Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu-Ulm

Bebauungsplan
"Bollentenne West"
OT Schießen

Begründung
Fassung vom 09.06.2026
Mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026

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

INHALT

1 Aufstellungsverfahren
1.1 Aufstellungsbeschluss
1.2 Bebauungsplanvorentwurf
1.3 Bebauungsplanentwurf
1.4 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 Ortsplanerische Gesichtspunkte
2.2.5 Planungsalternativen
2.2.6 Lage und Größe des Gebiets
2.2.7 Art der geplanten Nutzung

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3.1 Bestand innerhalb
3.1.1 Derzeitige Nutzung
3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes
3.1.3 Baugrund und Baugrundgutachten
3.1.4 Vorsorgender Bodenschutz und Verwertung von Bodenmaterial
3.2 Altlasten
3.3 Bestand außerhalb
3.4 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
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
6.3 Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan
6.3.1 Schallschutzgutachten
6.3.2 Geruchsimmissionsprognose
6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

7 Bedarfsprüfung und 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
10.4 Internetversorgung

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 22.01.2026 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 09.06.2026 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 im Rathaus der Gemeinde Roggenburg öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

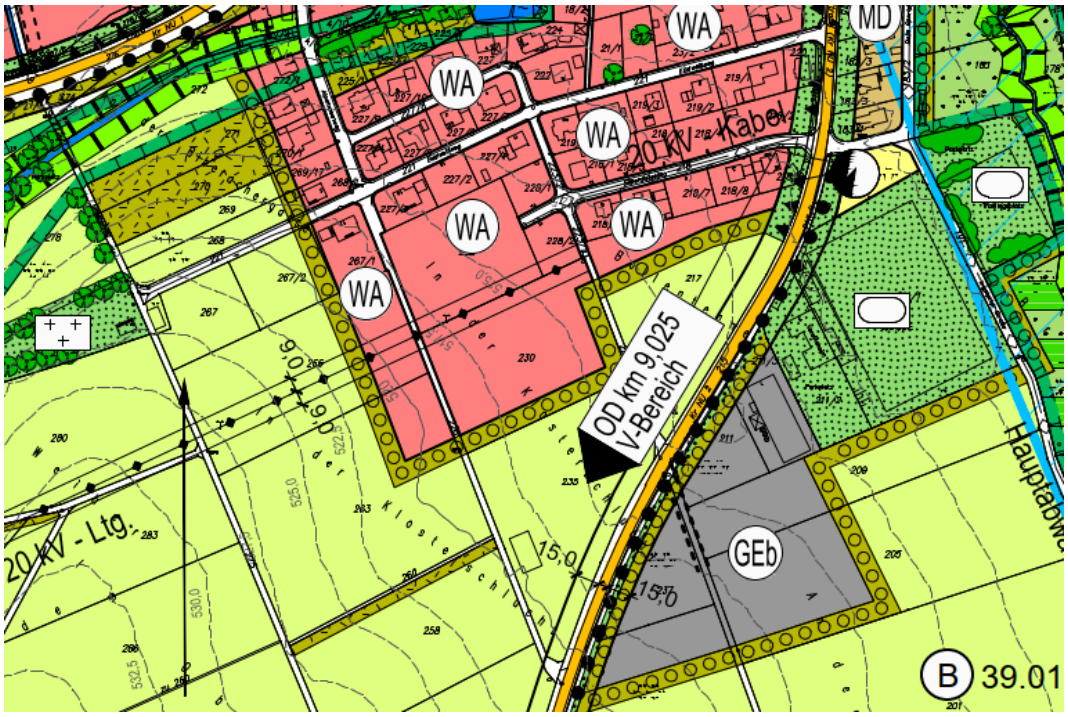
1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Roggenburg beschloss am 06.10.2026 den Bebauungsplan als Satzung.

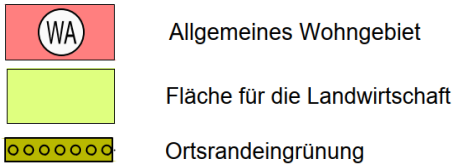
2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

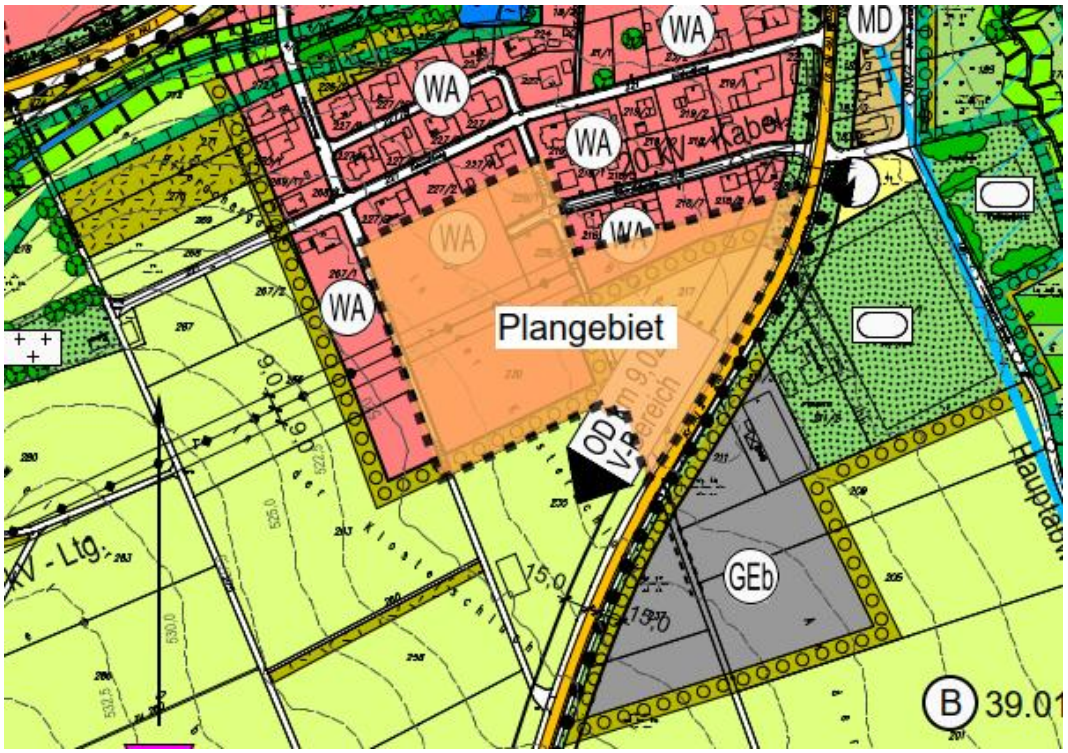
Die Gemeinde Roggenburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



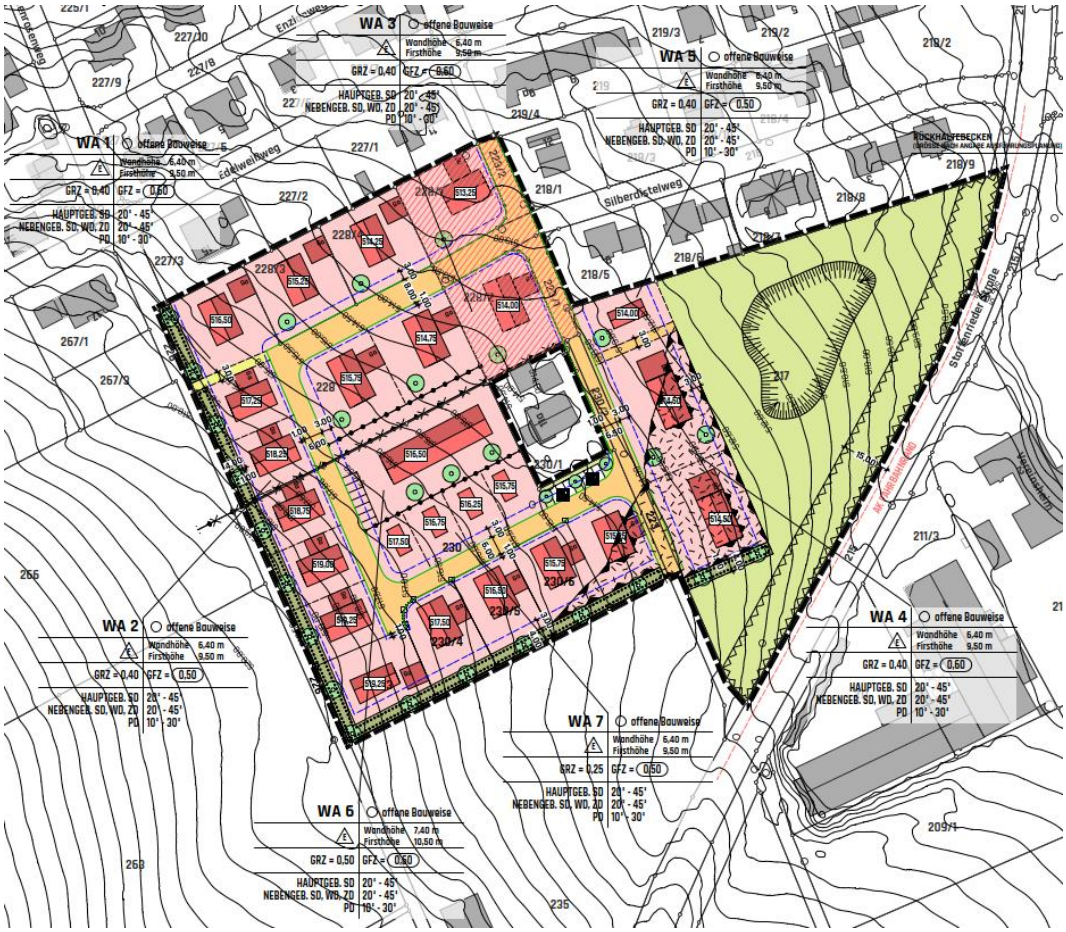
Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg



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

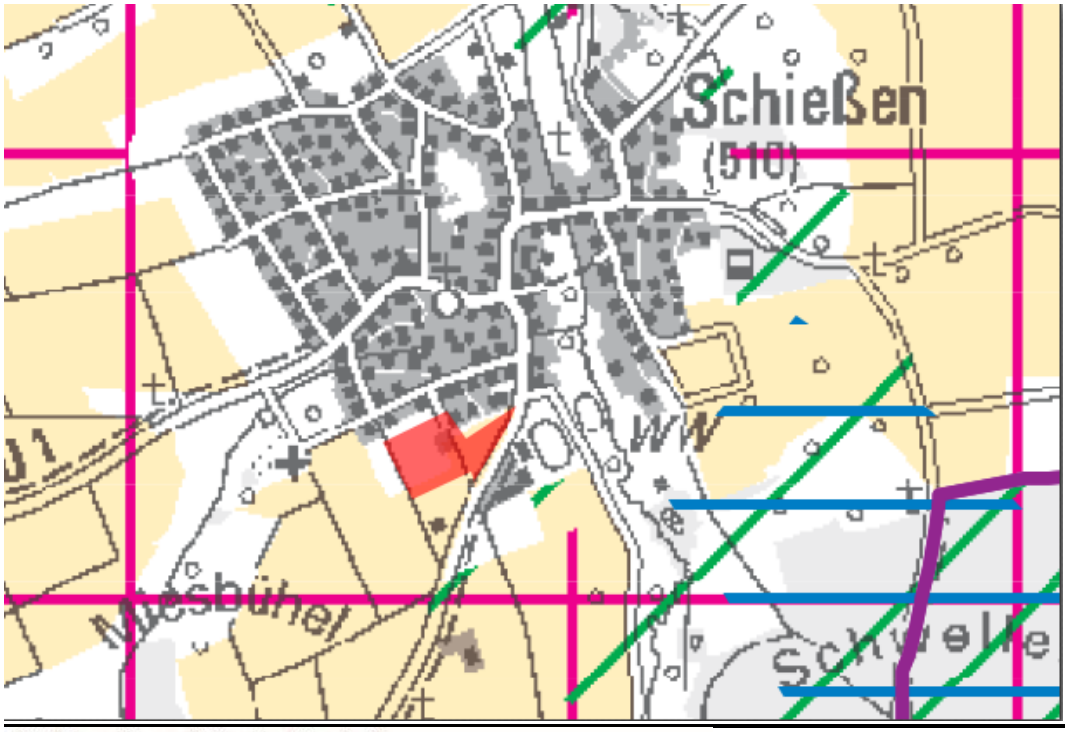
Der Bebauungsplan “Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist durchgeführt.

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.



B I 2 Land- und Forstwirtschaft

Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3)

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 m², wobei ca. 2.228 m² bereits Bestandteile eines früheren Bebauungsplans sind (Überschneidungsbereich Bebauungsplan Bollentenne Süd).

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

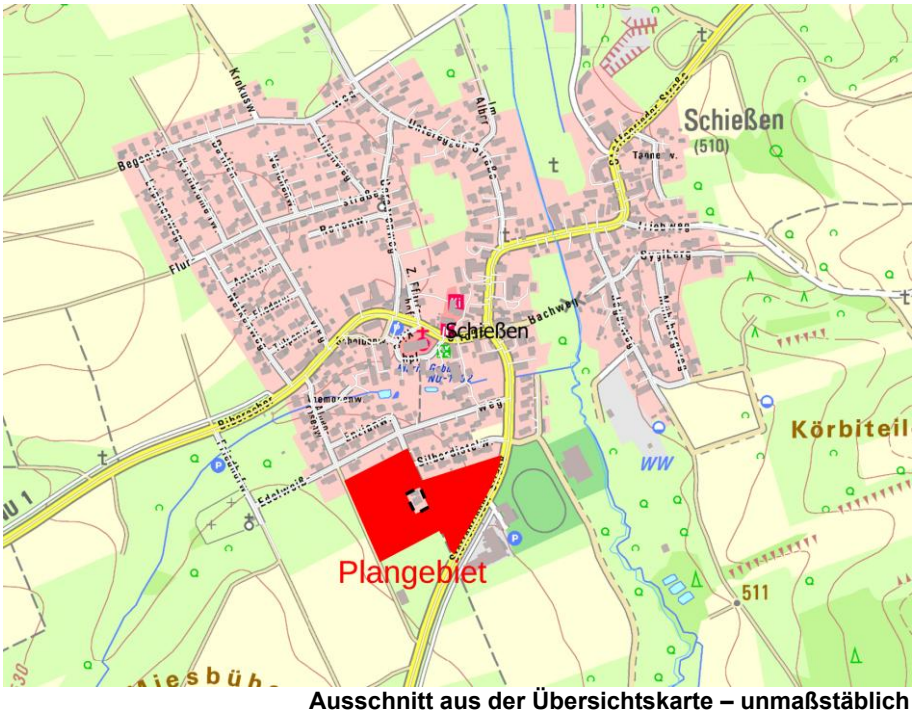
Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan Großteiles bereits als Wohnbaufläche sowie in geringen Teilbereichen des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

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

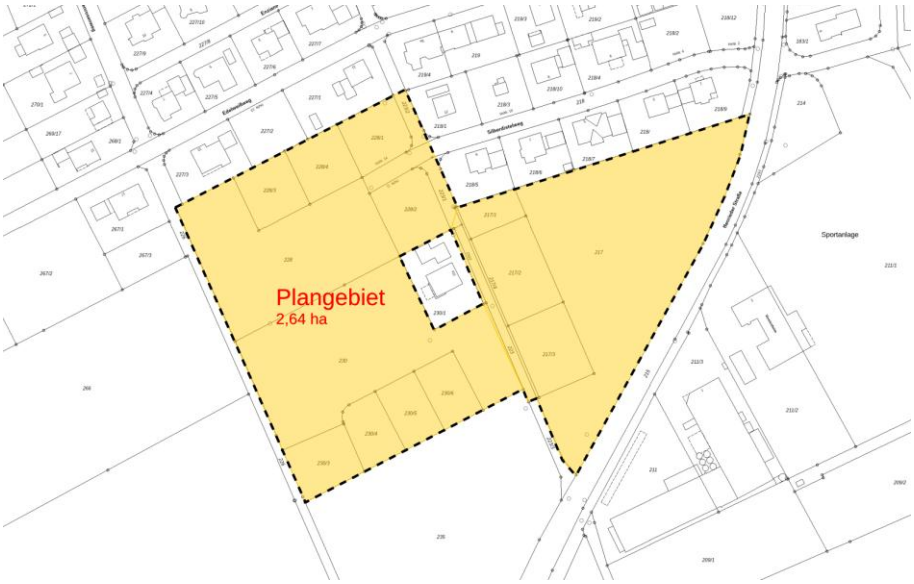
2.2.6 Lage und Größe des Gebiets

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 zulässigem 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 plangegenständliche Fläche weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Die Geländehöhe liegt auf der Westseite des Plangebiets 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 Plangebiets 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

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 Schlämmkorngehalts 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/cm³] *DIN EN ISO 14789-2, DIN 18125-2*	1,8 - 2,0	1,9 - 2,1
Undränierte Scherfestigkeit[1] [kN/m²] *DIN 4094-4, DIN 18136, DIN 18137-2*	20 - 80	--
Wassergehalt [%] *DIN EN ISO 17892-1*	15 - 40	5 - 35
Konsistenzzahl[1] I_C (Konsistenz) *DIN EN ISO 17892-12*	0,50 - 1,25 (weich bis halbfest)	--
Plastizitätszahl[1] I_P [%] (Plastizität) *DIN EN ISO 17892-12*	10 - 30 (leicht bis mittel)	--
bezogene Lagerungsdichte[2] I_D (Lagerungsichte) *DIN 18126*	0,15 - 0,35 (locker)	0,35 - 0,85 (mitteldicht bis dicht)
organischer Anteil [%] (Glühverlust)	< 5	< 2
Schadstoffbelastung nach LVGBT (Bayern) / EBV [3]	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
	über Wasser γ [kN/m³]	unter Wasser γ' [kN/m³]	Anfangszustand undränierte Kohäsion c_u [kN/m²]	Endzustand Kohäsion c' [kN/m²]	Endzustand Reibungswinkel φ' [°]	E_s [MN/m²]
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“ (Messtellen-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 wasserdurchlässigen 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, uneingeschränkten 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 beigefügt.

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

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst	**ca. 2,6435 ha**
Davon sind etwa:	
Verkehrsflächen öffentlich	2.780,00 m²
Fuß- und Radweg	80,00 m²
Allgemeines Wohngebiet	14.700,00 m²
Grünflächen privat	1.110,00 m²
Grünflächen öffentlich Bereich Parkplätze	80,00 m²
PKW-Parkplätze öffentlich	75,00 m²
Öffentliche Grünfläche Bereich Fl. Nr. 217	7.610,00 m²

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) vor-handen 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 (Absperrung durch Abschrankung 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 plangegenständliche Wohnbebauung wurden in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026des 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 plangegenständliche Wohnbebauung wurden in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026des 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

6.3.1 Schallschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem des südöstlich gelegenen Gewerbes (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“ [2]), der östlich verlaufenden Stoffenrieder Straße (NU 2) sowie des östlich gelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische 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

Die Gemeinde Roggenburg beabsichtigt im Süden des Ortsteiles Schießen die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne West 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.

6.3.2 Geruchsimmissionsprognose

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“ wurde nachfolgende Geruchsimmissionsprognose hinsichtlich evtl. bestehender Geruchsemissionen aus dem sich südöstlich des Plangebiets befindlichen Käsereibetrieb (Landkäserei Herzog), welches die Geruchsimmissionen auf das Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplans “Bollentenne West" OT-Schießen ermittelt, erstellt.

Geruchsimmissionsprognose im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der Landkäserei Herzog GmbH hinsichtlich des Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“, Roggenburg/Schießen, Bericht-Nr. ACB-0826-266300/02 Stand 25. August 2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

Die Geruchsimmissionsprognose kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Gutachten9 – kursiv gedruckt:

Das Unternehmen Landkäserei Herzog GmbH plant die Erweiterung der Produktionsfläche im bestehenden Betrieb der Käserei in der Stoffenrieder Straße 1 in Roggenburg/Schießen. Innerhalb der Produktionsräume können Gerüche aus der Herstellung, Verarbeitung, Verpackung und Lagerung der Produkte entstehen. Die Innenraumluft wird zur Raumlüftung über Lüftungsgeräte in die Umgebung abgegeben. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens sollte die Geruchsimmissionssituation in der Umgebung des Betriebs, hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“, dargestellt werden.

Zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation in der Umgebung des Betriebs wurde eine Ausbreitungsrechnung mit dem TA Luft konformen Simulationsmodell AUSTAL gemäß Anhang 2 TA Luft durchgeführt. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte anhand des Anhang 7 TA Luft durch Beurteilung der Geruchsstundenhäufigkeit innerhalb eines Jahres.

Gerüche aus dem Betrieb der Käserei können vorrangig im direkten Umfeld des Produktionsgebäudes östlich und nördlich auftreten. Der weitere Ausbreitungsweg folgt dem Gelände. Es zeigt sich, dass sich die Geruchsstoffe aus den bodennahen Quellen in nördliche, östliche und südsüdwestliche Richtungen ausbreiten.

Die Gesamtgeruchsbelastung entspricht der Zusatzbelastung des Betriebs der Käserei und beträgt maximal 1 % der Jahresstunden im geplanten „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“. Der Grenzwert für Gerüche in Wohngebieten liegt bei 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr und ist somit deutlich höher als der

berechnete Beitrag der Käserei Herzog. Auch unter der Annahme, dass die Geruchsemissionen höher sind, als im verwendeten Emissionsansatz ausgewiesen, ist ein Erreichen des Grenzwerts aufgrund des Betriebs der Käserei mit den dargestellten Prozessen und Emissionsquellen nicht zu erwarten.

Der Betrieb der Landkäserei Herzog GmbH ist damit hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsbelastung im geplanten Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Bollentenne West Schießen" als unbedenklich zu bewerten. Der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen in der Nachbarschaft im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist sichergestellt.

Die Geruchsimmissionsprognose ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt und somit Bestandteil der Bebauungsplansatzung

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 Geruchsimmissionen 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**

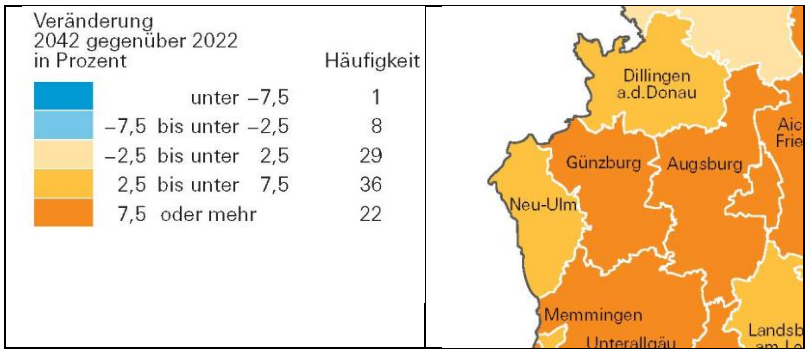
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2013	2 658	- 21	*- 0,8*
2014	2 667	9	*0,3*
2015	2 673	6	*0,2*
2016	2 663	- 10	*- 0,4*
2017	2 682	19	*0,7*
2018	2 689	7	*0,3*
2019	2 758	69	*2,6*
2020	2 780	22	*0,8*
2021	2 794	14	*0,5*
2022	2 776	- 18	*- 0,6*

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

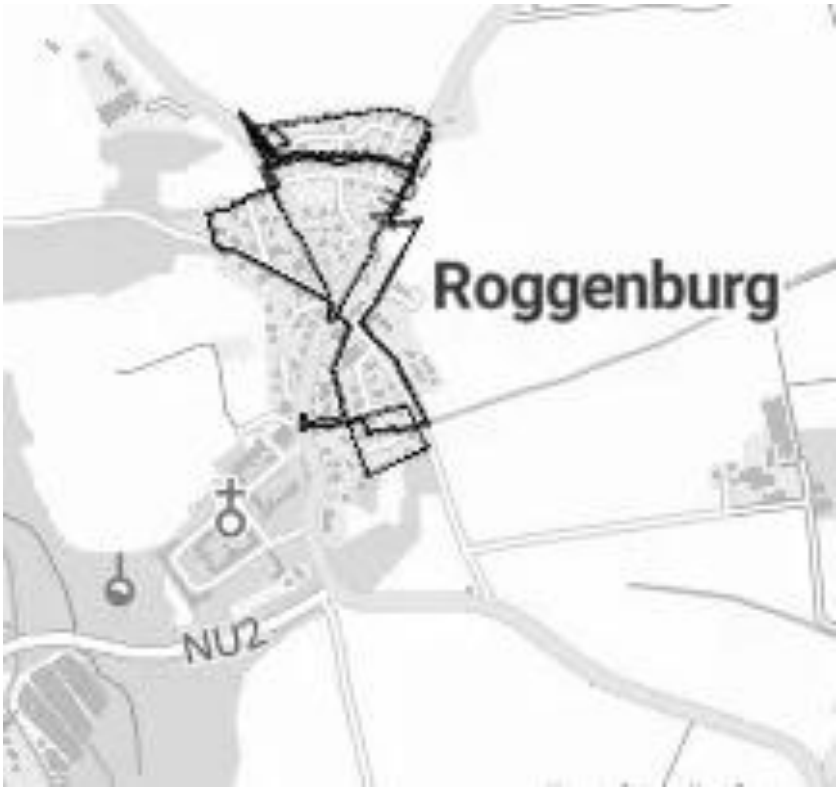
- **Verkehrsanbindung**
  Der Hauptort Gemeinde Roggenburg und die Ortsteile Ingstetten und Biberach liegen an der Staatsstraße ST 2019. Der Ortsteil Schießen liegt an den Kreisstraßen NU 1 und NU 2. Die nächstgelegene Autobahn A 7 ist über die Anschlussstelle Vöhringen, mit einer Fahrstrecke von ca.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

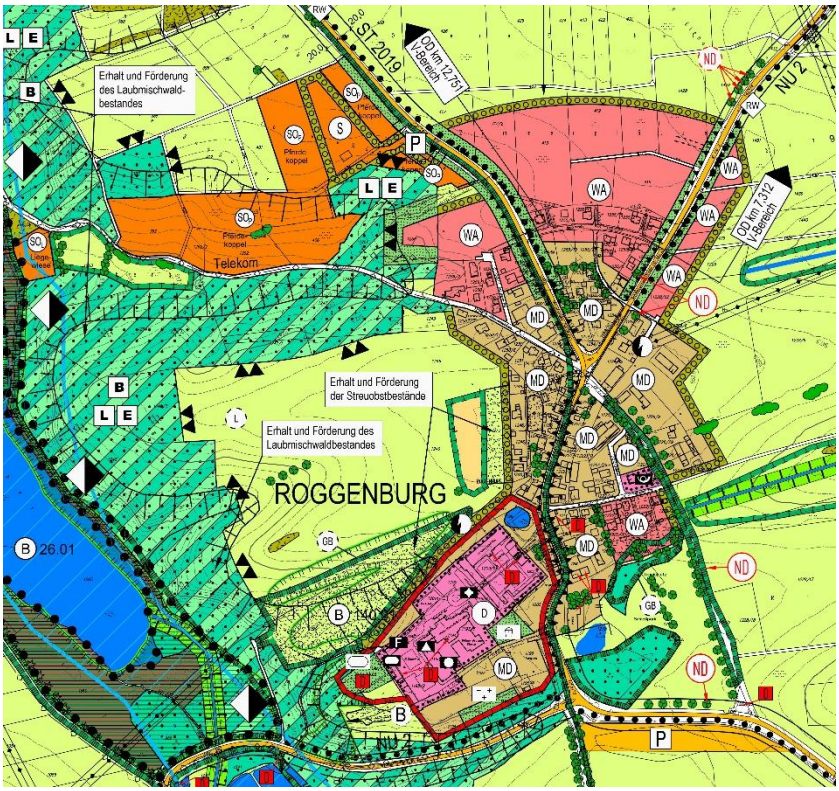
7.2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

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



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg



Flächen im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg

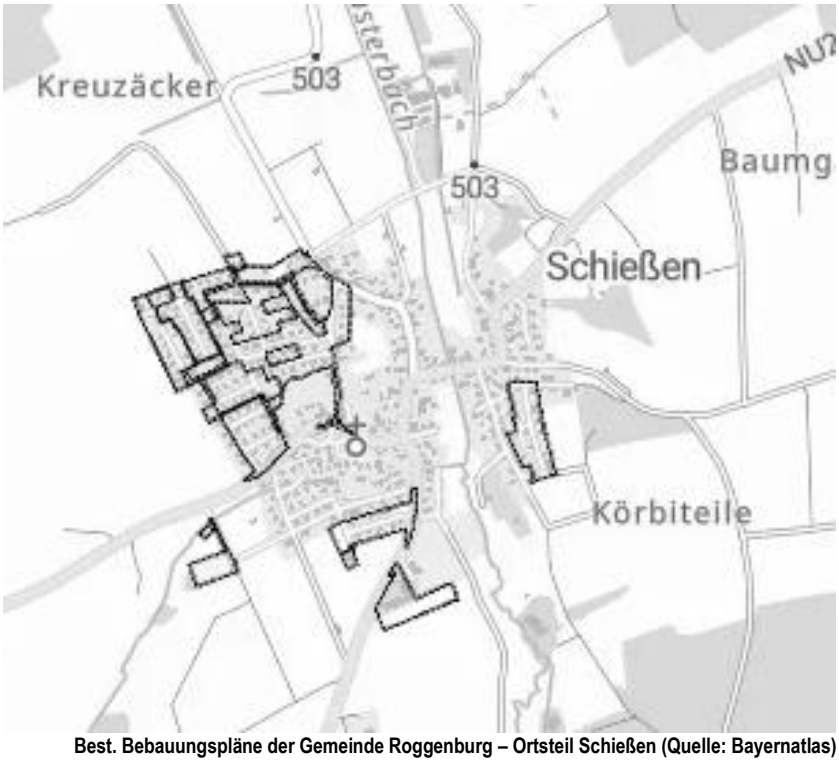


Luftbild überlagert mit F-Plan im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Roggenburg

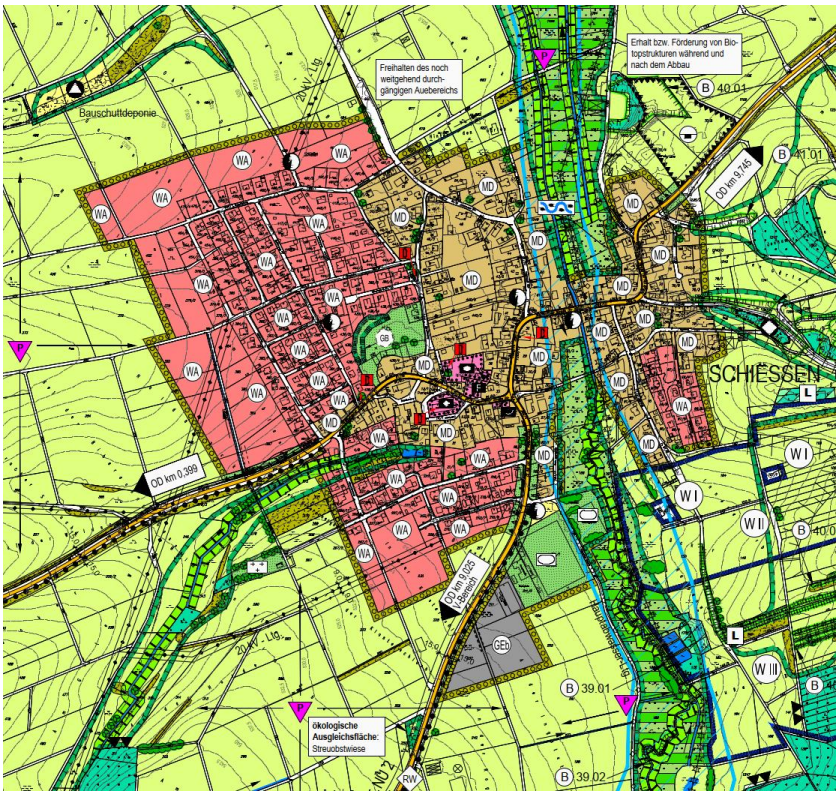
Im Gemeindebereich Roggenburg wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut bzw. werden derzeit bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 und 2 bezeichneten 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.

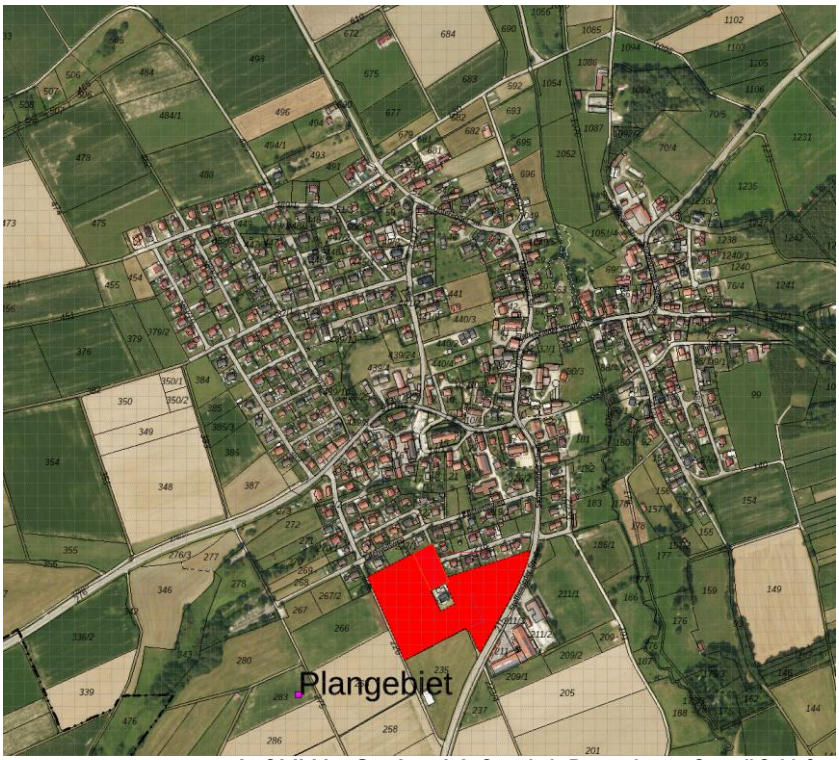
Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Schießen



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

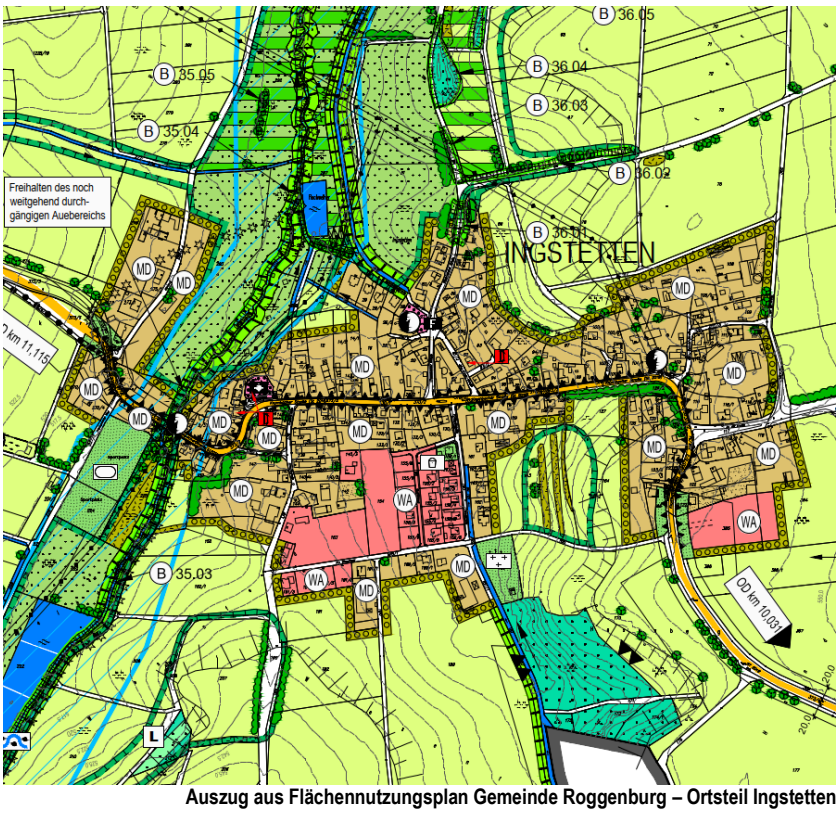
Im Gemeindebereich Schießen wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 bis 5 bezeichneten Wohnbauflächen des 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

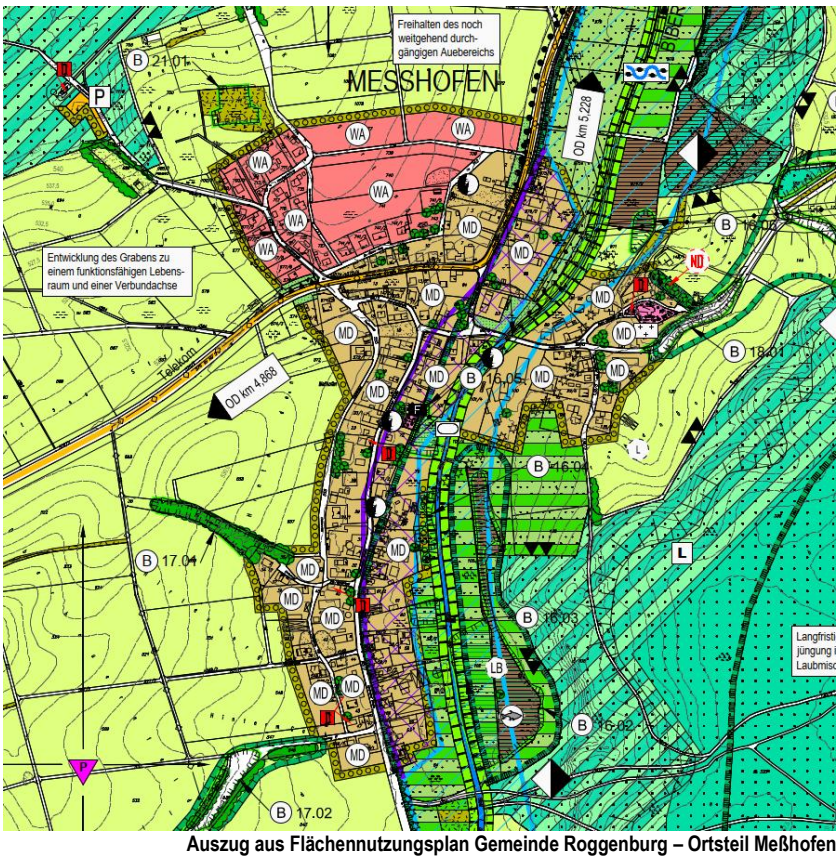
Im Gemeindebereich Ingstetten wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Wohnbauflächen 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



Luftbild im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Meßhofen

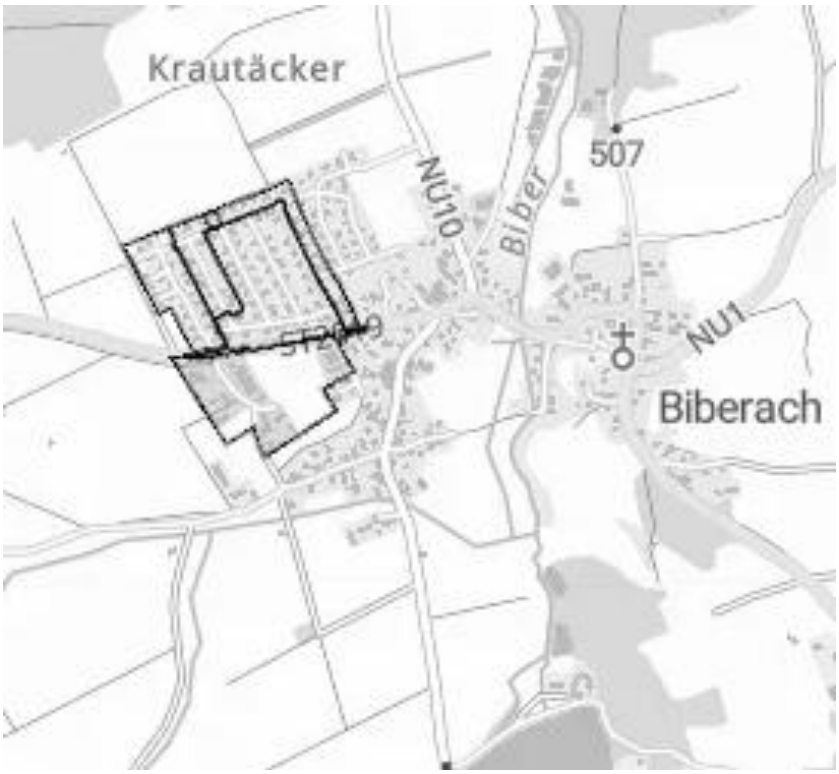


Luftbild überlagert mit F-Plan im Ortsbereich Gemeinde Roggenburg – Ortsteil Meßhofen

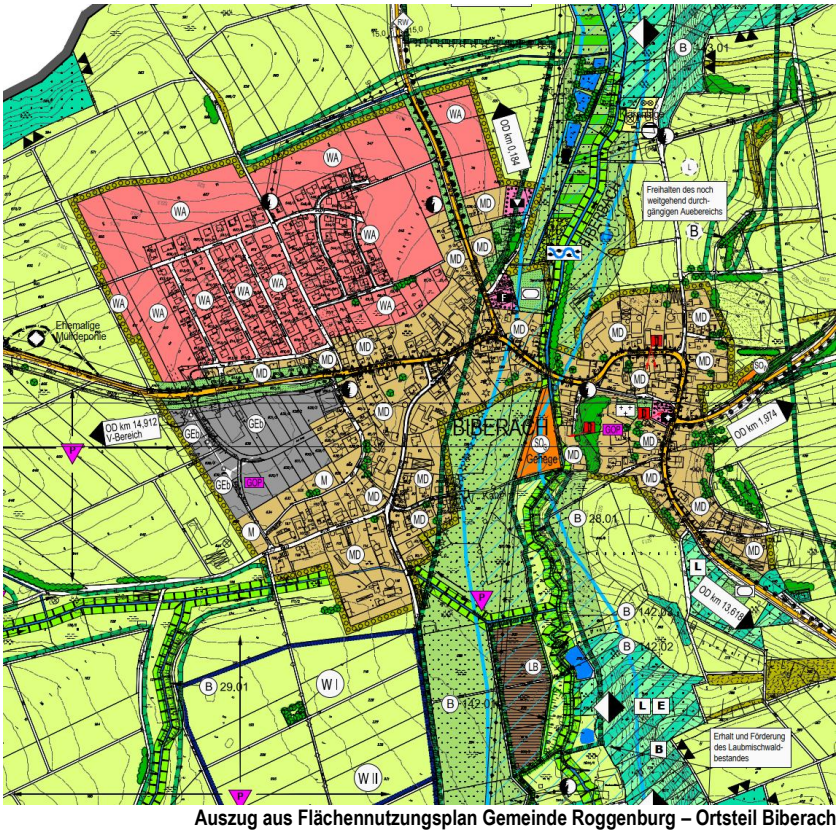
Im Gemeindebereich Meßhofen wurde für verschiedene im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Diese Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Wie aus den vorausgehenden Darstellungen zu entnehmen ist, sind für die mit Nr. 1 bis 3 bezeichneten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans

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.

Weiter 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 plangegenständlichen 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 Geländerücken 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 Eingrünungsstreifen.

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 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.

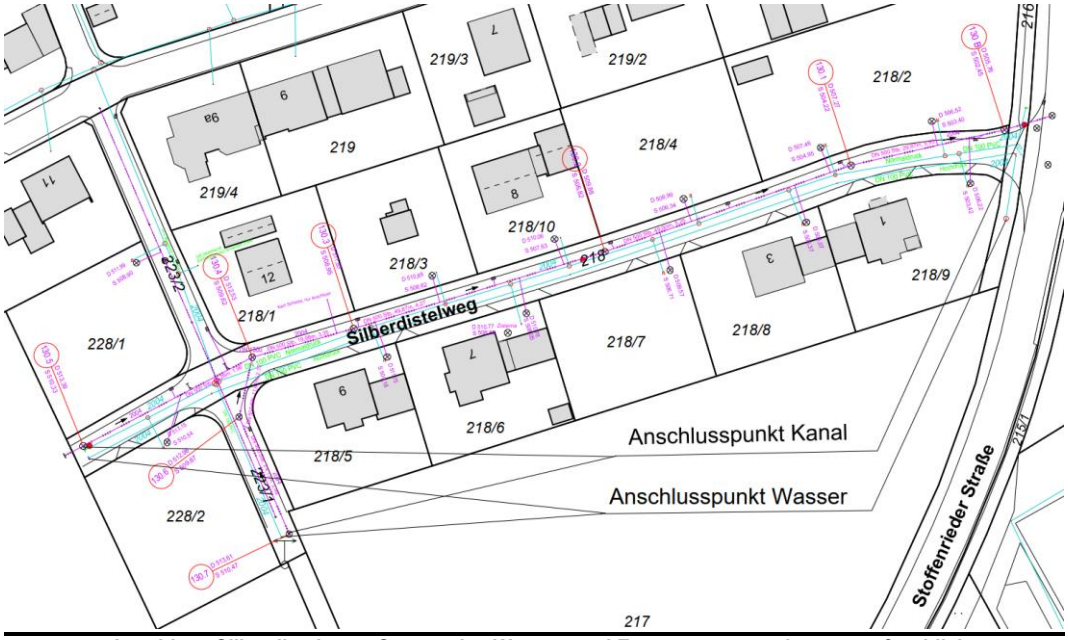
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

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.



Anschluss Silberdistelweg - Systemplan Wasser- und Entwässerungsanlage unmaßstäblich

Zudem besteht die Möglichkeit die Anschlusspunkte an der Einmündung des Silberdistelwegs in die Stoffenrieder Straße zu nutzen, indem Verbindungsleitungen über das sich im Eigentum der Gemeinde Roggenburg befindlichen Grundstück der Fl. Nr. 217 verlegt werden.

10.1 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Die Gemeinde Roggenburg besitzt für den Ortsteil Schießen in der Nähe des Planbereichs, wie aus dem vorausgehenden Bestandsplan Kanal und Wasser zu ersehen ist, ein funktionsfähiges Entwässerungssystem im Mischsystem als Mischwasserwasserkanal. Die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke des geplanten Baugebiets sollen in den Mischwasserwasserkanal in der Ortsstraße Silberdistelweg bzw. am Einmündungspunkt des Silberdistelwegs in Stoffenrieder Straße angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Schmutzwasserkanals ist gegeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet ist die Planung der Entwässerungsanlagen durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser
Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete 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 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

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 = 1×10-3 m/s bis k = 1×10-6 m/s. Bei k-Werten ≥ 1×10-3 m/s ist eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet, bei Werten von k < 1×10-6 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 Sickerversuches und Kornverteilungen

untersuchte Bodenschicht (KRB/Tiefe)	Durchlässigkeit k_f		
	nach Arbeitshilfe RP Chemnitz	nach open-end-Test	nach Seiler
S+G,u' (GU) 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 × 10-5 m/s und 3,29 × 10-6 m/s.

Unter Berücksichtigung des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (Oktober 2024) anzusetzenden Korrekturbeiwertes fk ergibt sich bei Open-End-Borehole Tests ein Wert von fk = 0,8. Hieraus resultiert eine maßgebende Infiltrationsrate k_i von zwischen 1,98 × 10-6 m/s und 2,36 × 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 fk bei der Sieblinienauswertung von fk = 0,1 ergibt sich eine maßgebende Infiltrationsrate k_i von 3,5 × 10-6 m/s.

Im Hinblick auf die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte sind die quartären Kiese zur Versickerung von Niederschlagswasser somit grundsätzlich geeignet. Für die Vorbemessung von Versickerungsanlagen kann zunächst von einer bemessungsrelevanten Infiltrationsrate ki von 2,0 × 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 Baugrundverhältnisse hinsichtlich der angetroffenen Bodenschichten, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Bebauungen 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 Grünflache 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 Niederschlagswasserentsorgungsanlagen 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 Rückhaltezisternen mit ca. 8 – 9 m³ 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 m³ je 100 m² versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m³ 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 wird 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 Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

10.3 Stromversorgung

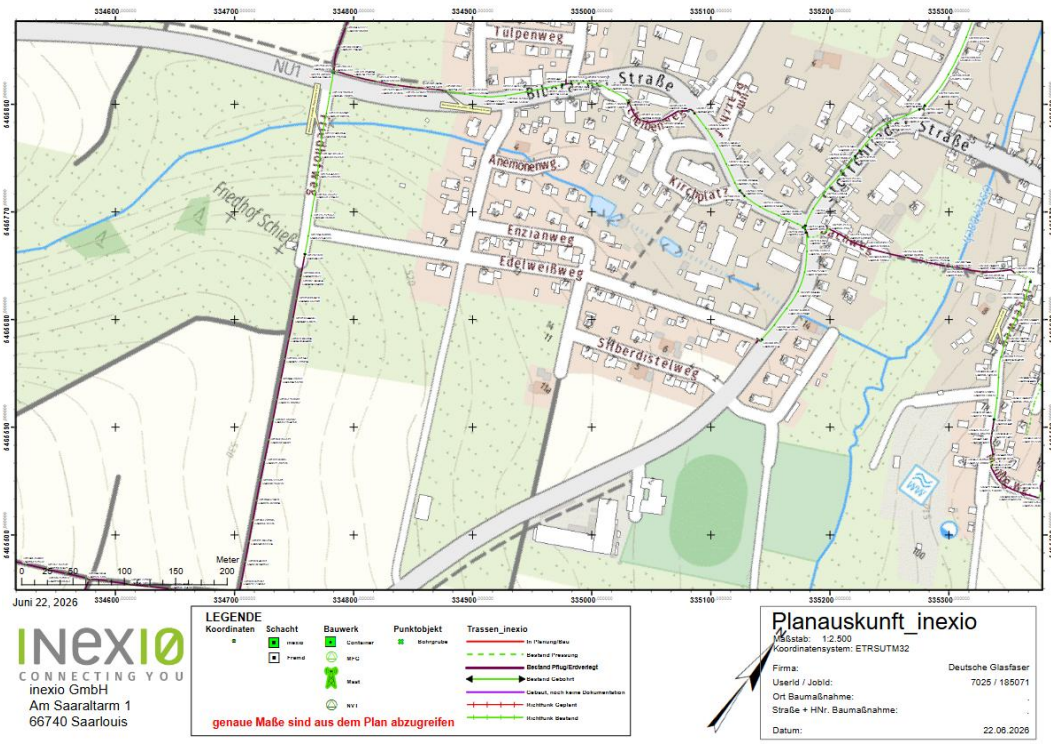
Die Stromversorgung wird derzeit von dem Energieversorger EWAG (Elektrizitätswerk Weißenhorn AG) als Grundversorger durchgeführt. Das Leitungsnetz wird durch die VNEW in Weißenhorn betreut. Für die Erschließung des Baugebiets ist eine bestehende 20 KV Freileitung abzubauen und eine neue 20 KV Erdleitung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

Nachfolgende Planzeichnung zeigt, die sich innerhalb des Plangebiets, als auch im weiteren Umfeld, befindlichen Leitungen der Fa. Inexio GmbH.



Die darin enthaltenen Leitungen befinden sich, den Planbereich betreffend, in dem Feldweg Fl. Nrn. 223 und 223/3 Gemarkung Schießen. Diese Leitung verbleibt auch bei der Umsetzung des Baugebiets im öffentlichen Erschließungsbereich.

Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Erstellung der Erschließungsplanung ist mit der Fa. Inexio GmbH, Am Saaraltarm 1, 66740 Saarlouis info@inexio.net, frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

11 Brandschutz

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

Für das geplante allgemeine Wohngebiet muss eine Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt DVGW 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden.

Das Hydrantennetz muss so geplant werden, dass ein maximaler Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten wird. Ein Abstand von 80 bis 120 m ist anzustreben.

Bei der Auswahl der Hydranten sind soweit möglich Überflurhydranten vorzusehen.

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 m²
Fuß- und Radweg	80,00 m²
Allgemeines Wohngebiet	14.700,00 m²
Grünflächen privat	1.110,00 m²
Grünflächen öffentlich Bereich Parkplätze	80,00 m²
PKW-Parkplätze öffentlich	75,00 m²
Öffentliche Grünfläche Bereich Fl. Nr. 217	7.610,00 m²

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

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

16 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026
- Begründung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026
- Umweltbericht vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026
- Bebauungsplanzeichnung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026

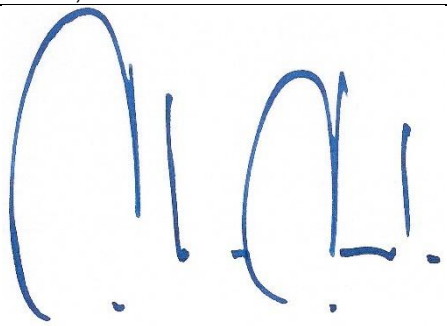
- Baugrundgutachten, Erschließung Baugebiet „Bollentenne West“, Schießen Gemeinde Roggenburg, Gutachten – Projekt-Nr. 7815-202-KCK vom 01. April 2026, des IB Kling Consult GmbH Baugrundinstitut - Bodenmechanisches Labor Burgauer Straße 30 86381 Krumbach, Tel. 08282-994-0, kc@klingconsult.de

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“ in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

- der Auszug aus dem Nachweis Ökofläche zum Ökokonto Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach (Ökokonto der Gemeinde Roggenburg Stand 09.07.2024/ 2025) einschließlich Nachweis Ökofläche zum Ökokonto Fl. Nr. 521 Gemarkung Biberach - Erläuterungsbericht Fassung 15.09.2023-.

- Geruchsimmissionsprognose im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens der Landkäserei Herzog GmbH hinsichtlich des Bebauungsplans „Wohngebiet Bollentenne West Schießen“, Roggenburg/Schießen, Bericht-Nr. ACB-0826-266300/02 Stand 25. August 2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

17 Unterschriften

Balzhausen, 06.10.2026	Ausgefertigt am.....
	
Gerhard Glogger, Architekt	Thomas Franke 1. Bürgermeister