

Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu-Ulm



Bebauungsplan "Bollentenne West" OT Schießen

Begründung – Vorentwurf

Fassung vom 13.01.2026

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

INHALT

1 **Aufstellungsverfahren**

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
- 1.3 Bebauungsplantentwurf
- 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 Staubniederschlag
- 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 Bebauungsplanvorentwurfs gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus der Gemeinde Roggenburg statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich 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.

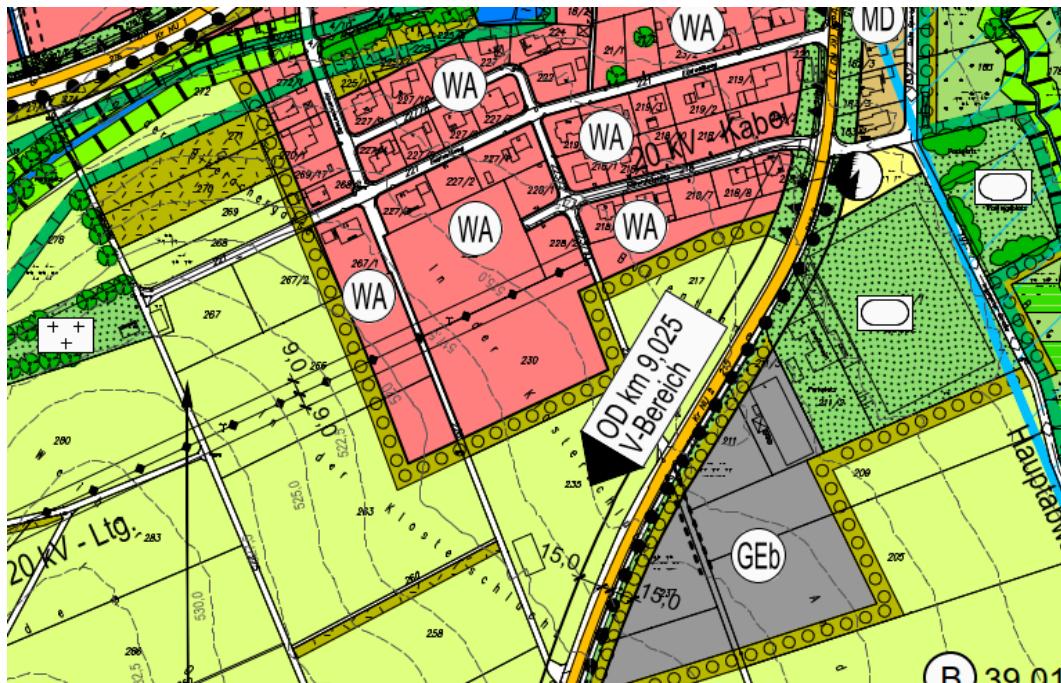
1.5 **Satzungsbeschluss**

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

2 **Einführung in die Bauleitplanung**

2.1 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

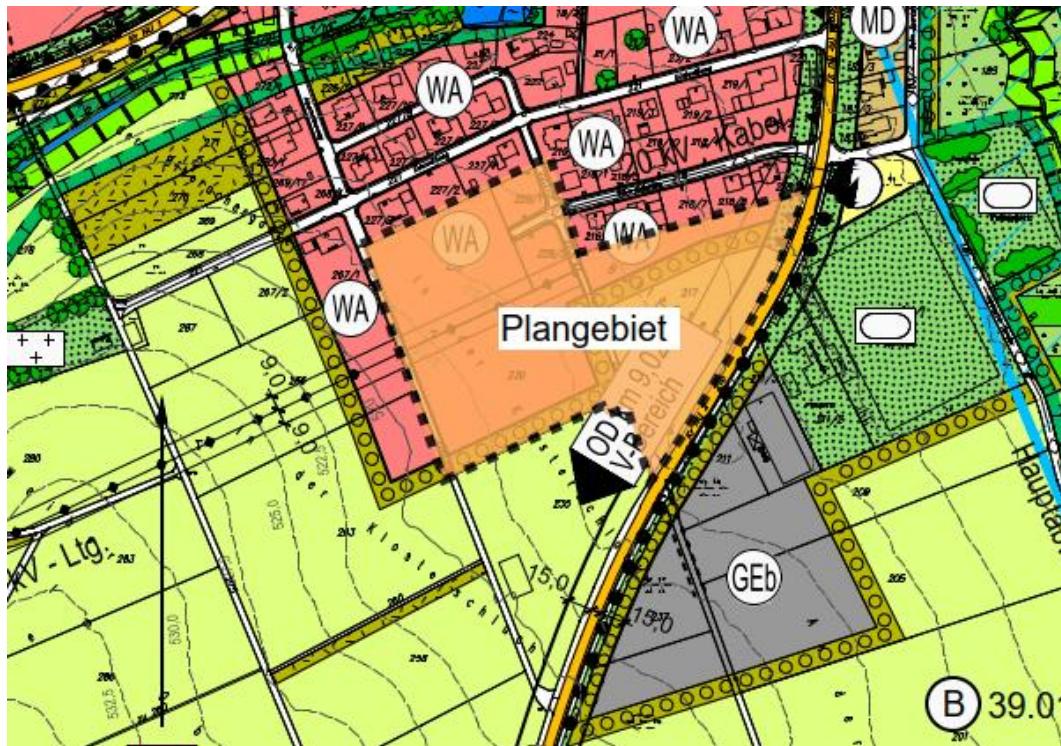
Die Gemeinde Roggenburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



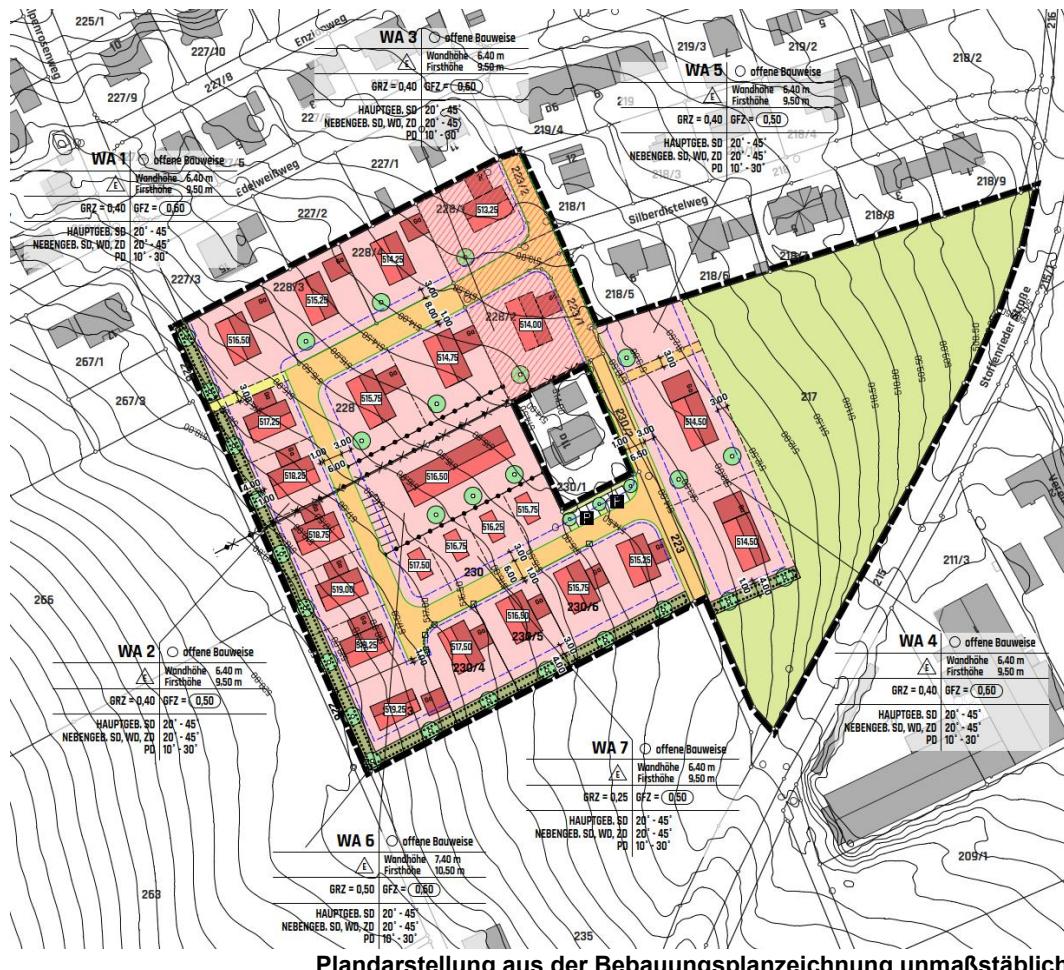
Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Gemeinde Roggenburg

- 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

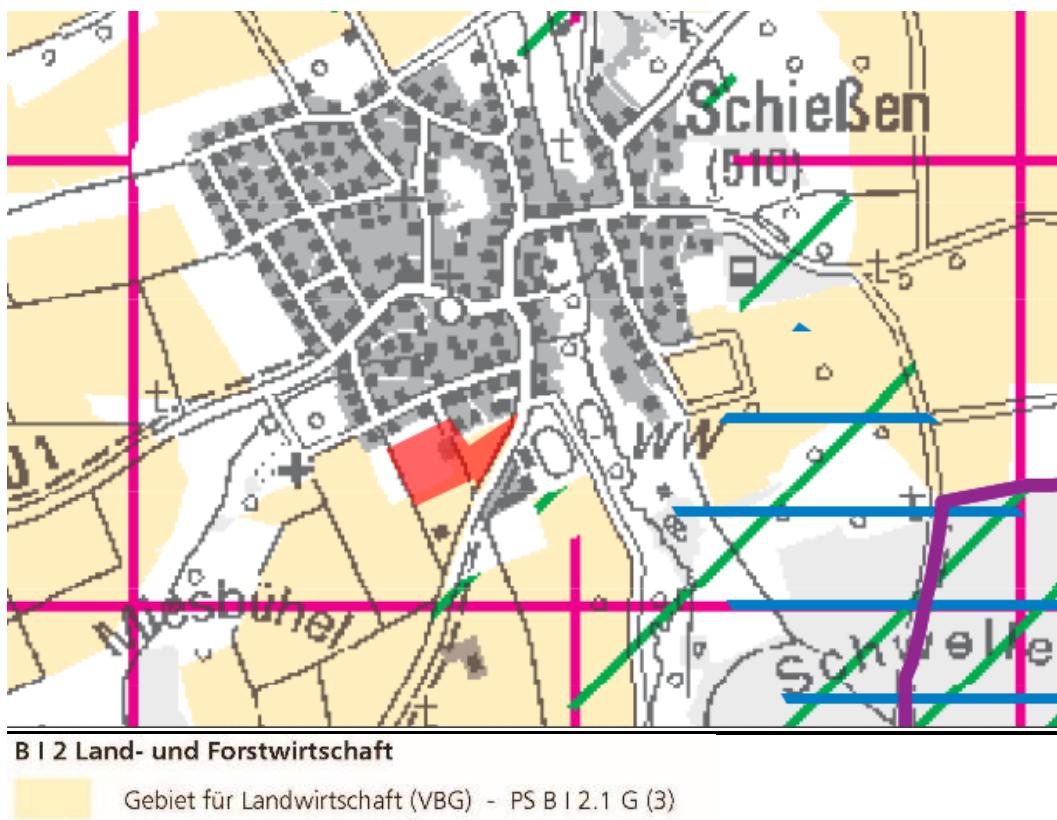
Der Bebauungsplan "Bollentenne West" OT Schießen Gemeinde Roggenburg wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist durchgeführt.

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 Vorbehaltsgesiede 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 Gemeindeglieder 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 Bollenente).

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

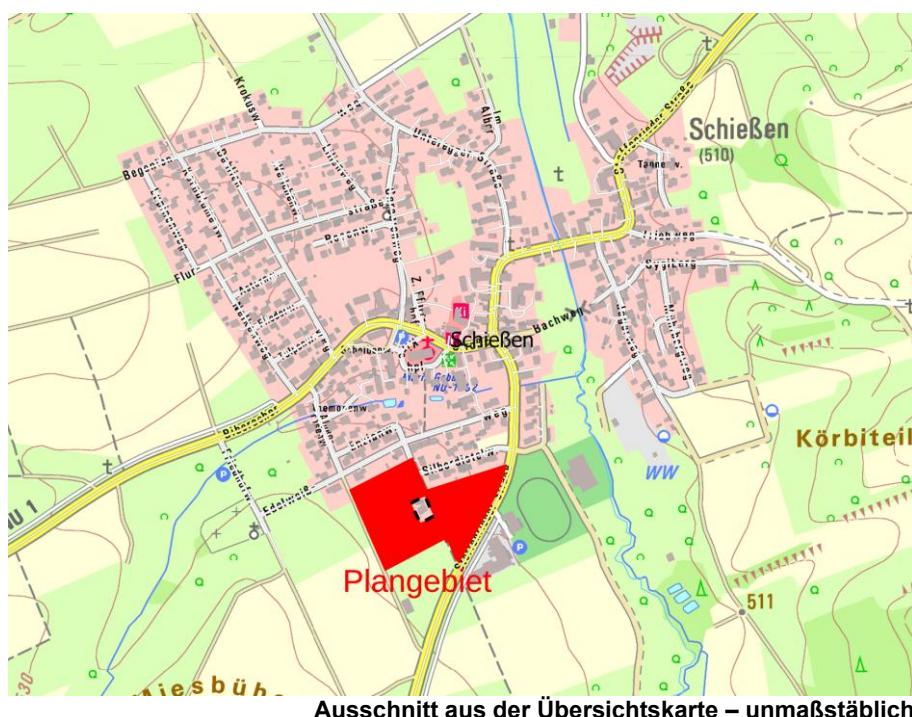
Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan Großteiles bereits als Wohnbaufläche sowie in geringen Teilbereichen des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

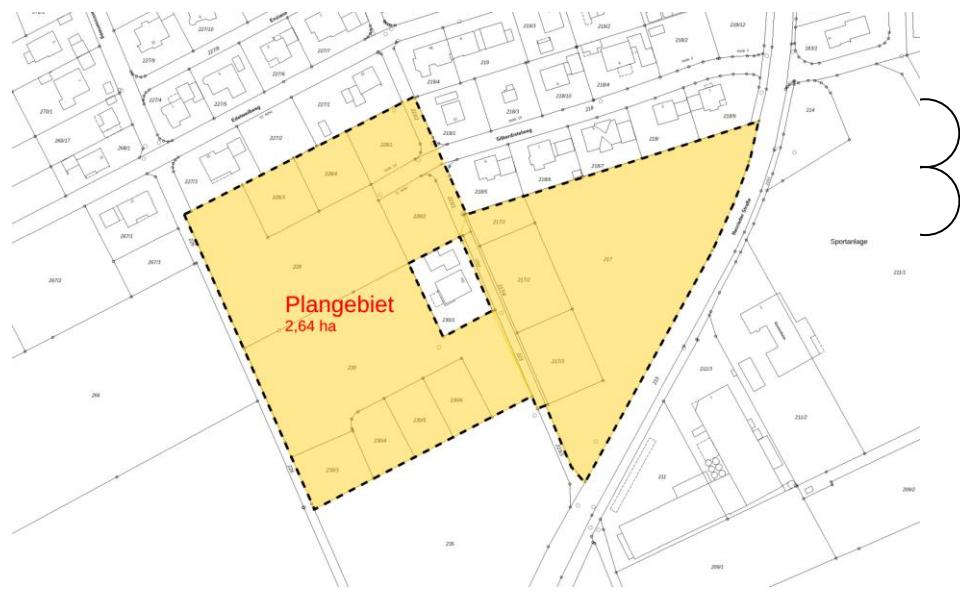
Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

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 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

Allgemeines Wohngebiet WA 7

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 2; WA 5; WA 7 0,50

Allgemeines Wohngebiet WA 1; WA 3; WA 6;

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

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

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

Das Gutachten wurde in Auftrag gegeben und im folgenden Planungsschritt – Entwurfsplanung – integriert.

Grundwasser

Angaben werden nach Vorliegen des Baugrundgutachtens ergänzt

Bauwasserhaltung

Angaben werden nach Vorliegen des Baugrundgutachtens ergänzt

3.1.4 Vorsorgender Bodenschutz

Angaben werden nach Vorliegen des Baugrundgutachtens ergänzt

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.

Baugrundgutachten

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Sickerfähigkeit des Untergrunds wird die nachfolgend benannte, Baugrunduntersuchung herangezogen

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt und eingearbeitet sowie zum Bestandteil der Satzung erklärt und dem Bebauungsplan beigefügt.

**Baugrundgutachten
„Bollentenne West“ OT Schießen
Gemeinde Roggenburg
Gutachten – Nr. vom
Projekt – Nr. 7815-202-KCK**

Ersteller: Kling Consult GmbH

Weitere Ausführungen siehe unter 3.1.3 Baugrundgutachten

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

Hinsichtlich der Ergebnisse werden auf die Ausführungen zur Beschaffenheit des Gebietes, Boden und Tragfähigkeit sowie Boden und Grundwasser verwiesen

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

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

BayDSchG Art. 8 Abs. 1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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 m ²
Fuß- und Radweg	80,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	14.700,00 m ²
Grünflächen privat	1.110,00 m ²
Grünflächen öffentlich	80,00 m ²
PKW-Parkplätze öffentlich	75,00 m ²
Öffentliche Grünfläche	7.610,00 m ²

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.

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 dem zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" erstellten Schallschutztgutachten berücksichtigt.

Mit der Festsetzung von entsprechenden Emissionskontingenten ist sichergestellt, dass die erforderlichen Immissionsschutzrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, wie unter 6.3 Immissionsschutzbüchern näher erläutert, werden.

○ **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.

In einer schalltechnischen Voruntersuchung wurden die Einwirkungen des Sportgeländes auf das Wohngebiet untersucht.

Dabei kommt es zu nachfolgender Beurteilung:

Hierzu wurde die Geräuschbelastung aufgrund des Straßenverkehrs auf der Stoffenrieder Straße (NU 2) ermittelt und entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 werden im gesamten Geltungsbereich eingehalten, Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr sind nicht notwendig.

Weiterhin wurde die Geräuschbelastung aufgrund des angrenzenden Sportplatzes ermittelt und gemäß der 18. BlmSchV beurteilt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV werden im gesamten Geltungsbereich eingehalten, Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht notwendig.

Die Schalltechnische Voruntersuchung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an den vorliegenden Bebauungsplan angepasst.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Emittenten sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebiets

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.

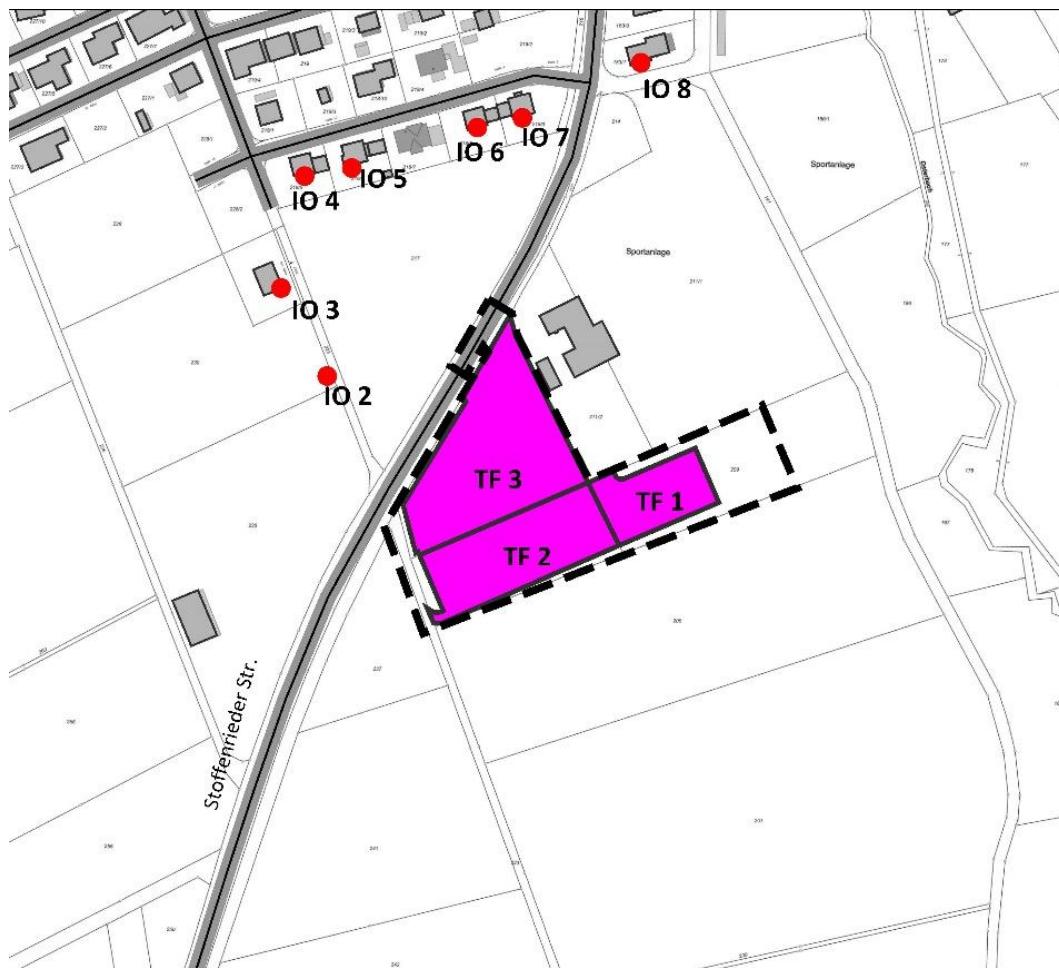
6.3 Immissionsschutzbüchern zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“

Schallschutzbüchern

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen“ wurde nachfolgendes Schallschutzbüchern 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, Provinistraße 52, 86153 Augsburg

Mit der Festsetzung von entsprechenden Emissionskontingenten ist sichergestellt, dass die erforderlichen Immissionsschutzrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet an den in nachfolgendem Planauszug markierten Immissionsorten eingehalten werden.

**Zeichenerklärung**

- Straßen
- Gebäude
- - - Geltungsbereich
- Teilflächen
- Immissionsorte

Auszug aus o.g. Schallschutzbüchern Anlage 1-Karte 1 mit Zeichenerklärung

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 Landesplanerische Überlegungen

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

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, GVBI. 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. -

meinde 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 Verkehrs-anbindungen 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 Potenzi ale 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.

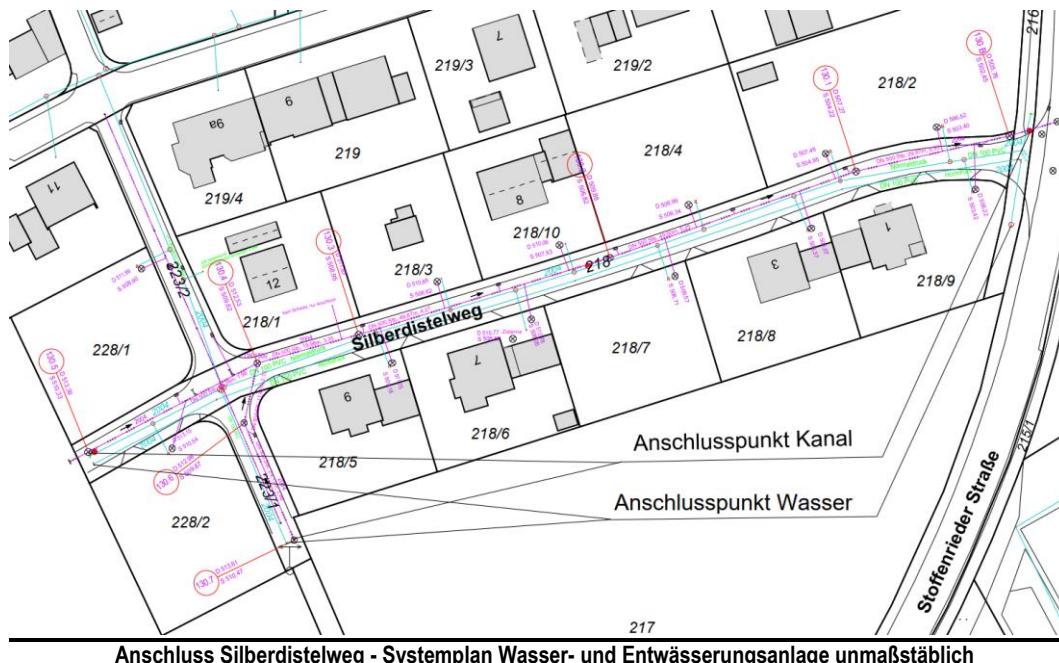
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszustalten.

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.



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 erkennen 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.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt und eingearbeitet sowie zum Bestandteil der Satzung erklärt und dem Bebauungsplan beigefügt.

**Baugrundgutachten
„Bollentenne West“ OT Schießen
Gemeinde Roggenburg
Gutachten – Nr. vom
Projekt – Nr. 7815-202-KCK**

Ersteller: Kling Consult GmbH

Weitere Ausführungen siehe unter 3.1.3 Baugrundgutachten

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.

Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:**Wird nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt****Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.**

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 erkennen 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.

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 ²
Fuß- und Radweg	80,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	14.700,00 m ²
Grünflächen privat	1.110,00 m ²
Grünflächen öffentlich	80,00 m ²
PKW-Parkplätze öffentlich	75,00 m ²
Öffentliche Grünfläche	7.610,00 m ²

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 für Ländliche 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, Normheimer 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-qz.bayern.de
19.	Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Illerbergerstr. 6, 89264 Weißenhorn	info@vnew-weissenhorn.de
20.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz 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.	inxio Beteiligungs GmbH, Am Saaraltarm 1, 66740 Saarlouis	info(at)inxio.net

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.....
- Schallschutzbauaufgaben.....

17 Unterschriften

Balzhausen, _____ Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Mathias Stölzle 1. Bürgermeister