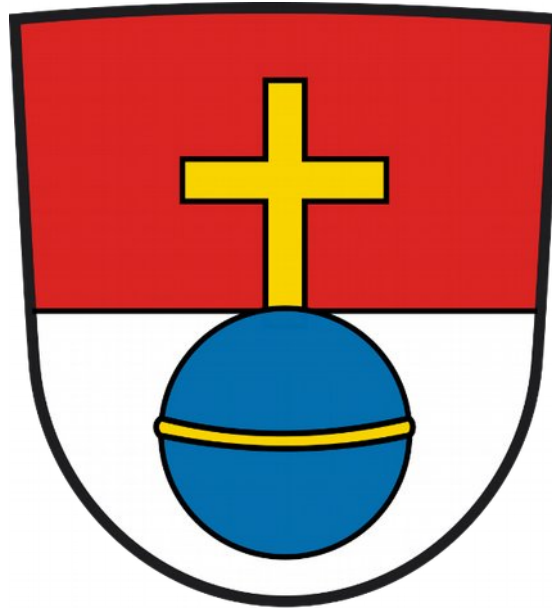


Stadt Schwabmünchen  
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 37  
„Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30 und  
östlich der Albert-Einstein-Straße“  
mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom 18.09.2018

## Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht

|  |   |
|--|---|
| <b>Auftraggeber:</b><br>Stadt Schwabmünchen<br>Fuggerstraße 50<br>86830 Schwabmünchen  | Tel.: (08232) 9633-31<br>Fax: (08232) 9633-1131<br>E-Mail: rathaus@schwabmuenchen.de                    |
| <b>Planung Städtebaulicher Teil:</b><br><b>abtplan</b> - Büro für kommunale Entwicklung<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren                             | Tel: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>E-Mail: info@abtplan.de                                    |
| <b>Landschaftsplan / Grünordnung:</b><br>Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel,<br>Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe<br>Brunnener Straße 12<br>86511 Schmiechen | Telefon/Fax: 08206 – 1873<br>Email: roesel-la@bayern-mail.de<br>Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de |

Satzung der Stadt Schwabmünchen  
für den Bebauungsplan Nr. 37  
„Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30  
und östlich der Albert-Einstein-Straße“  
mit integriertem Grünordnungsplan

Präambel

Die Stadt Schwabmünchen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I)

folgenden Bebauungsplan Nr. 37 als Satzung:

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 18.09.2018. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich beinhaltet Grundstücke mit der Fl. Nr. 1898, 1901, 1901/1, 1918/5 und Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1900, 1903/6 und 1946 (A30) sowie 1902/2 (Albert-Einstein-Straße), 1919/1 und 1902 (Hubenweg), Gemarkung Schwabmünchen.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 8 ha auf.

§2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 30“ wird teils ein Sondergebiet „SO-Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches sich auf Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1900, 1901 und 1903 befindet, teils ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung, das als GE-1 und GE-2 bezeichnet wird, festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet (großflächiger) Einzelhandel ist folgendes zulässig:

- Ladehof
- Parkplatz für Kunden und Arbeitskräfte
- Einkaufswagenunterstellflächen
- Für Konzessionäre (Dienstleister) sind innerhalb des Sondergebietes kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen innerhalb des Baumarktes zulässig:
  - Verleih von Werkzeug und Baumaschinen
  - Schuh- und Schlüsseldienst
  - Handwerkervermittlung
  - Bistro mit Verkauf von Brot- und Backwaren, nicht-alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Kaffee, Kakao, Tee, etc.)
- Zusätzlich zulässig ist ein Kontur-Lichttransparent / Unternehmenslogo mit max. 70 m<sup>2</sup>
- Ausnahmsweise können folgende Werbeflächen, Schriftzüge und Logos zugelassen werden:
  - Ein Schriftzug mit maximal 1,5 m Höhe und 12 m horizontaler Länge
  - bis zu 2 weitere Schriftzüge mit Buchstaben von max. 1 m Höhe und 8 m horizontaler Länge
  - Logos für die Konzessionäre der untergeordneten Einrichtungen mit je max. 2 m<sup>2</sup>
  - weitere Werbeanlagen am Gebäude mit insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> (Ansichtsfläche)
  - maximal 3 Fahnenmasten mit je max. 8 m Höhe und max. 1,50 m Ausleger
  - die vorgenannten Anlagen dürfen die zulässige Firsthöhe um nicht mehr als 2 m überschreiten

2.2.1 Sortimentaufteilungsschlüssel für das Gebiet „SO-Einzelhandel“ mit einer gewichteten Gesamtverkaufsfläche von 5.897 m<sup>2</sup>, jeweils Maximalwerte

Hinweis: Aufteilung gemäß Seite 7 der Projektbeschreibung „Standortverlagerung BayWa Bau- & Gartenmarkt“ vom 26.05.2017 (siehe Anlage)

- **Baumarkt:**
  - Kernsortiment (sonstiger Bedarf): 3.786 m<sup>2</sup>
  - Randsortiment (Innenstadtbedarf): 550 m<sup>2</sup>
- **Gartenmarkt:**
  - Kernsortiment (sonstiger Bedarf): 1.066 m<sup>2</sup>
  - Randsortiment (Innenstadtbedarf): 495 m<sup>2</sup>

2.3 Es wird ein Gewerbegebiet mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO) und im Gewerbegebiet (GE-1 und GE-2) sind zudem Betriebsleiterwohnungen gemäß (§ 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO) zulässig. Diese sind im Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Betriebsleiterhäuser sind unzulässig.

### §3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe (GH) bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung. Gemäß Planzeichnung werden GRZ und GFZ mit maximalen Maßen belegt.
- 3.2 Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl. darf die zulässige Gebäudehöhe um 3 m überschritten werden.

### §4 Bauweise

- 4.1 Es gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Im Gewerbegebiet sind Gesamtgebäuelängen bis zu 100 m, im Sondergebiet bis zu 150 m zulässig.
- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

### §5 Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, wobei die Sichtverhältnisse auf der Erschließungsstraße nicht eingeschränkt werden dürfen.
- 5.2 Vor den Zufahrten zu Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten. Dieser Bereich darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet/ eingezäunt werden.

### §6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - *Regiosaatgut*) zu begrünen.
- 6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je 800 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher nach Artenauswahl gem. Pflanzlisten § 6.9 (1), (2) und (3) anzupflanzen.
- 6.3 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung im Maßstab 1 : 200 beizufügen
- 6.4 Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Eine geringfügige Abweichung (max 5 m) vom eingezeichneten Standort ist erlaubt. Artenauswahl (außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern) gem. Pflanzlisten § 6.9 (1), (1a) und (2). Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB. Die Sichtfelder auf die Kreisstraße sind einzuhalten. Es dürfen nur Einzelbäume im Sichtfeld stehen.

- 6.5 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen.
- 6.6 Auf den öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Strauchpflanzungen als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden. Artenauswahl gem. Pflanzliste § 6.9 (3). An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind zusätzlich Großgehölze gemäß Pflanzliste § 6.9 (1a) zu pflanzen.
- 6.7 Auf den privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Strauchpflanzungen bei einer Breite der Grünfläche von 4 m als mindestens 2reihige, freie Hecke von 2 m Breite, 2 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden und bei einer Breite der Grünfläche von 5 m als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt. Artenauswahl gem. Pflanzliste § 6.9 (4). An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind zusätzlich Großgehölze gemäß Pflanzliste § 6.9 (1a) zu pflanzen.
- 6.8 Das Straßenbegleitgrün darf für die Errichtung von Einfahrten zu Grundstücken und Stellplätzen durchbrochen werden. Davon ausgeschlossen sind die Bereiche, die mit Planzeichen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet sind.
- 6.9 Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume:

Hochstamm, Obstgehölze auch Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Stammumfang 14-16 cm

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 80–100 cm.

Für die Begrünung ist aus den nachfolgenden Artenlisten auszuwählen:

## (1) Bäume 2. Wuchsklasse

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| <i>Carpinus betulus</i> * | - Hainbuche    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | - Vogelbeere   |
| <i>Prunus avium</i> *     | - Vogelkirsche |

## (1a) Alleebäume

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> * | - Bergahorn   |
| <i>Acer platanoides</i> *    | - Spitzahorn  |
| <i>Quercus robur</i> *       | - Stieleiche  |
| <i>Fagus sylvatica</i> *     | - Rotbuche    |
| <i>Tilia cordata</i> *       | - Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> *  | - Sommerlinde |

## (2) Obstgehölze in regionalen Sorten

## (3) Sträucher, öffentliches Grün

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>Cornus mas</i>         | - Kornelkirsche           |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | - Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>   | - Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | - Liguster                |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche           |
| Rosa spec.                | - Wildrosen               |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - Holunder                |
| <i>Viburnum lantana</i>   | - Wolliger Schneeball     |

## (4) Sträucher, privates Grün

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i>    | - Berberitze              |
| <i>Chaenomeles japonica</i> | - Japanische Scheinquitte |
| <i>Cornus mas</i>           | - Kornelkirsche           |
| <i>Cornus sanguinea</i>     | - Roter Hartriegel        |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | - Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Deutzia rosea</i>        | - Deutzie                 |
| <i>Ligustrum vulgare</i>    | - Liguster                |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | - Heckenkirsche           |
| Rosa spec.                  | - Wildrosen               |
| <i>Symphoricarpos albus</i> | - Schneebeere             |
| <i>Viburnum lantana</i>     | - Wolliger Schneeball     |

Die mit „\*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 10 % nicht überschreiten, rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sind nicht zulässig. Bei Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste § 6.9 (4) ist auch ein höherer Anteil zulässig. Im Übergang zur freien Landschaft sind nur einheimische Gehölze zulässig.

#### 6.10 Kompensationskonzept

Eingriffsfläche: 80.000 m<sup>2</sup>

Typ: A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie: I, Acker

Kompensationsfaktor: 0,4, wegen Durchgrünung und Einbeziehung der Grünflächen in die auszugleichende Fläche

Kompensationsbedarf: 80.000 m<sup>2</sup> x 0,4 = 32.000 m<sup>2</sup>

Der Kompensationsbedarf wird durch Kompensationsflächen gem. Planzeichnung von 4.800 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4353 Gemarkung Schwabmünchen (Extensivierung von Grünland), 10.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4358 Gemarkung Schwabmünchen (Anlage von Extensivgrünland auf Acker), 8.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4389 Gemarkung Schwabmünchen (Extensivierung von Grünland und Anlage von Extensivgrünland auf Acker) und Entnahme einer Fläche von 9.200 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Stadt Schwabmünchen Fl.Nr. 2135 Gemarkung Schwabmünchen abgegolten. Nach ca. 5 Jahren wird geprüft, ob sich die Wiesen auf den Ausgleichsflächen entsprechend entwickeln und ggf. weitere Maßnahmen zur Optimierung der Ausgleichsflächen durchgeführt werden müssen.

### §7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

| Gebietsteil       | Bauweise | Anzahl der Vollgeschosse | Gebäudehöhe (GH) max. | Dachneigung und -form |
|-------------------|----------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| GE-1 und GE-2, SO | a        | III                      | 12 m                  | SD, PD, FD            |

Erklärungen:

SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach

GH = Gebäudehöhe;

senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss bis OK Dachfirst; bei Pultdächern OK Dachhaut am höchsten Punkt; bei Flachdächern OK Attika, wobei die OKFFB maximal 0,40 m über der mittleren Höhe der das Grundstück erschließenden öffentliche Verkehrsfläche (Hinterkante Straße) liegen darf.

7.2 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° bis 35°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 20° und Flachdächer mit einer Neigung bis zu 7° zulässig.

7.3 Bauliche Gestaltung im Gewerbegebiet:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe bei Satteldächern ist in Rot bis Dunkelbraun zu halten.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:

Grellfarbige (außer weiß) oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

7.4 Flachdachbegrünungen und schmale Pflanzbeete vor Gebäuden zur Fassadenbegrünung sind zulässig.

7.5 Auf Parkplätzen im Sondergebiet Einzelhandel sind Boxen für Einkaufswagen zulässig. Diese sind von ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

7.6 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

7.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen der Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich (maximal 0,20 m) überragen.

### §8 Abstandsflächen

- 8.1 Für die Gebietsteile SO-Einzelhandel, GE-1 und GE-2 gilt eine Abstandsfläche von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m zur Grundstücksgrenze.

### §9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; die Einfriedung ist als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit 15 cm Bodenabstand herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Ausnahmeregelung: Sind versicherungsbedingt oder branchenüblich höhere Zaunhöhen nötig (z.B. zur Sicherung von Außenlagern) können diese bis 4,5 m hoch werden, dürfen dabei aber das Hauptgebäude nicht um mehr als 20 cm überragen.

- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur insoweit zulässig, als dies für die Anlehnung an eine Rampe von ca. 1,0 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Im Übrigen sind innerhalb des Gewerbegrundstücks Geländeänderungen nur in dem Maße zulässig, als dies für die Herstellung einer möglichst ebenen Betriebsfläche oder eine Angleichung an das Niveau der erschließenden Straße erforderlich ist. Die an den Seitenrändern des Betriebsgrundstücks entstehenden Böschungen sind 1 m vor der seitlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin auf das natürliche Gelände zu bringen. Die Böschungen sind zu bepflanzen und einzugrünen.

### §10 Werbeanlagen (Gewerbegebiet)

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden und unterhalb der Traufe zulässig.
- 10.2 Blinkende wie bewegliche Werbung und großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenstern sind nicht gestattet. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.
- 10.3 Zudem sind – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – freistehende Werbeanlagen mit einer Oberkante von max. 5 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 9,0 m zulässig, soweit Belange der Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) nicht beeinträchtigt werden.

### §11 Immissionsschutz

Innerhalb der Teilbereiche GE-1, GE-2 und SO-Einzelhandel des Plangebietes sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  (in dB(A)) nach der Norm DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags noch nachts überschreiten:

| Flächenbezeichnung | $L_{EK}$ |        | Größe in m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------|--------|-------------------------|
|                    | tags     | nachts |                         |
| GE01 (GE-1)        | 59       | 44     | 1889 (2984)*            |
| GE02 (SO)          | 62       | 46     | 16964                   |
| GE03 (GE-1)        | 61       | 46     | 6828                    |
| GE04 (GE-1)        | 62       | 47     | 5121                    |
| GE05 (GE-1)        | 62       | 47     | 4035                    |
| GE06 (GE-2)        | 57       | 42     | 2809                    |
| GE07 (GE-2)        | 59       | 44     | 1904                    |
| GE08 (GE-2)        | 58       | 43     | 2315                    |
| GE09 (GE-2)        | 60       | 45     | 1861                    |
| GE10 (GE-2)        | 60       | 45     | 1774                    |
| GE11 (GE-2)        | 61       | 46     | 1501                    |
| GE12 (GE-2)        | 62       | 47     | 1400                    |
| GE13 (GE-2)        | 61       | 46     | 1660                    |

|             |    |    |      |
|-------------|----|----|------|
| GE14 (GE-2) | 62 | 47 | 1750 |
| GE15 (GE-2) | 63 | 48 | 1492 |
| GE16 (GE-2) | 63 | 48 | 1604 |
| GE17 (GE-2) | 63 | 48 | 1679 |
| GE18 (GE-2) | 65 | 50 | 1235 |

Hinweis:

Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

\*: GE01 ist nur mit einem Anteil von 1889 m<sup>2</sup> Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung, der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen, erforderlich ist.

Hinweis über Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

- DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe: Mai 1987
- DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006

Alle Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## §12 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Planung.

**Anlage 1:** Projektbeschreibung Standortverlagerung Baywa Bau- & Gartenmarkt vom 26.05.2017

**Anlage 2:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „GE an der A30“ der Stadt Schwabmünchen LA00-083-G25-01 vom 15.05.2018 der Bekon GmbH

**Anlage 3:** Ingenieurgeologisches Gutachten, Proj.-Nr. 100215 vom 13.04.2010, erstellt durch N. Kampik, Dipl.-Geol., Geo-Hydro-Bau Consult GMBH, Starnberg

## §13 Hinweise und Empfehlungen

### 13.1 Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wurde in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden eine archäologische Bodenerkundung durchgeführt.

### 13.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberflä- che ist weitestgehend zu erhalten.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und boden- schutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 13.3 Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

### 13.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Augsburg.

Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschlie- ßen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsam- melbehälter zu schaffen. Es ist dafür zu sorgen, dass kein Müll auf benachbarte Flächen verblasen wird.

### 13.5 Oberflächenwasser / Abwasser

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sor- gen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen hiervon betroffene Betriebe selbst dafür sorgen, dass ausreichend bemesse- ne Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden sind und entsprechend gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet wird. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen bzw. nachzuweisen. Von den vor- liegenden Vorschriften unberührt gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährden- den Stoffen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswas- ser. Im Übrigen wird auf die Begründung verwiesen.

### 13.6 Pflanzabstände

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Stammabstand von 4 m einzuhalten. Dies wird auch für die östli- che Eingrünung entlang des Feldweges empfohlen.

### 13.7 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.



§14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30 und östlich der Albert-Einstein-Straße“ tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Schwabmünchen, den

---

Lorenz Müller, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis / Veranlassung

Die Planung ist erforderlich, da der Stadt konkrete Bauinteressen vorliegen und um mit den neuen Gewerbeflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen beizutragen.

In diesem künftigen Gewerbegebiet soll insbesondere der Neubau eines Bau- und Gartenfachmarktes mit direkter Lage südlich der Kreisstraße A 30 (Sondergebiet mit ca. 2 ha Flächengröße) untergebracht werden. Dieser Fachmarkt soll eine Direktanbindung an die Kreisstraße A 30 mittels Abbiegespuren erhalten, der Landkreis Augsburg als zuständiger Straßenbaulastträger hat diese Möglichkeit grundsätzlich in Aussicht gestellt. Das Gewerbegebiet selbst wird verkehrs-/erschließungstechnisch über die Albert-Einstein-Straße angebunden und soll nachfolgend nach Süden erweitert werden.

Für das Gebiet liegen der Stadt bereits Ingenieurgeologische Gutachten, eine Immissionstechnische Untersuchung und eine Verkehrsbetrachtung zum Plangebiet vor. Die Gutachten legen dar, dass die gegenständliche Planung prinzipiell möglich ist.

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Teil des Bau- und Gartenfachmarktes ist noch nicht als Sondergebiet dargestellt. Hierzu wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

### 2. Lage, Größe und Bestand

#### 2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Schwabmünchen zwischen der A 30 und dem Dreifaltigkeitsweg, östlich der Albert-Einstein-Straße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8 ha auf. Im Einzelnen lässt sich der Geltungsbereich der Planzeichnung entnehmen. (siehe auch nachfolgende Abbildung 1)



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung 2).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen FNP, unmaßstäblich

### 3.2. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Augsburg (9) dargelegt. Die wesentlichen Aussagen betreffen die Bereiche wie folgt.

### 3.3. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

#### 2. Raumstruktur:

- 2.2.5. (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

#### 3. Siedlungsstruktur,

- 3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (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.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### 5. Wirtschaft

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte
- 5.3.1 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
  - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
- 5.3.3 (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanz-

schwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,  
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,  
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.  
der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

### 3.4. Regionalplan der Region Augsburg (RP 9):

Wichtige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für das gegenständliche Gebiet sind:

A II Raumstruktur 1. Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.1 (Z) In den Mittelbereichen ...Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.

B II Wirtschaft 3. Handel

3.3 (G) Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird.

3.4 (G) Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden

B V Siedlungswesen 1. Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

Gemäß Regionalplan gehört das Mittelzentrum Schwabmünchen zum allgemein ländlichen Raum. Die Stadt liegt auf der Entwicklungsachse Augsburg-(Bobingen)-(Buchloe)-Kaufbeuren. Es liegt eine Darstellung für ein Ausschlussgebiet von Windnutzung vor. Weder das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg Westliche Wälder“ noch Biotop- oder Wasserschutzflächen (Hoch- oder Trinkwasser) sind betroffen. Die nächsten liegen allesamt westlich der St 2035 oder weiter im Süden bzw. Norden.

Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze zu Einzelhandelsgroßprojekten wird bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Besonderen im Sondergebiet geachtet. Die Beteiligung der Behörden wurde auch auf das weiter entfernte Umland erweitert, um mögliche überregionale Auswirkungen dieser Planung zu erfassen. Die nach dem vereinfachten Raumordnungsverfahren durch die Regierung von Schwaben geäußerten Vorgaben wurden in die Planung übernommen. Insofern ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den überregionalen Planungen entspricht.

## 4. Bestand

### 4.1. Gebietsgrundlagen

Das Plangebiet ist derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden ist die Kreisstraße A30, im Westen die Albert-Einstein-Straße, im Osten ein Feldweg und weiter südlich der Dreifaltigkeitsweg gelegen. Zwischen Kreisstraße und Albert-Einstein-Straße liegt ein Parkplatz von ca. 50 x 100 m.

Nördlich und westlich schließt ein Gewerbegebiet an, 250 m südlich, abgetrennt durch Felder, beginnt die Wohnnutzung der Stadt Schwabmünchen.

Das Plangebiet fällt vom Südwesten nach Nordosten ab. Die Höhenlagen bewegen sich hierbei in Bereichen von 554 – 547 m ü. NN. Die Höhenvermessung ist in der Planzeichnung dargestellt.

### Denkmalpflege

Im westlichen Teil ist in den Darstellungen von FNP und des Denkmalatlas ein Bodendenkmal dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes umfasst etwa die westliche Hälfte des Plangebiets, die des Denkmalatlas reicht kaum 25 m über den bestehenden Parkplatz hinaus.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurden archäologische Erkundungen im Gebiet innerhalb der im Denkmalatlas dargestellten Bereiche

durchgeführt. Bisher sind nur wenige Objektfunde ausschließlich im westseitigen Randbereich des geplanten Baugebietes aufgetreten. Es wird ausdrücklich auf die Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art 7.1 DSchG hingewiesen.

### Geologie und Bodenkunde

Der Mutterboden (hochwertiger Lößlehm mit durchschnittlich 70 Bodenpunkten) ist 1 m bis 15 cm mächtig und dünnt nach Nordosten hin aus und ist teils von Ton unterlagert. Die Decklehmschichten aus Schluff und Schluffigem Kies liegen den quartären Kiesen auf. Unter der Teufe von 4,6 m ist tertiärer Fein- bis Mittelsand zu erwarten. Der Grundwasserspiegel wurde nicht erbohrt und ist nach Angaben des Bauamts erst bei ca. 8-9 m Tiefe zu erwarten. Für ungegründete Gebäude weist der Boden eine zu niedrige bzw. zu inkonsistente Bodenbeschaffenheit auf. Eine bauwerksbezogene Baugrunduntersuchung ist notwendig.

### Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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.

## 5. Planung

### 5.1. Allgemeines

Im Plangebiet soll ein Gewerbegebiet entstehen. Als Sondergebiet werden Bauflächen für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes festgesetzt. Die Lage südlich der Kreisstraße ermöglicht eine Direktanbindung an die Kreisstraße A 30 mittels Abbiegespuren. In Absprache mit dem Landkreis Augsburg ist dies für einen Fachmarkt möglich. Der Anschluss des Gewerbegebietes soll über die Albert-Einstein-Straße und eine Planstraße ins Plangebiet erfolgen.

Die Stadt hat mittels Lärmgutachten und Verkehrsuntersuchungen den Nordosten des Stadtbereichs untersuchen lassen. Aus den Untersuchungen ergaben sich mögliche Entwicklungsflächen für ein Gewerbegebiet im gegenständlichen Bereich. Die gegenwärtigen Verkehrswege reichen nach den Analysen für die zu erwartenden Ströme aus, auch wenn mittel- bis langfristig eine Erweiterung der Verkehrswege empfohlen wird.

### 5.2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet teils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies wird aufgeteilt in die Gebiete GE-1 und GE-2.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Die Stadt hat die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen sind bis auf die betriebliche Zuordnung keine besonderen Regelungen erforderlich, weil dies in Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO ausreichend geregelt ist. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren.

Des Weiteren wird ein Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen für einen großflächigen Bau- und Gartenbaubetrieb entsprechen nicht den in den §§ 2 bis 10 BauNVO Arten der baulichen Nutzung. Für die zulässige Nutzung im Sondergebiet ist ein Katalog unter § 2 Ziffer 2 der Satzung enthalten.

Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren. Dies gilt im Besonderen in Bezug auf die von dem von der Kreisstraße A 30 ausgehenden Lärmemissionen des Straßenverkehrs.

### 5.3. Maß der Baulichen Nutzung

Die Stadt Schwabmünchen hat sich für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse entschieden (siehe Bebauungsplanzeichnung). In der Satzung sind Höchstmaße für die Gebäudehöhe (GH) angegeben. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturn u. dgl. darf die zulässige Gebäudehöhe um 3 m überschritten werden.

Es gilt die abweichende Bauweise. Gebäude dürfen im Gewerbegebiet Gesamtlängen von 50 m um bis zu 50 m überschreiten, im Sondergebiet sind 100 m Überschreitung zulässig.

Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen errichtet werden.

Für die Abstandsflächen wird das Sondergebiet Einzelhandel mit den Abstandsflächen für Gewerbegebiete harmonisiert auf 0,25 H, jedoch mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze.

Die möglichen Gebäudehöhen von 12 m ermöglichen eine zeitgemäße gewerbliche Nutzung. Eine Überschreitung für die in der Satzung genannten untergeordneten Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturn u. dgl. ist zweckdienlich und gleichsam für das Gesamtbild unschädlich.

Für Dächer sind Sattel-, Pult- und Flachdächer gemäß den gestalterischen Festsetzungen der Satzung möglich.

Bei diesen Festsetzungen hat die Stadt Schwabmünchen Zurückhaltung geübt, um den Gewerbebetrieben Gebäude in erster Linie nach betrieblicher Erfordernis zu ermöglichen. Dennoch ist hierbei bei der Gestaltung auf Einheitlichkeit zu achten. Gestalterischen Fehlgriffen soll durch die Maßgaben zu Farbgestaltung in Anstrich und Dachfarbe sowie durch den Ausschluss bestimmter Materialien bei der Außengestaltung vorgebeugt werden.

#### 5.3.1. Gewerbegebiet

Es wird beabsichtigt, dass das Gewerbegebiet in Zukunft nach Süden erweitert werden kann. Daher wurde davon abgesehen, eine Abstufung der Gebäude zum temporären Ortsrand hin vorzusehen.

Die Festsetzungen des § 10 Werbeanlagen gelten nur für das GE-1 und GE-2.

#### 5.3.2. Sondergebiet

Der Katalog unter § 2 Ziffer 2 der Satzung legt unter anderem Obergrenzen für Bruttoflächen für Verkaufsflächen (sortimentbezogen) fest. Nach dem vereinfachten Raumordnungsverfahren wurden die Flächengrößen festgesetzt. Die Stadt verfügt über ein am 07.11.2017 aktualisiertes Einzelhandelskonzept, in dem die Umsiedlung mit Erweiterung des Marktes bereits thematisiert ist und als vertraglich angesehen wird. Die Sortimentunterteilung wird nach § 2.2.1 gemäß der Projektbeschreibung „Standortverlagerung BayWa Bau- & Gartenfachmark“ vom 26.05.2017 festgesetzt.

Für das Sondergebiet werden eigene Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Es wurde ein Unternehmenslogo zugelassen. Die Dimensionierung dieser Maßnahmen wird in einem vertraglichen Verhältnis mit der Architektur stehen. Die Repräsentation des Betriebes und seiner Werbeinteressen soll dennoch nicht auf Kosten des Außenbildes der Stadt Schwabmünchen geschehen. Um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können wurden für Werbeanlagen zusätzliche Festsetzungen vorgesehen, die nur durch ausnahmsweise Genehmigung zulässig sind. Die erweiterte Dimensionierung der möglichen Werbeanlagen ist durch die Größe des Bau- und Gartenfachmarktes begründet – die Maßstäblichkeit bleibt hier weiterhin gewahrt.

#### 5.4. Zäune

Die Höhe der Einfriedungen wird in der Satzung auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten, damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet werden kann. Hierzu kann jedoch aus Gründen des Versicherungsschutzes ausnahmsweise abgewichen werden. Es wird empfohlen, Zäune in einem Mindestabstand von 2 m zu landwirtschaftlichen Flächen zurückzusetzen.

## 5.5. Flächenbilanz

| Flächen  | Teilfläche m <sup>2</sup> | Flächen m <sup>2</sup>      | Anteil       |
|--|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| Verkehrsflächen  |                           | 15.609 m <sup>2</sup>       | 19,6 %       |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                        | 9.255 m <sup>2</sup>      |                             | 11,6 %       |
| Straßenbegleitgrün als Teil der VF                       | 4.563 m <sup>2</sup>      |                             | 5,7 %        |
| Fuß-/ Radweg   | 1.791 m <sup>2</sup>      |                             | 2,2 %        |
| Gewerbegebiet (mit privaten GF von 2860 m <sup>2</sup> ) |                           | 41.687 m <sup>2</sup>       | 52,3 %       |
| Sondergebiet (mit privaten GF von 422 m <sup>2</sup> )   |                           | 16.852 m <sup>2</sup>       | 21,1 %       |
| Grünflächen  |                           | 8.890 m <sup>2</sup>        | 11,1 %       |
| Private Grünfläche                                       | 3.828 m <sup>2</sup>      |                             | 4,1 %        |
| Versickerungs- und Absetzbecken, öff. Grünflächen        | 5.608 m <sup>2</sup>      |                             | 7,0 %        |
| <b>Gesamfläche (8 ha)</b>                                |                           | <b>79.756 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

Zusätzlich: Externe Kompensationsflächen mit 2,28 ha und eine Ökokontofläche von 0,92 ha

## 6. Grünordnung

### 6.1. Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzte Fläche der „Kirchberg-Äcker“. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße A 30 kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden.

Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Der Bodenzustand wird in der Bodenschätzungskarte (662 Großbaitingen) als gut bis mittel beziffert und beinhaltet Sand- und Lößböden.

### 6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, überwiegend heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Es handelt sich bei dem Bereich um landwirtschaftliche Nutzfläche.

- Sie wird bis heute intensiv als Ackerstandort bzw. als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden. Zur Erhöhung der Gebietsqualität sind umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen mit Großgehölzen vorgesehen.
- Der 5 m breite Grünstreifen mit Pflanzstandorten für Bäume im Süden des Plangebietes dient als temporäre Eingrünung mit Sträuchern (Minimierungsmaßnahme) und kann bei der Entwicklung des Gewerbegebietes nach Süden durch eine Erweiterung zu einer Grünzäsur im Gewerbegebiet ausgeweitet werden. Dabei sollten mindestens 3 m ergänzt werden und die Flächen mit Bäumen überstellt werden.
- Die Gestaltung der Versickerungsfläche im Osten des Plangebietes wird sich positiv auf die Grundwasserneubildung und durch die Anpflanzung von artenreichem heimischen Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken (Minimierungsmaßnahme)
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Zur südlichen Eingrünung des Baugebietes sind lockere Großgehölzpflanzungen vorgesehen, die bei einer eventuellen zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden als gebietsinterner Grünzug fungieren werden. Zur Durchgrünung erhält die Planstraße architektonisch gegliederte Großgehölzpflanzungen.

Auf den Grundstücken sind Bäume entsprechend der Grundstücksgröße anzupflanzen und versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten (siehe Umweltbericht).

Entlang der A 30 sind private Grünflächen mit Strauchpflanzungen vorgesehen. Auf Grund der technischen Anforderungen der Kreisstraße und der südlich anschließenden Park- bzw. Gewerbeflächen und des eher siedlungs-

internen Charakters der Pflanzflächen wurden hier auch geeignete nicht heimische Gehölze in die Pflanzliste aufgenommen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche beim Sickerbecken in Nordosten werden lockere Großgehölzpflanzungen und landschaftliche Hecken als Übergang zur freien Landschaft gepflanzt.

Die Kreisstraße A 30 wird in den öffentlichen und privaten Grünflächen von einer durchgehenden Allee aus Großgehölzen begleitet. Diese markiert den Beginn der Ortslage für die Autofahrer und trägt durch die so veränderte Maßstäblichkeit der Straße zur Geschwindigkeitsreduzierung bei.

Die öffentliche Grünfläche im Südosten dient der Sicherung des Feldweges an der Gemarkungsgrenze und soll für künftige Verkehrsflächenerweiterungen in öffentlicher Hand bleiben.

### 6.3. Kompensation

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet. Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche von ca. 8 ha.

Die Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl mit TYP A, Feld A I gewählt.

Wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Durchgrünung sowie den weiteren Minimierungsmaßnahmen gem. Umweltbericht 4. wird mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche mit ca. 8 ha und der Ausgleichsfaktor von 0,4 ergeben eine Fläche von ca. 3,2 ha Ausgleichsflächenbedarf.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden wie folgt bereitgestellt (zur Flächengeometrie sei auf den Planteil im Anhang verwiesen), wobei nach 5 Jahren die Überprüfung der Ergebnisse auf den Ausgleichsflächen vorgesehen ist:

- 4.800 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4353 Gemarkung Schwabmünchen: Extensivierung von Grünland  
Das bestehende Intensivgrünland erhält 5 Jahre lang zur Aushagerung vier Schnitte, erster Schnitt im Frühjahr.  
Danach erfolgen jährlich 2 Schnitte, erster Schnitt Mitte Juni, bei jährlich wechselnder Brachestreifen, Turnus 5 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizide sind nicht zulässig. Zur Erhöhung des Struktureichtums wird im zentralen Bereich auf ca. 750 m<sup>2</sup> eine etwa 30 cm tiefe Seige ausgeschoben. Deren Begrünung erfolgt in freier Sukzession, die Seige wird wie das umgebende Extensivgrünland gemäht.
- 10.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4358 Gemarkung Schwabmünchen: Anlage von Extensivgrünland auf Acker  
Im bestehende Acker wird zur Erhöhung des Struktureichtums im zentralen Bereich auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> eine etwa 30 cm tiefe Seige ausgeschoben. Anschließend wird die gesamte Fläche incl. Seige mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Glatthaferwiesen angesät, Saatgutmenge nach Angaben Saatgutlieferant, und erhält 1 Jahr Pflege nach Vorgaben Saatgutlieferant. Danach erfolgen jährlich 2 Schnitte, erster Schnitt Mitte Juni, bei jährlich wechselnder Brachestreifen, Turnus 5 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.
- 8.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4389 Gemarkung Schwabmünchen: Extensivierung von Grünland, Anlage von Extensivgrünland auf Acker  
Das bestehende Intensivgrünland erhält 5 Jahre lang zur Aushagerung vier Schnitte, erster Schnitt im Frühjahr.  
Zur Erhöhung des Struktureichtums wird im zentralen westlichen Bereich im Anschluß an eine bestehende Seigenstruktur auf ca. 750 m<sup>2</sup> eine etwa 30 cm tiefe Seige ausgeschoben. Deren Begrünung erfolgt in freier Sukzession. Der bestehende Ackerbereich im Südosten wird mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Glatthaferwiesen angesät, Saatgutmenge nach Angaben Saatgutlieferant, und erhält 1 Jahr Pflege nach Vorgaben Saatgutlieferant. Danach erfolgen auf der gesamten Fläche, extensiviertes Grünland, Seige und angesäter Acker, jährlich 2 Schnitte, erster Schnitt Mitte Juni, bei jährlich wechselnder Brachestreifen, Turnus 5 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.
- 9.200 m<sup>2</sup> werden aus dem Ökokonto der Stadt Schwabmünchen Fl.Nr. 2135, Gemarkung Schwabmünchen ausgebucht. Hinweis: Das Wasserwirtschaftsamt hat hier empfohlen, dass eine Vorlandabsenkung soweit möglich mit Totholzstrukturen in der Scharlach ergänzt werden, um die Dynamik und die Strukturvielfalt im Gewässer zu erhöhen.



## 7. Immissionsschutz und Umweltgestaltung

### 7.1. Immissionsschutz (Auszug aus dem Lärmschutzgutachten)

#### **Schutz vor Gewerbelärm**

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

#### **Zulässige Lärmimmissionen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Für Wohngebiete in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Falls sich für einzelne Bereiche die bauliche Nutzung eines reinen Wohngebietes darstellen sollte, wird hier aufgrund der allgemeinen Vorbelastung von der tatsächlichen Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

#### **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $L_{K,i,j}$  aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Das Emissionskontingent stellt den Immissionsrichtwert-Anteil im Sinne der TA Lärm dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet inklusive gewerblicher Grünflächen dargestellte Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{K,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

### **Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren**

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### **Gliederung des Bebauungsplanes**

Es wird für den nordöstlichen und den östlichen Teilbereich des Plangebietes ein höheres Lärmkontingent festgesetzt als für den südöstlichen Teilbereich. Dies erfolgte, da für den südöstlichen Teil ein geringeres Lärmkontingent städtebaulich erforderlich ist, da hier im Einwirkungsbereich bereits die Lärmemissionen aus bestehenden Gewerbebetrieben und gewerblichen Bebauungsplangebietes einwirken.

Somit liegt eine Gliederung nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Somit gibt es einen Teilbereich für Betriebe und Anlagen die weniger Lärm emittieren dürfen als der andere Teilbereich. Die tatsächliche Verteilung der Schallleistungspegel ist hiervon nicht betroffen, da es für die Anwohner nicht entscheidend ist, ob ein Betrieb eine laute Schallquelle besitzt, diese aber gut abgeschirmt hat, oder ob leisere Schallquellen ungehindert den Schall zu den Immissionsorten emittieren. Entscheidend ist alleine, welche Lärmbelastungen entstehen. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

Im Plangebiet werden Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Die **Lärmemission** ist der Lärm, der von einem Betrieb oder von einer Fläche mit Emissionskontingenten ausgehen darf bzw. ausgeht.

Die **Lärmimmission** ist der Lärm, der an einem Immissionsort (z.B. Wohngebäude) ankommt oder ankommen darf.

Als **Vorbelastung VB** ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die durch bestehende Gewerbebetriebe und durch zulässige Lärmemissionen aus umliegenden Bebauungsplangebietes (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel in Gewerbe- und Industriegebieten) verursacht werden.

Als **Zusatzbelastung ZB** ist die Lärmimmission am jeweiligen Immissionsort definiert, die bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente (inklusive Zusatzkontingente) immitiert werden darf.

Die **Gesamtbelastung GB** ist die logarithmische Summe aus Vorbelastung VB und Zusatzbelastung ZB (z.B.  $53,7 \text{ dB(A)} \text{ plus } 41,8 \text{ dB(A)} = 54,0 \text{ dB(A)}$ ).

### **Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm**

Folgende Vorbelastungen VB aus der Stadt Schwabmünchen wurden berücksichtigt:

a. Bebauungsplan Nr. 16 A

In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 16 A wurden keine immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt.

Daher werden für die im Bebauungsplangebiet Nr. 16 A angesiedelten Firmen die Genehmigungsbescheide der jeweiligen Firmen berücksichtigt.

b. Bebauungspläne Nr. 23, Nr. 26, Nr. 30, Nr. 33 und Nr. 36

Die in den Satzungen zu den genannten Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. Emissionskontingente werden zur Berechnung der gewerblichen Vorbelastung herangezogen.

c. Genehmigungen nach § 34

Für die nach § 34 genehmigten Betriebe werden die Genehmigungsbescheide der jeweiligen Firmen (z.B. Osram, CTP usw.) berücksichtigt.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA00-083-G25-01 vom 15.05.2018 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schall-

schutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung bzw. schützenswerten Nutzungen eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

#### **Bewertung der Gesamtlärmimmissionen GB durch die Vorbelastung VB und die Zusatzbelastung ZB**

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA00-083-G25-01 vom 15.05.2018 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung bzw. schützenswerten Nutzungen eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

(Die Lage der Immissionsorte IO ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA00-083-G25-01 vom 15.05.2018 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

#### **1. Vorhandene Wohnbebauung in Schwabmünchen (IO 102)**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Die Pegelanhebung durch das Plangebiet wird als zumutbar angesehen.

#### **2. Zukünftige Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 39 „Wohnbaugebiet Nordost III“ (IO 107, IO 112)**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Die Pegelanhebung durch das Plangebiet wird als zumutbar angesehen.

#### **3. Zukünftige Wohnbebauung auf noch unbebautem Grundstück (IO 108)**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Die Pegelanhebung durch das Plangebiet wird als zumutbar angesehen.

#### **4. Zukünftige Wohnbebauung auf noch unbebautem Grundstück (IO 150)**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) um 0,4 dB(A) sowie von nachts 40 dB(A) um 0,3 dB(A) überschritten.

Die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind als zumutbar anzusehen. Ebenso ist die Pegelanhebung um 0,2 dB(A) tagsüber sowie 0,3 dB(A) nachts als zumutbar anzusehen.

#### **5. Vorhandene Gewerbebetriebe (IO 160 bis IO 162)**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten.

Die Pegelanhebung durch das Plangebiet wird als zumutbar angesehen.

#### **6. Zukünftige Gewerbebetriebe (IO 163)**

Es werden auch unter Beachtung der Summenbildung die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten.

Die Pegelanhebung durch das Plangebiet wird als zumutbar angesehen.

#### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet erfolgt über die Albert-Einstein-Straße zur Straße A30. Es erfolgt eine sofortige Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem Verkehr auf der Straße A30. Zudem sind keine Wohngebäude durch den gewerblichen Fahrverkehr betroffen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

#### **7.2. Abfallwirtschaft**

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Für die ordnungsgemäße und verkehrssichere Lagerung auf den Flächen ist betriebsseitig zu sorgen.

#### **7.3. Regenerative Energie**

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Ob der Bau einer Erdwärmesonderanlage nach derzeitigem Kenntnisstand möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 8. Erschließung

### 8.1. Verkehr

Der Fachmarkt soll eine Direktanbindung an die Kreisstraße A 30 mittels Abbiegespuren erhalten. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden die Planungen mit dem Kreisstraßenbauamt abgesprochen und in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Das Gewerbegebiet selbst wird über die Albert-Einstein-Straße per Kreisverkehr angebunden und soll nachfolgend nach Süden erweitert werden können. Die Verkehrsanbindung kann dann über den Kreisverkehr und die 300 m östlich vorgesehene Stichstraße geschehen. Der östliche Feldweg (GMK Mittelstetten) soll nicht zur Erschließung herangezogen werden - eine Zufahrt zum Gewerbegebiet durch LKWs darf hier nicht erfolgen.

Die Planstraße erhält einen begleitenden Geh- und Radweg. Auf die Einrichtung eines solchen Streifens entlang der A 30 hat die Stadt verzichtet, da die Ost-West-Verbindung mit der Verlagerung nach Süden weiterhin vorhanden ist. Aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen wird der Grünstreifen an der A 30 daher nicht zum Ausbau eines Geh- und Radweges vorgehalten.

Der Grünstreifen entlang der A 30 wird mit Bepflanzungsaufgaben versehen. Diese Flächen werden den angrenzenden Gewerbegrundstücken zugemessen bzw. teil der öffentlichen Grünflächen am Versickerungsbecken.

Mit der R 7 (Endbahnhof Regionalbahn) und den Bushaltestellen des Orts- und Regionalverkehrs (nächste Haltestelle ca. 400 m) steht der Öffentliche Personennahverkehr zur Verfügung.

### 8.2. Wasserwirtschaft

Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Wasserdurchlässigkeitswerte zeigen eine ausreichende Versickerungsfähigkeit für Rohrigolen und Schachtbrunnen an, jedoch nicht für die Oberflächenversickerung. Im Osten wird ein Retentionsraum für die Versickerung eingerichtet.

#### Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

#### Lage zu Gewässern

Im Bereich des Plangebietes ist kein oberirdisches Gewässer III. Ordnung betroffen.

#### Wasserversorgung

Das Plangebiet kann unmittelbar an die zentrale Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen werden. Die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage kann die Trinkwasserversorgung sicherstellen.

#### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird mit einem Schmutzwasserkanal an die städtische Kläranlage angeschlossen. Diese ist ausreichend dimensioniert.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser sind vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Seit 01.10.2008 gilt die neue Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Danach ist eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser auch von gewerblichen Flächen möglich. Die technischen Regeln zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – bzw. in oberirdische Gewässer TREN OG – sind zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist zu beachten. Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über gewachsenen Boden zu versickern.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verzehrnutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. Ä.).

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

Im nordöstlichen Bereich ist ein Versickerungsbecken, sowie ein Absetzbecken vorgesehen. Der umliegende Bereich wird landschaftspflegerisch als öffentliche Grünfläche gestaltet und mit Bäumen überstellt.

#### Oberflächenwasser

Infolge starker / der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung von anfallendem Niederschlagswasser zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. 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 o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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" sind zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat mit E-Mail vom 05.07.2018 mitgeteilt:

*„Im Merkblatt DWA-M 153 werden verschiedene Behandlungsmaßnahmen typisiert und ihnen sogenannte Durchgangswerte zugeordnet. Diese Werte dienen einer qualitativen Reihung der Behandlungsanlagen. Ein messbarer Wirkungsgrad für die Rückhaltung oder Reinigung eines bestimmten Stoffes kann hieraus nicht abgeleitet werden. Verschiedene Regenwasserbehandlungsanlagen mit gleichen Durchgangswerten können somit in ihrem Rückhaltevermögen z. B. für gelöste Salze, organische Verbindungen oder mineralische Sedimente sehr unterschiedlich wirken (vgl. DWA-M 153, Kap. 6.2.1). Eine Sedimentationsanlage entfernt unter Umständen in hohem Maße Partikel und daran gebundene Schadstoffe. Sie bietet jedoch kaum Rückhalt gegenüber gelösten Schadstoffen. Gemäß DWA-M 153, Kap. 6.2, ist daher eine Versickerung in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassagen oder Filteranlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig - auch wenn mit Regenwasserbehandlungsanlagen gemäß Tabelle A.4c (Sedimentationsanlagen) ein ausreichender Durchgangswert erreicht werden könnte. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Behandlungsanlagen des Typs D21 (Tabelle A.4c des DWA-M 153) nach den in Bayern gemachten Erfahrungen i. d. R. Nur Durchgangswerte bis 0,3 erreichen.“*

### 8.3. Strom- / Gasversorgung und Telekommunikation

Strom- und Gasversorger und Telekommunikationsanbieter wurden am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom, Kempten, hat im Vorgang 2017302, PN 245776 mit Schreiben vom 21.04.2017 mitgeteilt:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für Rechtzeitige Abstimmung ist bei der Erschließungsplanung zu sorgen.“

Die LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe hat mit Schreiben vom 03.11.2017 mitgeteilt:

„Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände, wenn die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden:

#### **Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Die Kabeltrassen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1 : 500 zeichnerisch dargestellt.

Wir bitten unsere 20-kV-Kabeltrasse S 112 in den Bebauungsplan einzuzeichnen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse.

Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten von der ausführenden Baufirma- die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

Betriebsstelle Königsbrunn  
Nibelungenstraße 16  
86343 Königsbrunn  
Tel. 08231/6039-16

zu beschaffen.

#### **Stromversorgung**

Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Je nach Leistungsbedarf der Gewerbebetriebe ist die Errichtung einer Transformatorenstation nötig. Für Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

#### **Allgemeines**

Vor Beginn der Baugebietserschließung muss rechtzeitig ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Bauleitplanung einverstanden.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat mit Email vom 10.05.2017 und 20.11.2017 mitgeteilt:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Die Schwaben Netz, Augsburg, hat mit Schreiben vom 05.05.2017 und 10.11.2017 mitgeteilt:

*„in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.*

*Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich (Albert-Einstein-Straße I Hubenweg) bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir Sie uns einzubinden.*

*Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“*

Neue Leitungen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes als unterirdische Kabel verlegt werden.

#### 8.4. Brandschutz

Der Kreisbrandrat des Landkreises teilt mit Email vom 08.05.2017 mit:

1. *Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.*
2. *Das Hydranten Netz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.*
3. *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.*
4. *Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.*

#### 9. Kartengrundlage

Es wird die von der Stadt zur Verfügung gestellte Kartengrundlage in digitaler Form zugrunde gelegt.



## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Schwabmünchen hat vor an der gegebenen Stelle das im Flächennutzungsplan vorbereitete Gewerbegebiet zu entwickeln. Konkret werden Bauflächen für Gewerbe sowie ein Sondergebiet für Bau- und Gartenfachmarkt ausgewiesen. Dieser Betrieb wird von der Kreisstraße A 30 aus erschlossen. Die anderen Flächen erhalten Verkehrsanschluss über eine Planstraße von der Albert-Einstein-Straße aus. Im Osten des Plangebiets, am Ortseingang wird eine Versickerungsfläche mit grünordnerischer Gestaltung eingerichtet. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt extern.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird in diesem Mittelzentrum die Gewerbeansiedlung entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen mit Ausnahme von Bodendenkmälern betroffen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

#### 2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus teils sandigem Mutterboden von 0,15 – 1,0 m Mächtigkeit. Darunter liegen Decklehmschichten, schluffige Kiese und Kiese. Ab 4,6 m sind Fein- und Mittelsande aufgeschlossen. Die Bodenverhältnisse variieren innerhalb des Gebietes. Die Bodenqualität ist gut. Die Versickerungsfähigkeit der Oberflächenschichten ist schlecht, tiefer gelegene Schichten eignen sich zur Versickerung.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristig werden oder verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

#### 2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund (siehe oben) weist gute Versickerungsraten auf. Das Grundwasser steht voraussichtlich erst bei 8 - 9 m Tiefe an. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Versickerungsfähige Schichten sind nur in den tiefer gelegenen Bereichen im Osten des Gebietes erschließbar.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht nur geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen und durch die relativ hohe Versiegelung mit geringen Auswirkungen verbunden. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung entfällt.

Ergebnis: Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 2.3. Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es besteht Vorbelastung durch die Abgase an der A 30. Die Lage östlich des Ortes bedingt, dass das Plangebiet nicht im Weg für die Luftaustauschbahnen Schwabmüenchens liegt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden die Emissionen verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr tritt an die Stelle der Düngung im Bezug auf die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität. Abhängig von den angesiedelten Gewerbebetrieben können die weiteren Auswirkungen stärker ausfallen oder ausbleiben.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeimmissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

### 2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Ackerbrütende Vogelarten im Gebiet sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen am südlichen Gebietsrand und entlang der Verkehrswege mit Eingrünungsmaßnahmen sowie die neu angelegte Versickerungsfläche mit Baumstandorten wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen großflächig verloren und werden versiegelt. Die Erheblichkeit ist somit als mittel einzustufen.

### 2.5. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die A 30 vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbe- bzw. Sondergebietes wird die Nutzung intensiviert und Teilflächen eingezäunt und nicht mehr frei zugänglich. Schalltechnische Vorbetrachtungen ergeben, dass eine Verträglichkeit mit dem südlich gelegenen Wohngebiet herzustellen ist. Zum Schutz dieser Wohnnutzung sind immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel anzusetzen. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht aus Gewerbeflächen, die direkten Auswirkungen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken. Durch architektonische Maßnahmen können innerhalb des Gebietes bereits die Auswirkungen von Lärm reduziert werden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung eine mittlere und hinsichtlich des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortseingangsbereich von Schwabmünchen ist hier nur schwach eingegrünt und ein Großflächiger Parkplatz, sowie die massiven Gewerbebauten nördlich der A 30 prägen das Landschaftsbild. Ein breiter, straßenbegleitender Baumheckenstreifen reißt abrupt am östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ab.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Gewerbegebiet anfügen. Die betroffenen Verkehrswege werden mit Baumreihen angelegt, die grüne Lebensadern durch eine üblicherweise stark versiegelte Gewobelandschaft darstellen. Auch werden für die Grundwasserneubildung gezielt Versickerungsflächen eingerichtet, die mit Bäumen überstellt wird. Das Gebiet wird nach Süden mit einem 5 m breiten Grünstreifen eingegrünt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

### 2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Das Bodendenkmal D-7-7830-0143 (Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit, mittelalterliche Wüstung) bzw. D-7-7830-0053 (neolithische Siedlung) ragt im Westen in das Plangebiet hinein. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Auswirkung: Die archäologischen Untersuchungen des Gebietes haben Objektfunde aufgeschlossen. Im Bereich des Bodendenkmals ist bei Bautätigkeiten im Erdreich mit Funden zu rechnen. Auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bei Eingriffen wird hingewiesen.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind, ist das Schutzgut damit auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

## 2.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Auf Grund der Untergrundverhältnisse wird das Schutzgut Wasser als robust eingeschätzt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der Versickerungsbecken und den Grünstreifen im Süden wird nicht nur die Einfügung ins Landschaftsbild verbessert, sondern gleichsam Raum für florale und faunale Diversität geschaffen.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen Beitrag zur Einfügung des Ortes in die Landschaft und wird weiterhin nur gering zu biologischer Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1. Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1. Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Durchgrünung und gärtnerische Pflege sorgen für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Der Boden wird mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften. So wird dezentral und zusätzlich auf einer gesonderten Fläche im Osten des Plangebiets ein Retentionsraum für Oberflächenwasser geschaffen und in direkter Nähe zur stattfindenden Versiegelung Kompensation hierfür geschaffen.

#### 4.1.2. Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Stadt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Es besteht Möglichkeit, das Grundwasser für thermische Nutzung zu erschließen und so die Emissionen von Heizanlagen zu vermeiden. Des Weiteren wird ein Ausbau des Verkehrsnetzes des ÖPNV angeregt, um den Individualverkehr zu reduzieren. Die Anlage der Verkehrsflächen mit Begleitbäumen unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet.

#### 4.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer biologischer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf Bepflanzungstreifen festgesetzt. Diese grünen Adern bieten Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zur Durchlässigkeit der Grundstückseinzäunungen für Kleintiere wird die Bodenfreiheit auf 15 cm festgelegt.

#### 4.1.4. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Für die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen werden immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Auch auf Grund des Verkehrslärms werden Einschränkungen für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen im GE-1 und SO (Flächen entlang der A 30) getroffen. Werden diese Wohnungen auf der der Kreisstraße abgewandten Seite errichtet könne die Betriebsgebäude eine schallabweisende Wirkung erzielen.

#### 4.1.5. Schutzgut Landschaft

Die Grünfläche mit der mit Bäumen zu überstellenden Versickerungsfläche an der A 30 sorgt für einen harmonischen Übergang von Landschaft zu umbauten Ortsteil. Nach Süden wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit Baumstandorten die Bauten zur Landschaft hin eingrünen bis eine künftige Erweiterung des Gewerbegebiets stattfindet.

#### 4.1.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Bereich wurde archäologisch und mit Behördenbegleitung erkundet.

#### 4.2. Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

*„Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet. Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche von ca. 8 ha.*

*Die Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland begründet die Kategorie I.*

*Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl mit TYP A, Feld A I mit dem Faktor 0,4 gewählt.*

*Wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Durchgrünung sowie den weiteren Minimierungsmaßnahmen gem. Umweltbericht 4. wird mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen.*

*Die Eingriffsfläche mit ca. 8 ha und der Ausgleichsfaktor von 0,4 ergeben eine Fläche von ca. 3,2 ha Ausgleichsflächenbedarf.*

*Die benötigten Ausgleichsflächen werden wie folgt bereitgestellt (zur Flächengeometrie sei auf den Planteil im Anhang verwiesen), wobei nach 5 Jahren die Überprüfung der Ergebnisse auf den Ausgleichsflächen vorgesehen ist.*

- *4.800 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4353 Gemarkung Schwabmünchen: Extensivierung von Grünland  
Das bestehende Intensivgrünland erhält 5 Jahre lang zur Aushagerung vier Schnitte, erster Schnitt im Frühjahr.  
Danach erfolgen jährlich 2 Schnitte, erster Schnitt Mitte Juni, bei jährlich wechselnder Brachestreifen, Turnus 5 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizide sind nicht zulässig. Zur Erhöhung des Struktureichtums wird im zentralen Bereich auf ca. 750 m<sup>2</sup> eine etwa 30 cm tiefe Seige ausgeschoben. Deren Begrünung erfolgt in freier Sukzession, die Seige wird wie das umgebende Extensivgrünland gemäht.*
- *10.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4358 Gemarkung Schwabmünchen : Anlage von Extensivgrünland auf Acker  
Im bestehende Acker wird zur Erhöhung des Struktureichtums im zentralen Bereich auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> eine etwa 30 cm tiefe Seige ausgeschoben. Anschließend wird die gesamte Fläche incl. Seige mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Glatthaferwiesen angesät, Saatgutmenge nach Angaben Saatgutlieferant, und erhält 1 Jahr Pflege nach Vorgaben Saatgutlieferant. Danach erfolgen jährlich 2 Schnitte, erster Schnitt Mitte Juni, bei jährlich wechselnder Brachestreifen, Turnus 5 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.*
- *8.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4389 Gemarkung Schwabmünchen : Extensivierung von Grünland, Anlage von Extensivgrünland auf Acker  
Das bestehende Intensivgrünland erhält 5 Jahre lang zur Aushagerung vier Schnitte, erster Schnitt im Frühjahr.  
Zur Erhöhung des Struktureichtums wird im zentralen westlichen Bereich im Anschluß an eine bestehende Seigenstruktur auf ca. 750 m<sup>2</sup> eine etwa 30 cm tiefe Seige ausgeschoben. Deren Begrünung erfolgt in freier Sukzession. Der bestehende Ackerbereich im Südosten wird mit Regiosaatgut Produktionsraum 8 für Glatthaferwiesen angesät, Saatgutmenge nach Angaben Saatgutlieferant, und erhält 1 Jahr Pflege nach Vorgaben Saatgutlieferant. Danach erfolgen auf der gesamten Fläche, extensiviertes Grünland, Seige und angesäter*

*Acker, jährlich 2 Schnitte, erster Schnitt Mitte Juni, bei jährlich wechselnder Brachestreifen, Turnus 5 Jahre. Das Mähgut ist abzutransportieren, Düngung und Pestizide sind nicht zulässig.*

- 9.200 m<sup>2</sup> werden aus dem Ökokonto der Stadt Schwabmünchen Fl.Nr. 2135 Gemarkung Schwabmünchen ausgebucht. Hinweis: Das Wasserwirtschaftsamt hat hier empfohlen, dass eine Vorlandabsenkung soweit möglich mit Totholzstrukturen in der Scharlach ergänzt werden, um die Dynamik und die Strukturvielfalt im Gewässer zu erhöhen.“

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die gegenständliche Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt. Im vergangenen Jahrzehnt hat die Stadt bereits Analysen zur Verkehrs- und Lärmsituation unternommen, um die Eignung und Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Gebietes konkretisieren zu können. Im Süden wurde die Bauleitplanung des Wohngebiets auf die jetzt stattfindende Entwicklung des Gewerbegebietes ausgerichtet. Somit wurden die Auswahlüberlegungen beachtet, die mit einigem Aufwand zur Darstellung im Flächennutzungsplan führten, sodass eine erneute Suche nach Alternativen nicht angezeigt ist. Auch die im Rahmen der Bauleitplanung unternommenen Untersuchungen haben keine erheblichen Faktoren aufgezeigt, die eine erneute Prüfung von Alternativen erforderlich gemacht hätte.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese werden verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen Daten aus einer ingenieurgeologischen Untersuchung vor. Eine Lärmschutzbetrachtung für den Bebauungsplan Nord-Ost-III und ein Verkehrskonzept für den Nordosten Schwabmüchens liegen der Stadt ebenfalls vor.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Das Gebiet ist bezüglich erheblicher negativer Umweltauswirkungen zu beobachten. Das Retentionsbecken ist nach Starkregenereignissen auf die Funktionalität als Versickerungsgrund zu beobachten. Weiterhin ist die Verkehrsdichte in der Umgebung des Gebietes zu beobachten und zu prüfen, inwiefern die mittel- bis langfristig nötigen Entwicklungen der Verkehrsinfrastruktur schon früher vorzunehmen sind. Nach 5 Jahren wird die Stadt Schwabmünchen eine Begehung des Gebiets durchführen und auf den Wiesen der Ausgleichsflächen überprüfen, ob sich diese entsprechend entwickeln und ggf. weitere Maßnahmen zur Optimierung der durchgeführt werden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordöstlichen Ortsausgang von Schwabmünchen soll das Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Einrichtung eines Gewerbegebiets dieser Größe führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Die Entwicklung des ursprünglich als intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebietes wird erhöhte Emissionen (Lärm und Abgase) mit sich bringen.

Landschaftlich wird der Vorschub der Bebauung keinen allzu großen Unterschied machen. Die Eingrünung hingegen wird verbessert. Für das Gebiet ist eine Versickerungsanlage mit Absetzbecken vorgesehen, das zusätzlich eingegrünt wird. Bodendenkmäler sind im westlichen Teil kartiert und wurden archäologisch erkundet.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut           | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|----------|
| Boden               | Hoch       | Hoch           | Mittel          | hoch     |
| Wasser              | Gering     | Mittel         | Gering          | Gering   |
| Klima / Luft        | Mittel     | Mittel         | Mittel          | Mittel   |
| Tiere / Pflanzen    | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Mensch (Erholung)   | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Lärm                | Mittel     | Gering         | Mittel          | Gering   |
| Landschaft          | Mittel     | Gering         | Mittel          | Mittel   |
| Kultur- / Sachgüter | Mittel     | Keine          | Keine           | Gering   |

Der Bebauungsplan (Geltungsbereich: 8 ha) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 32.000 m<sup>2</sup>, der durch Kompensationsflächen von 4.800 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4353 Gemarkung Schwabmünchen (Extensivierung von Grünland), 10.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4358 Gemarkung Schwabmünchen (Anlage von Extensivgrünland auf Acker), 8.000 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 4389 Gemarkung Schwabmünchen (Extensivierung von Grünland und Anlage von Extensivgrünland auf Acker) und Entnahme einer Fläche von 9.200 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Stadt Schwabmünchen Fl.Nr. 2135 Gemarkung Schwabmünchen abgegolten.

Das Monitoring sieht eine Überwachung bezüglich negativer Umweltauswirkungen innerhalb Gebietes und auf den Ausgleichsflächen vor.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, \_\_\_.\_\_.2018  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Stadt Schwabmünchen

Thomas Haag, Stadtplaner

Lorenz Müller, erster Bürgermeister