des Plangebiets.**  
Der im Südosten des Plangebiets auf Flurnummern 211 und 211/3 liegende Gewerbebetrieb (Landkäserei Herzog) hat einen Abstand von ca. 40 m zur Wohnbebauung.  
Die immissionsschutzrechtlichen Einflüsse auf die plangegegenständliche Wohnbebauung wurden in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg berücksichtigt.
- **Sportanlagen auf Flurnummern 211/1 und 211/2 östlich des Plangebiets.**  
In einem Abstand von ca. 80 m befindet sich das Vereinsheim mit einem PKW-Parkplatz und in einem Abstand von ca. 100 m das Rasenspielfeld des ortsansässigen Sportvereins Sportfreunde Schießen e.V.

Die immissionsschutzrechtlichen Einflüsse auf die plangegegenständliche Wohnbebauung wurden in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg berücksichtigt.

## **6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Emissionen zu erwarten, welche die mittelbar und unmittelbar im Norden und Nordosten des Plangebiets angrenzenden Flächen (Allgemeines Wohngebiet) beeinträchtigen würden.

## **6.3 Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“**

### **Schallschutzgutachten**

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“ wurde nachfolgendes Schallschutzgutachten erstellt, welches die Immissionsorte des vorliegenden Bebauungsplans „Bollentenne West“ OT-Schießen berücksichtigt.

### **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**

Die Gemeinde Roggenburg beabsichtigt im Süden des Ortsteiles Schießen die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne Est Schießen“ [1] und damit die Entwicklung von Wohnbauflächen (Gebietsausweisung WA). Die Planfläche befindet sich westlich der Straße „Stoffenrieder Straße“ (Kreisstraße NU 2).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (ACB-0526-266154/01 vom 08.05.2026) erstellt, in der die Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs untersucht wurde. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr, Sport und Gewerbe bestimmt.

Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht vollständig eingehalten werden. Aufgrund der berechneten Überschreitungen müssen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Lärmsanierungswerte VLärmSchR 97 werden durchgehend eingehalten. Die Schallimmissionsprognose zeigt zudem, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sowie die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen durchgehend eingehalten werden.

Die Schallimmissionsprognose zeigt zudem, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durchgehend eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm werden im südöstlichen Teil des Plangebietes überschritten. Aufgrund der berechneten Überschreitungen müssen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Hinweis:

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus den baurechtlich eingeführten Normen, eine Festsetzung der Anforderungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Im Übrigen wird auf die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung ACB-0526266154/01 vom 08.05.2026 hingewiesen.

#### 6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Norden, Westen und Süden an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

### 7 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen

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

#### **Bedarfsprüfung**

entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

#### **7.1. Strukturdaten**

**Einwohnerzahl der Gemeinde** **2.889** (Stand: 31.12.2025)

Ortsteil Roggenburg	317
Ortsteil Biberach	781
Ortsteil Ingstetten	378
Ortsteil Meßhofen	292
Ortsteil Schießen	933
Ortsteil Schleebuch	106
Ortsteil Unteregg	82

Quelle: Gemeinde Roggenburg

□ **Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre**

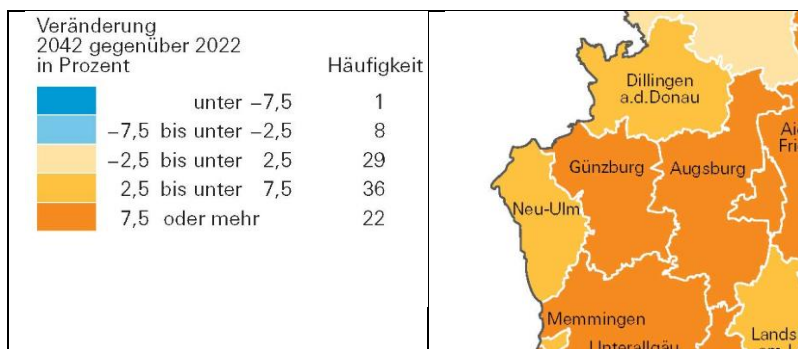
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2013	2 658	- 21	- 0,8
2014	2 667	9	0,3
2015	2 673	6	0,2
2016	2 663	- 10	- 0,4
2017	2 682	19	0,7
2018	2 689	7	0,3
2019	2 758	69	2,6
2020	2 780	22	0,8
2021	2 794	14	0,5
2022	2 776	- 18	- 0,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

- **Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung**
- **Bevölkerungsprognose des Landkreises**

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 556)

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent



Für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Roggenburg wird ein Mittelwert der vorgenannten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neu-Ulm angenommen.

Die Prognose zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2022 – 2042

Die Prognose weist für den Landkreis Neu-Ulm eine Bevölkerungszunahme von 2,5 bis unter 7,5 % auf.

Für die Gemeinde Roggenburg wird eine Steigerung von 5 % (Mittelwert 2,5 bis 7,5 %) von 2.889 (Stand 31.12.2025) auf 3.033 Einwohner auf 105,0 % angenommen.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße**

Für 2022 (Stand 31.12.2022) ist die Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet mit 1.216 angegeben  
Für 2025 beträgt die Einwohnerzahl 2889.  
Somit ergibt sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,38 Personen je Wohnung  
(Quelle: Statistik kommunal 2023 des Bayerischen Landesamtes für Statistik)
- Einstufung im Zentrale Orte-System**

Nein.  
Das Planungsgebiet liegt in der Region 15 (Regionalplan Donau-Iller) im ländlichen Teilraum des Landkreises Neu-Ulm.  
Nächste zentrale Orte der mittleren Stufe (Mittelzentren) sind Weißenhorn und Krumbach).
- Gebietskategorie gem. LEP**

Allgemeiner ländlicher Raum
- Verkehrsanbindung**

Der Hauptort Gemeinde Roggenburg und die Ortsteile Ingstetten und Biberach liegen an der Staatsstraße ST 2019. Der Ortsteil Schießen liegt an den Kreisstraßen NU 1 und NU 2. Die nächstgelegene Autobahn A 7 ist über die Anschlussstelle Vöhringen, mit einer Fahrstrecke von ca. 10 km zu erreichen.
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

Der Großraum Ulm/Neu-Ulm wirkt sich durch die verkehrsmäßige Anbindung auch auf die Gemeinde Roggenburg aus. Baugrundstücke sind knapp, was für viele Bauwillige zu einer Ausweitung der Suche auf einen immer größeren Umkreis nach sich zieht. Dies führt schon seit einigen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Roggenburg und den Ortsteilen. Die Gemeinde begegnet diese Tendenz damit, dass sie in moderaten Umfang auch Neubauparzellen schafft, allerdings vorrangig für die einheimische Bevölkerung, um ein überproportionales Wachstum zu vermeiden. Geprägt ist die Gemeinde als „Wohn- und Schlafstätte“ sowie von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben mit ca. 350 - 400 Beschäftigten. In der Gemeinde Roggenburg gibt es noch ca. 21 landwirtschaftliche Betriebe (Rinderhalter) mit 1.941 Rindern (durchschnittlich 92 Tiere je Tierhalter).

## 7.2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

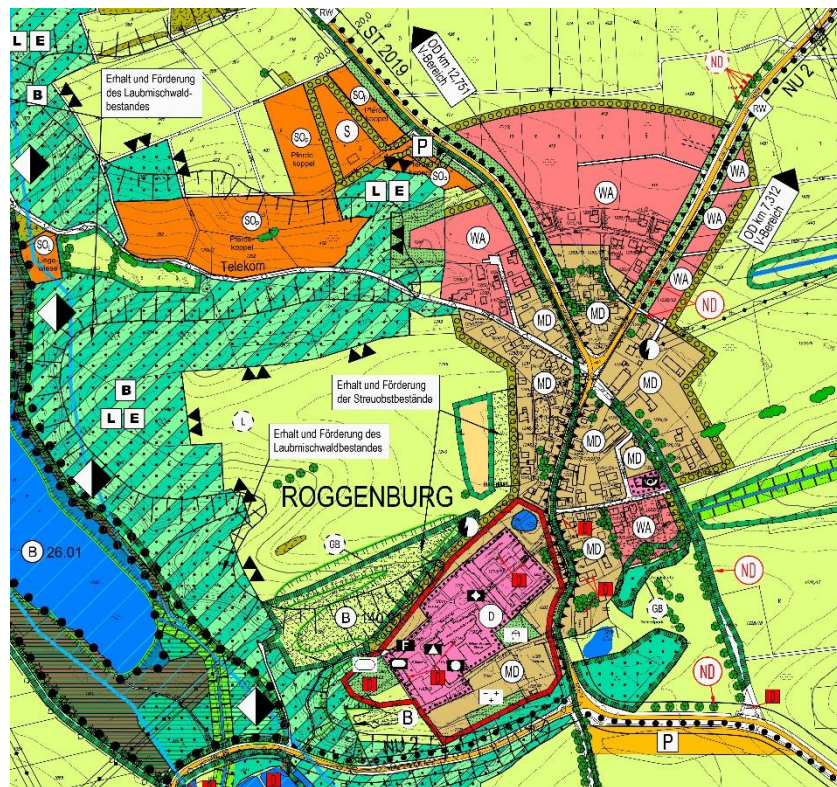
*Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.*

*Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:*

### Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg



Best. Bauungspläne der Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg



Flächen im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg



Luftbild überlagert mit F-Plan im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg

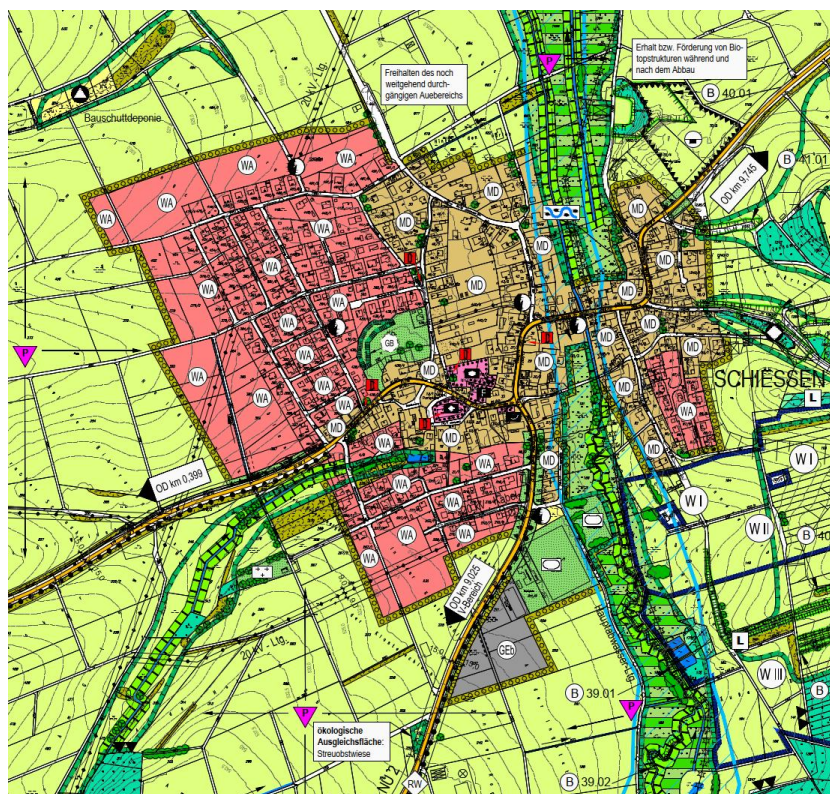
Im Gemeindebereich Roggenburg wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut bzw. werden derzeit bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans entsprechende Potentiale zur Baulandentwicklung gegeben. Die Gemeinde Roggenburg verfügt im Ortsteil

Roggenburg derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

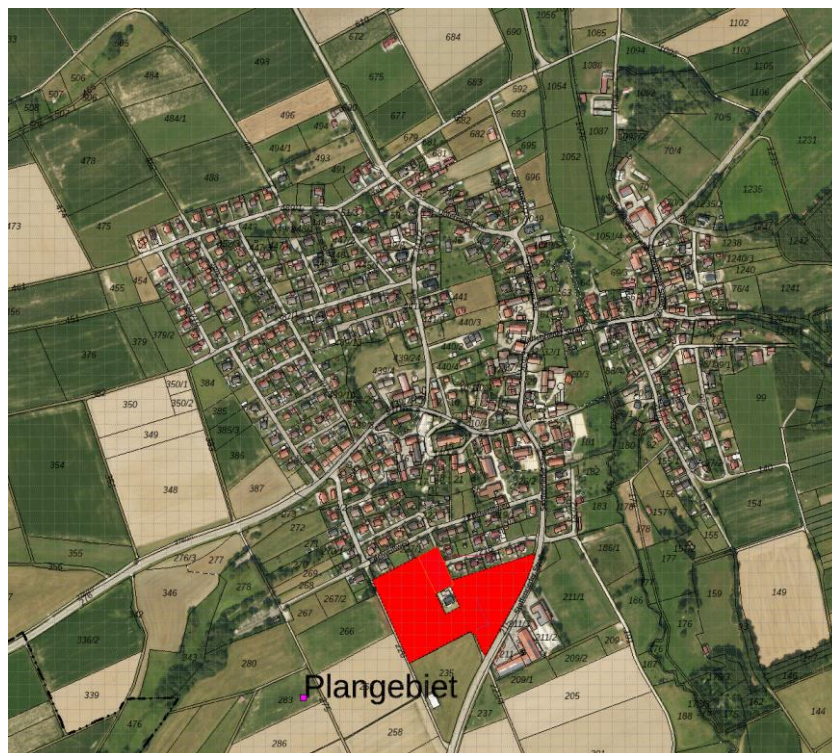
**Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Schießen**



Best. Bebauungspläne der Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Schießen (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Schießen



Luftbild im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Schießen



Luftbild überlagert mit F-Plan im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Schießen

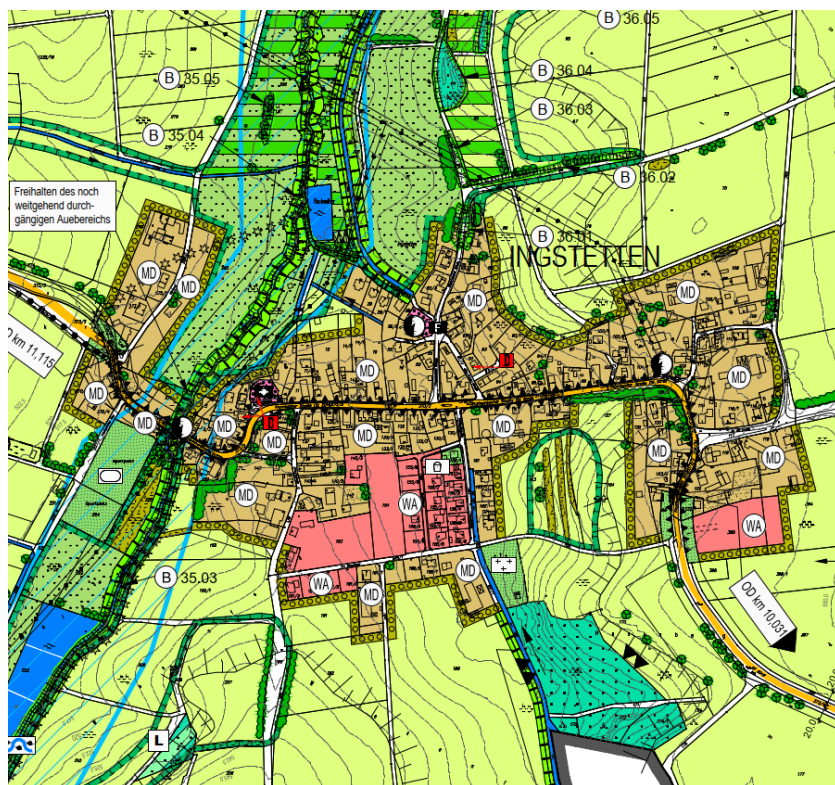
Im Gemeindebereich Schießen wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 bis 5 bezeichneten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans entsprechende Potentiale zur Baulandentwicklung gegeben. Die Gemeinde Roggenburg verfügt im Ortsteil Schießen derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten

Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

### Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Ingstetten



Best. Bebauungspläne der Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Ingstetten (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Ingstetten



Luftbild im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Ingstetten



Luftbild überlagert mit F-Plan im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Ingstetten

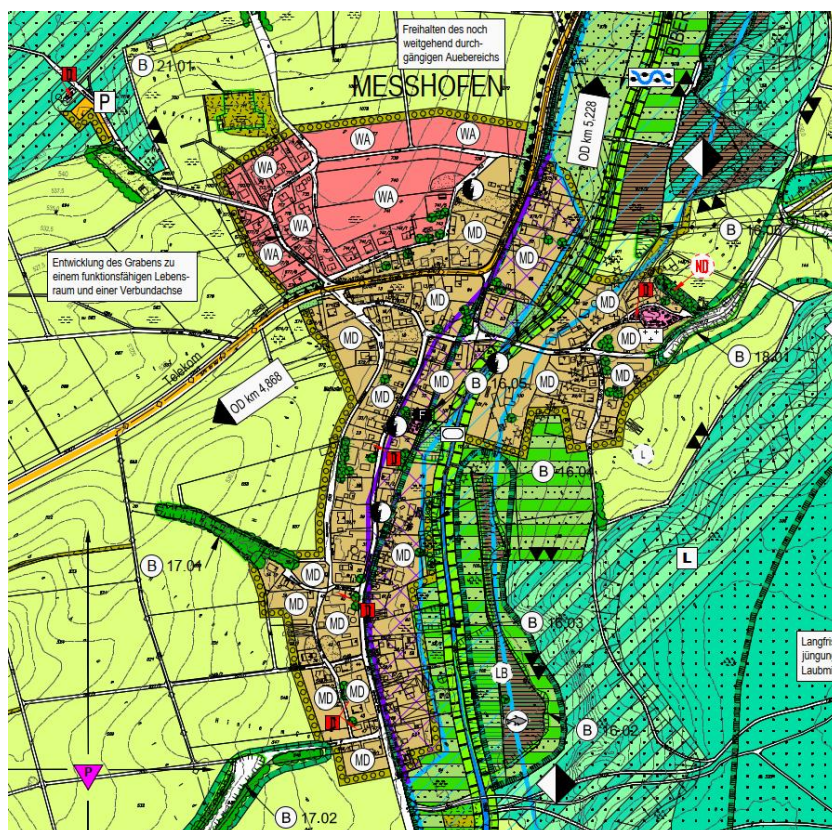
Im Gemeindebereich Ingstetten wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans entsprechende Potentiale zur Baulandentwicklung gegeben. Die Gemeinde Roggenburg verfügt im Ortsteil Ingstetten derzeit über keine

Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

### Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Meßhofen



Best. Bebauungspläne der Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Meßhofen (Quelle: Bayernatlas)

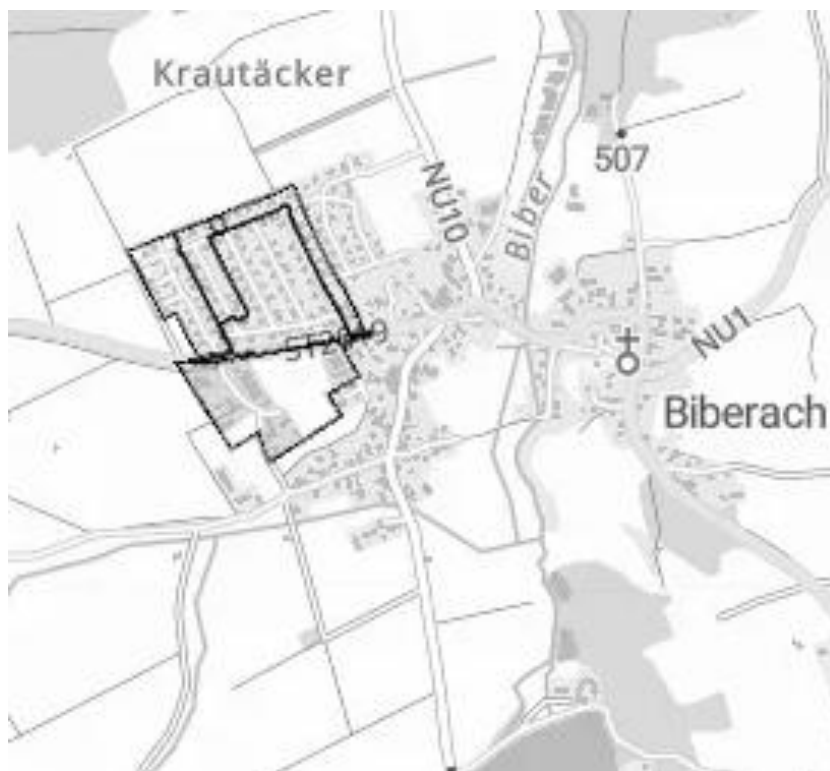


Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Meßhofen

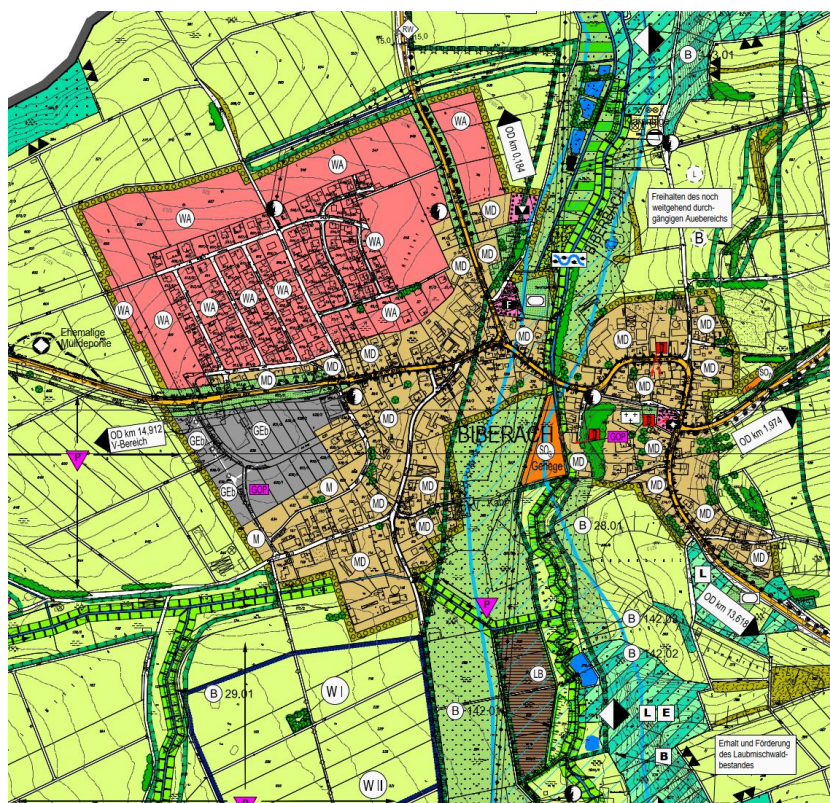


entsprechende Potentiale zur Baulandentwicklung gegeben. Die Gemeinde Roggenburg verfügt im Ortsteil Meßhofen derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

**Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Biberach**



Best. Bebauungspläne der Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Biberach (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Biberach



Luftbild im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Biberach



Luftbild überlagert mit F-Plan im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Biberach

Im Gemeindebereich Biberach wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 bis 4 bezeichneten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans entsprechende Potentiale zur Baulandentwicklung gegeben. Die Gemeinde Roggenburg verfügt im Ortsteil Biberach derzeit über keine

Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.**

Für die Gemeinde Roggenburg enthält der Flächennutzungsplan für die Ortsteile die in oben dargestellten Planauszügen dargestellten Wohnbauflächen. Die Gemeinde Roggenburg konnte in den vergangenen Jahren die Grundstücke für das nachfolgend angeführte, sich in Planung befindliche Baugebiet erwerben.

Bebauungsplans "Bollentenne West" OT-Schießen, Gemeinde Roggenburg.

- Die Planfläche ist größtenteils im Eigentum der Gemeinde Roggenburg

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Bollentenne West" OT-Schießen, Gemeinde Roggenburg liegen der Gemeinde Roggenburg derzeit ca. 15 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

**Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.**

In der Gemeinde Roggenburg sind derzeit in den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen der einzelnen Ortsteile, nachfolgend angegebene Baugrundstücke unbebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Ortsteil Roggenburg	9 Baugrundstücke
Ortsteil Biberach	22 Baugrundstücke
Ortsteil Ingstetten	22 Baugrundstücke
Ortsteil Meßhofen	5 Baugrundstücke
Ortsteil Schießen	26 Baugrundstücke
Ortsteil Schleebuch	0 Baugrundstücke
Ortsteil Unteregg	2 Baugrundstücke

**Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.**

Obwohl sich die Gemeinde Roggenburg seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird die Gemeinde Roggenburg weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Schießen bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und- und untergenutzter Gebäude.**

Analog den Ausführungen unter Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

**Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.**

Im der Gemeinde Roggenburg sind in der Ortsteilen keine bereits bebauten Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, vorhanden.

### 7.3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

*Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.*

Die Gemeinde Roggenburg weist vorrangig Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung aus. Zuzug wird in geringem Umfang ermöglicht

Die Gemeinde Roggenburg möchte mit der vorliegenden Baulandentwicklung für Wohnbebauungen vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche in den zurückliegenden Jahren auf die Gemeinde Roggenburg zukamen, die Möglichkeit bieten, in Schießen zu bauen.

Die Gemeinde Roggenburg kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Ortsteil Schießen liegen der Gemeinde Roggenburg derzeit ca. 15 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

Deshalb kann die Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanverfahren des nachfolgend angeführten Bebauungsplans mit insgesamt 24 Wohnbaugrundstücken als angemessen und erforderlich angesehen werden.

### **Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen**

*Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.*

Die Gemeinde Roggenburg entwickelte mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" Gewerbeflächen. Das Bauleitplanverfahren wurde Anfang 2025 abgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und überwiegend bereits bebaut.

Weitere Baulandentwicklungen für Gewerbeflächen sind derzeit nicht erforderlich und auch nicht angedacht.

### 7.4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

*Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.*

### **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich des Plangebiets gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets auf der Fl. Nr. 217 auf geeignete Weise über ein Rückhalte- und Sickerbecken versickert.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Roggenburg. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich des Plangebiets gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

#### **Straßenerschließung**

Die Kosten für die Straßenerschließung werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Der 10 %ige Eigenanteil kann aus dem Verkaufserlös für die Baugrundstücke gedeckt werden.

#### **Öffentliche Einrichtungen – Schule**

Zentral in Roggenburg im Westflügel der historischen Klosteranlage ist die Grundschule untergebracht. Die gegebenen Kapazitäten können die zusätzliche Schüler aus dem plangegenständlichen Baugebiet aufnehmen.

#### **Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätte**

Die Gemeinde Roggenburg verfügt über 144 Kindergarten- und Krippenplätze.

Für die jüngsten Einwohner stehen in der Gemeinde Roggenburg zwei Kindertageseinrichtungen zur Verfügung - die Kindertageseinrichtung St. Sebastian in Biberach und die Kindertageseinrichtung St. Marien in Schießen.

Der zu erwartende steigende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann über die bestehenden Kindertagesstätten Einrichtungen abgedeckt werden.

### **8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) vom 01. Juni 2023, geändert durch (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), 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 plangegegenständlichen Baugebiet wird der für die Gemeinde Roggenburg im Besonderen im Ortsteil Schießen gegebene Bedarf an Wohnbauflächen 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 den bestehenden Verkehrsanbindungen und den bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen 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.

Im Innerortsbereich sind keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine Wohngebietsentwicklung in Frage kommen.

- **LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche**

*In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

*Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden.*

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht 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 geeigneten Bauflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

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

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

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt 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 Baugebiet "Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es notwendig, dass entlang der Geltungsbereichsgrenze, auf der West- und Südseite des Plangebiets, hin zur freien Landschaft Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung

der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Westen und Süden hin Eingrünungstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturlandschaft 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 Oberflächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abzustimmen.

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

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Schießen der Gemeinde Roggenburg und wird über die Ortsstraßen Edelweißweg und Silberdistelweg erschlossen. Nördlich und nordöstlich schließen sich Wohngebietsflächen an. Die sich im Westen und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage des Ortsteils Schießen sowie südöstlich das Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen. Unmittelbar führt die Kreisstraße NU2 (Stoffenrieder Straße) im Südosten am Plangebiet vorbei.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Grünland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

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

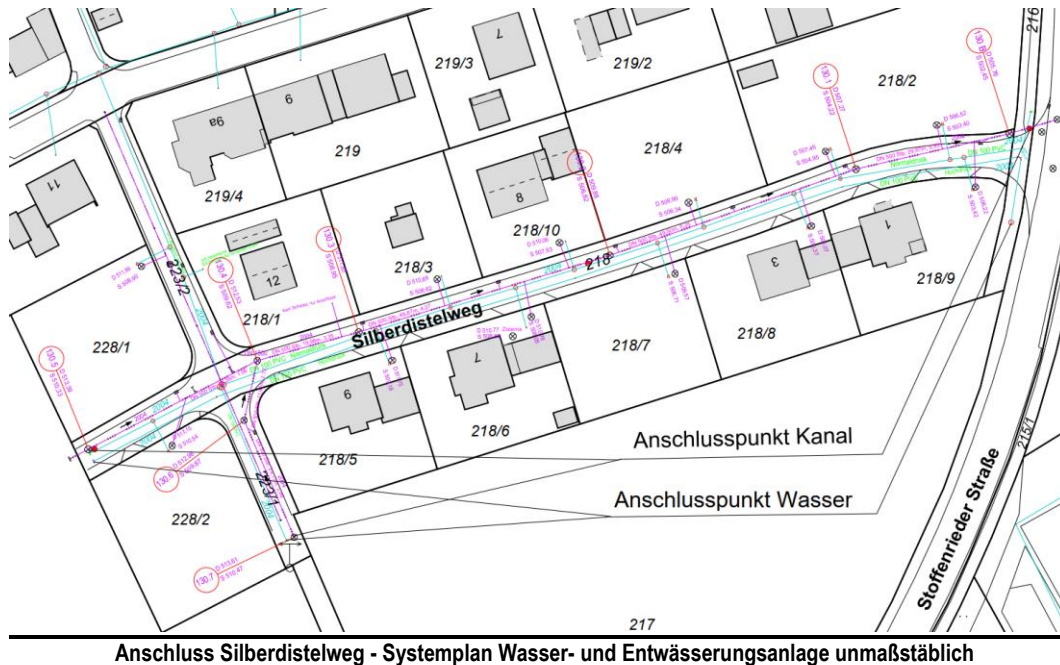
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

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

## 10 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgendem Planausschnitt der best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, besteht in der Ortsstraße Silberdistelweg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.



Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

**Baugrundgutachten, Erschließung Baugebiet „Bollentenne West“, Schießen Gemeinde Roggenburg, Gutachten – Projekt-Nr. 7815-202-KCK vom 01. April 2026, des IB Kling Consult GmbH Baugrundinstitut - Bodenmechanisches Labor Burgauer Straße 30 86381 Krumbach, Tel. 08282-994-0, [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

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

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrundes 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.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten „Bollentenne West“ OT Schießen Gemeinde Roggenburg entnommen werden.

**Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.**

**Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:**

#### **Versickerung**

*Als Grenzwerte für die entwässerungstechnische Versickerung von Niederschlagswasser gelten nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom Oktober 2024 i.d.R. Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k = 1 \times 10^{-3}$  m/s bis  $k = 1 \times 10^{-6}$  m/s. Bei  $k$ -Werten  $\geq 1 \times 10^{-3}$  m/s ist eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet, bei Werten von  $k < 1 \times 10^{-6}$  m/s wird die Versickerungsanlage zu lange eingestaut.*

*Die im Untersuchungsgebiet anstehenden natürlichen Deckschichten sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit gemäß des DWA-Arbeitsblatt A 138 als nicht versickerungsfähig einzustufen.*

*Im Zuge der Feldarbeiten im Januar 2026 wurde im Bohrloch der Untersuchungsstelle KRB 10 die Durchlässigkeit der anstehenden quartären Kiese im Sinne der DIN 18130 mittels „Open-End-Borehole Test“ mit fallender Druckhöhe ermittelt. Zusätzlich wurde von diesen Böden im bodenmechanischen Labor eine Korngrößenanalyse durchgeführt.*

*Die nach den gängigen Berechnungsverfahren durchgeführten Auswertungen der Versuchsergebnisse ergeben für die im Bereich von KRB 10 a*

**Tabelle 3:** Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  der quartären Kiese anhand eines Sickersversuches und Kornverteilungen

untersuchte Bodenschicht (KRB/Tiefe)	Durchlässigkeit $k_f$		
	nach Arbeitshilfe RP Chemnitz	nach open-end-Test	nach Seiler
<b>S+G,u' (GU)</b> KRB 10/4,3 m	$3,29 \times 10^{-6}$ m/s	$2,47 \times 10^{-6}$ m/s	$3,5 \times 10^{-5}$ m/s

Entsprechend den unterschiedlichen rechnerischen Auswerteverfahren ergeben sich für die geprüfte Tiefenlage Durchlässigkeitsbeiwerte in einer Größenordnung zwischen rund  $3,5 \times 10^{-5}$  m/s und  $3,29 \times 10^{-6}$  m/s.

Unter Berücksichtigung des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (Oktober 2024) anzusetzenden Korrekturbeiwertes  $f_k$  ergibt sich bei Open-End-Borehole Tests ein Wert von  $f_k = 0,8$ . Hieraus resultiert eine maßgebende Infiltrationsrate  $k_i$  von zwischen  $1,98 \times 10^{-6}$  m/s und  $2,36 \times 10^{-6}$  m/s.

In der aktuellen Fassung der DWA ist die Anwendung von Labormethoden (Sieblinienauswertung) zur Bestimmung der Durchlässigkeit auf Sande beschränkt. In der vorliegenden Untersuchung wird jedoch, aufgrund langjähriger Erfahrungswerte auf diese Methode für die im vorliegenden Fall anstehenden quartären Kiese angewendet. Es ist anzumerken, dass die anhand der Korngrößenverteilungen bestimmten Parameter der untersuchten quartären Kiese außerhalb des Anwendungsbereichs des von Seiler aufgestellten Verfahrens liegen und die abgeschätzten Durchlässigkeitsbeiwerte infolgedessen einen ungenaueren (meist zu günstigen) Wert annehmen. Unter Berücksichtigung des anzusetzenden Korrekturbeiwertes  $f_k$  bei der Sieblinienauswertung von  $f_k = 0,1$  ergibt sich eine maßgebende Infiltrationsrate  $k_i$  von  $3,5 \times 10^{-6}$  m/s.

Im Hinblick auf die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind die quartären Kiese zur Versickerung von Niederschlagswasser somit grundsätzlich geeignet. Für die Vorbe-  
messung von Versickerungsanlagen kann zunächst von einer bemessungsrelevanten Infiltrationsrate  $k_i$  von  $2,0 \times 10^{-6}$  m/s ausgegangen werden. Dieser Wert sollte dann in jedem Fall im Zuge konkreter Planung am geplanten Standort der Versickerungseinrichtung mittels Sickerversuche evaluiert werden.

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Bau-  
grundverhältnisse hinsichtlich der angetroffenen Bodenschichten, eine  
Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Bebauun-  
gen möglich ist.**

Im Zuge der Feldarbeiten wurde im Bohrloch der Untersuchungsstelle KRB 10, im Bereich der Fl. Nr. 217 die Durchlässigkeit der anstehenden quartären Kiese im Sinne der DIN 18130 mittels „Open-End-Borehole Test“ mit fallender Druckhöhe ermittelt. Zusätzlich wurde von diesen Böden im bodenmechanischen Labor eine Korngrößenanalyse durchgeführt. Dabei hat sich ergeben, dass im Bereich der Grünfläche der Fl. Nr. 217 eine Versickerungsmöglichkeit gegeben ist. In diesem Bereich soll ein entsprechend dimensioniertes Rückhalte- und Sickerbecken errichtet werden.

**Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasser-  
entsorgungsanlagen zu bewirtschaften.**

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist auf der Fl. Nr. 217 ein entsprechend dimensioniertes Rückhalte- und Sickerbecken zu errichten.

Die Bemessung hat bei der sich, an das Bauleitplanverfahren anschließenden, Erschließungsplanung zu erfolgen. Inwieweit zusätzliche dezentrale Rückhalteanlagen (Zisternen) erforderlich werden, ist hierbei festzustellen.

Zusätzlich sind zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse dezentrale Rückhalteanlagen (Zisternen) erforderlich. Je Privatgrundstück ist eine Rückhalte- zisternen mit ca.  $8 - 9 \text{ m}^3$  Nutzvolumen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch die

Gemeinde Roggenburg einzubauen, wobei das Rückhaltevolumen bei stark gedrosseltem Abfluss von ca. 0,5 – 0,7 l/s mit ca. 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen sollte. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers werden im Trennsystem dem Rückhalte- und Sickerbecken auf der Fl. Nr. 217 zugeleitet.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf 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.

### **Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung**

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen

## **10.2 Wasserversorgung**

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

Wie im Planausschnitt des Bestandsplans unter 10 Ver- und Entsorgung zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraße Silberdistelweg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasserleitungsnetz.

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine Versorgung mit ausreichend Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerchutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

### 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird derzeit von dem Energieversorger EWAG (Elektrizitätswerk Weißenhorn AG) als Grundversorger durchgeführt. Das Leitungsnetz wird durch die VNEW in Weißenhorn betreut. Für die Erschließung des Baugebiets ist eine bestehende 20 KV Freileitung abzubauen und eine neue 20 KV Erdleitung zu verlegen.

Für die Versorgung der Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

### 10.4 Internetversorgung

Die Fa. Inexio GmbH als auch die Dt. Telekom betreiben im Gemeindegebiet entsprechende Versorgungsnetze.

## 11 Brandschutz

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

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

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

## 12 Planungsstatistik

**Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 2,6435 ha**

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	2.780,00 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	80,00 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	14.700,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	1.110,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich Bereich Parkplätze	80,00 m <sup>2</sup>
PKW-Parkplätze öffentlich	75,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Bereich Fl. Nr. 217	7.610,00 m <sup>2</sup>

**13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet zeitnah nach Inkrafttreten zu realisieren.

**14 Grundstücke im Geltungsbereich**

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

Fl.-Nrn. 217; 217/1; 217/2 217/3; 217/4; 218 Teilfläche (Silberdistelweg); 223; 223/1; 223/2; 228; 228/1; 228/2; 228/3; 228/4; 230; 230/2; 230/3; 230/4; 230/5; 230/6

**15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

	<b>Anschrift</b>	<b>E-Mail-Adresse</b>
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a>
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	<a href="mailto:poststelle@aelf-km.bayern.de">poststelle@aelf-km.bayern.de</a>
3.	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg - Neu-Ulm, Normheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	<a href="mailto:Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de">Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de</a>
4.	Bayerisches Landesamt, für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	<a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
5.	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neu-Ulm, Köhlerstraße 26 a, 89264 Weißenhorn	<a href="mailto:bund.neu-ulm@web.de">bund.neu-ulm@web.de</a>
6.	Firma, Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest - PTI 22 Ulm - PB 5, Olgastraße 63, 89073 Ulm	<a href="mailto:t-nl-suedwest-pti-22-bauleitplanung@telekom.de">t-nl-suedwest-pti-22-bauleitplanung@telekom.de</a>
7.	Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH, Söffinger Straße 100, 89077 Ulm	<a href="mailto:info@ding.eu">info@ding.eu</a>
8.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	<a href="mailto:poststelle.a@immobilien.bayern.de">poststelle.a@immobilien.bayern.de</a>
9.	Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm	<a href="mailto:bernhard.schmidt@landkreis-nu.de">bernhard.schmidt@landkreis-nu.de</a>
10.	Landratsamt Neu-Ulm, Kreisheimatpfleger, Peter Wischenbarth, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm	<a href="mailto:peter.wischenbarth@landkreis-nu.de">peter.wischenbarth@landkreis-nu.de</a>
11.	Landratsamt Neu-Ulm, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm	<a href="mailto:poststelle@landkreis-nu.de">poststelle@landkreis-nu.de</a>
12.	Markt Buch, Friedhofweg 2 89290 Buch	<a href="mailto:info@vg-buch.de">info@vg-buch.de</a>
13.	Polizeipräsidium Schwaben Süd/West Auf der Breite 17, 87439 Kempten (Allgäu)	<a href="mailto:pp-sws.pp.e1@polizei.bayern.de">pp-sws.pp.e1@polizei.bayern.de</a>
14.	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	<a href="mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de">poststelle@reg-schw.bayern.de</a>
15.	Regionalverband, Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	<a href="mailto:martin.samain@rvdi.de">martin.samain@rvdi.de</a>
16.	Staatl. Bauamt Krumbach, Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@stbakru.bayern.de">poststelle@stbakru.bayern.de</a>
17.	Stadt Weißenhorn, Schlossplatz 1 89264 Weißenhorn	<a href="mailto:info@weissenhorn.de">info@weissenhorn.de</a>
18.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg, Augsburgener Str. 1, 89312 Günzburg	<a href="mailto:poststelle@adby-gz.bayern.de">poststelle@adby-gz.bayern.de</a>
19.	Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Illerbergerstr. 6, 89264 Weißenhorn	<a href="mailto:info@vnew-weissenhorn.de">info@vnew-weissenhorn.de</a>
20.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	<a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a>
21.	WWA Donauwörth, Dienstort Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@wwa-don.bayern.de">poststelle@wwa-don.bayern.de</a>
22.	inexio Beteiligungs GmbH, Am Saarlarm 1, 66740 Saarlouis	<a href="mailto:info(at)inexio.net">info(at)inexio.net</a>

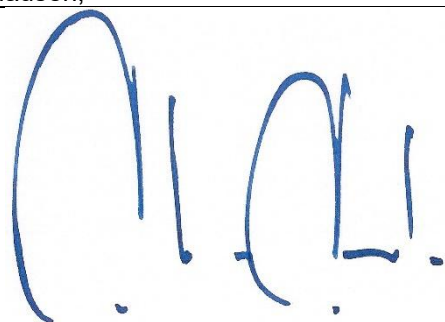
**16 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 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
  
- Baugrundgutachten.....
- Schallschutzgutachten.....
- Auszug aus dem Ökokonto.....

**17 Unterschriften**

Balzhausen, \_\_\_\_\_

Ausgefertigt am.....



\_\_\_\_\_  
Gerhard Glogger, Architekt

\_\_\_\_\_  
Thomas Franke 1. Bürgermeister