

Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Augsburgener Straße (Areal ehemalige Kläranlage)“ mit integriertem Grünordnungsplan

Flurnummer 2722, Gemarkung Schwabmünchen

B) SATZUNG

In Kraft getreten am 02.08.2013

STADT SCHWABMÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Augsburgener Straße
(Areal ehemalige Kläranlage)“
mit integriertem Grünordnungsplan

Flurnummer 2722, Gemarkung Schwabmünchen

- **Satzung** -

Erstellt Januar 2013
redaktionell geändert 11.06.2013

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
CLAUDIA M E I N E L
86163 Augsburg Werdenfelser Straße 27d
Telefon 0821 / 62008 Fax 03222-3703617
e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de



Claudia Meinel

Inhaltsverzeichnis zur Satzung

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
§ 2 Geltungsbereich	4
§ 3 Art der baulichen Nutzung	5
§ 4 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude	5
§ 6 Gestaltung der Hauptgebäude	5
§ 7 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze	5
§ 8 Immissionsschutz	6
§ 9 Werbeanlagen	7
§ 10 Einfriedungen	7
§ 11 Sichtdreiecke	7
§ 12 Grünordnung	7
§ 13 Ausgleichsmaßnahme für den gerodeten Wald	8
§ 14 Bewehrungsvorschrift	9
§ 15 Inkrafttreten	9
<u>ANLAGEN</u>	10
<u>HINWEISE</u>	12
<u>BEGRÜNDUNG</u>	15

B) SATZUNG

Die Stadt Schwabmünchen erlässt auf Grund

der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)

der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I),
zuletzt geändert durch § 36 G vom 20. 12. 2011 (GVBl S. 689)

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 06. 10. 2011 (BGBl. I S. 1986)

des Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert
durch Art. 65 G vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S. 132), zuletzt
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)

und der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt
geändert durch Art. 2 G vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **Nr. 36**

„Gewerbegebiet Augsburgener Straße (Areal ehemalige Kläranlage)“

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Büro für Stadtplanung, Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, 86163 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke in der Fassung vom Januar 2013, redaktionell geändert 11.06.2013 und
- Bebauungsplansatzung mit Hinweisen in der Fassung vom Januar 2013, redaktionell geändert 11.06.2013.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2013, redaktionell geändert 11.06.2013.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nur im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis maximal 0,8 möglich.
- (2) Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Geschossflächenzahl sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände der GFZ zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- (3) Die Obergrenze der Traufhöhe (TH) und fertige Fußbodenoberkante (FOK) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Traufhöhe wird ab der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses gemessen.

§ 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayer. Bauordnung.
- (3) Hauptgebäude und Nebengebäude müssen innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

§ 6 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Es sind flache oder flach geneigte Dachformen bis max. 35 Grad Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind keine reflektierenden Materialien zugelassen. Grasdächer sind zulässig.
- (2) Auskragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich zulässig.
- (3) Signal- oder Leuchtfarben sind als Außenanstrich unzulässig.
- (4) Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen.

§ 7 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze

- (1) Die Erschließung der Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen.
- (2) Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- (3) Vor den Zufahrten zum Grundstück ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet / eingezäunt werden.

- (4) Die nach BayBO erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze, Stellplätze für die Arbeitnehmer) müssen auf privater Fläche erstellt werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zulässig. Ein Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- (5) Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen auszuführen.

§ 8 Immissionsschutz

(1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

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.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Fläche	L_{EK} in dB(A)	
	tagsüber	nachts
GE01	62	47
GE02	64	49
GE03	66	51
GE04	65	50
GE05	65	50

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.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche für die Gewerbegebietsflächen GE01 bis GE05 heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Richtungssektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
			tags	nachts
A	5	240	0	0
B	240	5	5	5

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
 $x = 4407540,00$ (Rechtswert)
 $y = 5340376,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente LEK,zus,1.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK;ij kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.
- (2) Blinkende wie bewegliche Werbung und großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenster ist nicht gestattet. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune oder verzinkte Eisenzäune an Stützen aus verzinkten Eisenpfosten mit geringem Querschnitt und einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. § 11 Sichtdreiecke ist hierbei zu beachten.
- (2) Mauern sind nur im Bereich der Eingänge und Zufahrten zur Gestaltung dieser zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig.

§ 11 Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Grundstücksausfahrt auf die Augsburgers Straße sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gegenständen (u.a. Gebäude, Mauern, blickdichte Zaunanlagen, Stapel bzw. Häufen jeglicher Art, Pflanzungen) aller Art frei zu halten, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreiecksseiten auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Ausgenommen hiervon sind Bäume der Wuchsklasse 1 mit Hochstamm und Kronenan-satz ab 2,70 m.

§ 12 Grünordnung

- (1) Pflanzgebot und Erhaltungsgebot auf privater Fläche
Die durch Plansignatur festgesetzte Baumreihe begleitend zur Augsburgers Straße ist mit Bäumen der Wuchsklasse 1 gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Der Abstand der einzelnen Bäume innerhalb der Baumreihe darf 20 Meter und der Abstand der Bäume zur Gehweghinterkante darf 5 m nicht überschreiten. Bei der Pflanzung muss ein Wurzelschutz zwischen Baumstandort und Leitungstrassen eingebaut werden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahme fertigzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen dauerhaft gepflegt und bei Ausfall ersetzt werden.

(2) Mindestpflanzqualität, Baumscheibe und Pflanzliste

- Mindestpflanzqualität

Die Mindestpflanzqualität für die durch Planzeichen und Textteil festgesetzten zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse 1 ist dreimal verschult, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.

- Baumscheibe

Pro festgesetzten einzelnen Baum der Wuchsklasse 1 ist eine wasser- und luft-durchlässige Baumscheibe mit mindestens 10 m² und ein mit Baums substrat aufgefüllter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorgesehen werden.

- Pflanzliste: Bäume der Wuchsklasse 1

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche

(3) Pflanzgebot und Erhaltungsgebot auf öffentlicher Fläche

- Öffentliche Grünfläche begleitend zur Singold

Die gemäß Planzeichen festgesetzte öffentliche Grünfläche darf nicht überbaut werden oder der natürliche Gelände verlauf durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden. Ausgenommen hiervon ist der Bau eines wassergebundenen Weges mit 3 m Breite zur Erreichbarkeit des Singoldufers (Bewirtschaftungsweg).

Der Baumbestand ist in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen. Bei nachlassender Vitalität einzelner Bäume oder Bruchgefahr können Schnittmaßnahmen erfolgen oder eine Fällung durchgeführt werden. Bei Fällung von Bäumen muss aber ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Wuchsklasse 1 (Baumweide, Esche, Stieleiche) nachgepflanzt werden.

- Öffentliche Grünfläche begleitend zum planzeichnerisch festgesetzten Wirtschaftsweg

Begleitend zum Wirtschaftsweg sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse 1 (Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Winter-/Sommerlinde, Stieleiche) zu pflanzen. Der Baumbestand ist in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen.

§ 13 Ausgleichsmaßnahme für den gerodeten Wald

- (1) Die Ersatzmaßnahme für den Ausgleich des gerodeten Waldes ist außerhalb des Baugebietes auf einer Teilfläche der Flurnummer 4389, Gemarkung Schwabmünchen, durchzuführen. Die betroffene Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Schwabmünchen.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahme ist von der Stadt Schwabmünchen durchzuführen. Die für den gegenständlichen Bebauungsplan zu erstellende und anrechenbare naturschutzfachliche Ausgleichsfläche umfasst **6.500 m²** (siehe Anlage 2).

(3) Entwicklungsziel, Maßnahme, Pflege- und Erhaltungsaufgabe

<i>Entwicklungsziel:</i>	Erlenauwald mit ausgeprägter Unterholz- und Krautschicht sowie langfristig unterschiedlichen Altersklassen an Laubbäumen
<i>Standort:</i>	- Zur Lage der Ausgleichsfläche für den gegenständlichen Bebauungsplan innerhalb der Flurnummer 4389, Gemarkung Schwabmünchen siehe Anlage 1 .
<i>Maßnahme:</i>	- standortgemäße und flächige Erstaufforstung auf einer bestehenden Ackerfläche mit Schwarz- und Grauerle sowie eingebundenen Überhälter wie u.a. Esche, Schwarzulme, Traubeneiche, Bergahorn. - Pflanzdichte und Mindestpflanzqualität sollen den für Aufforstungen anerkannten fachlichen Regeln entsprechen. - Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial bzw. für die Bestandsbegründung dürfen nur Pflanzen verwendet werden, die den Regelungen des Forstvermehrungsgutgesetzes entsprechen.
<i>Pflege- und Erhaltungsaufgabe:</i>	- forstwirtschaftliche Nutzung als Niederwald mit Erhaltung von wertvollen und markanten Einzelbäumen (Überhältern) - bei Bedarf Schutz der Pflanzung gegen Wild- und Biber- verbiß

§ 14 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 6 Gestaltung der Gebäude, § 8 Immissionsschutz, § 9 Werbeanlagen, § 10 Einfriedungen, § 11 Sichtdreiecke, § 12 Grünordnung und § 13 Ausgleich. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 89, Satz 1 BayBO.

3. SCHLUSSBESTIMMUNG**§ 15 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

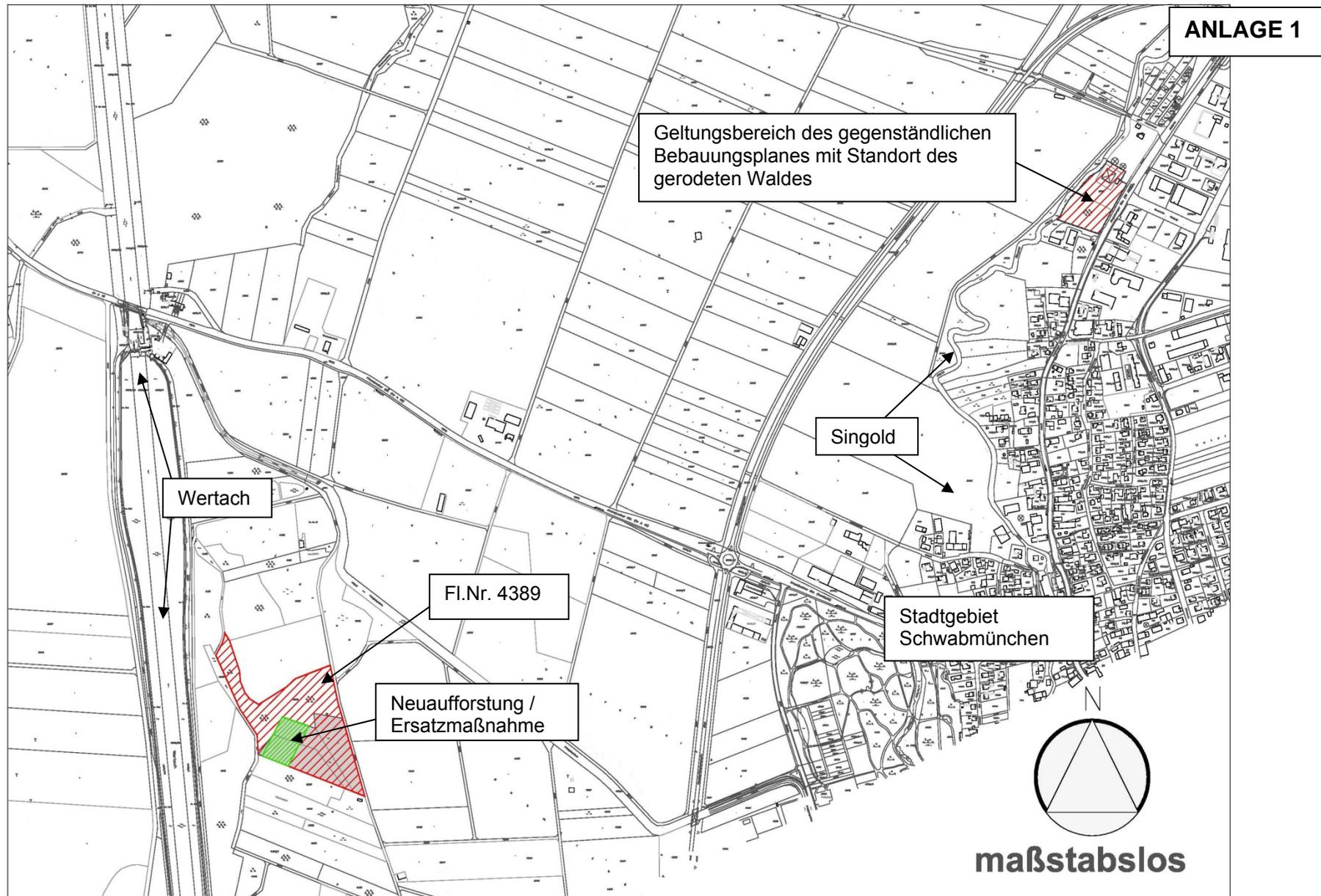
Stadt Schwabmünchen, den 23.07.2013



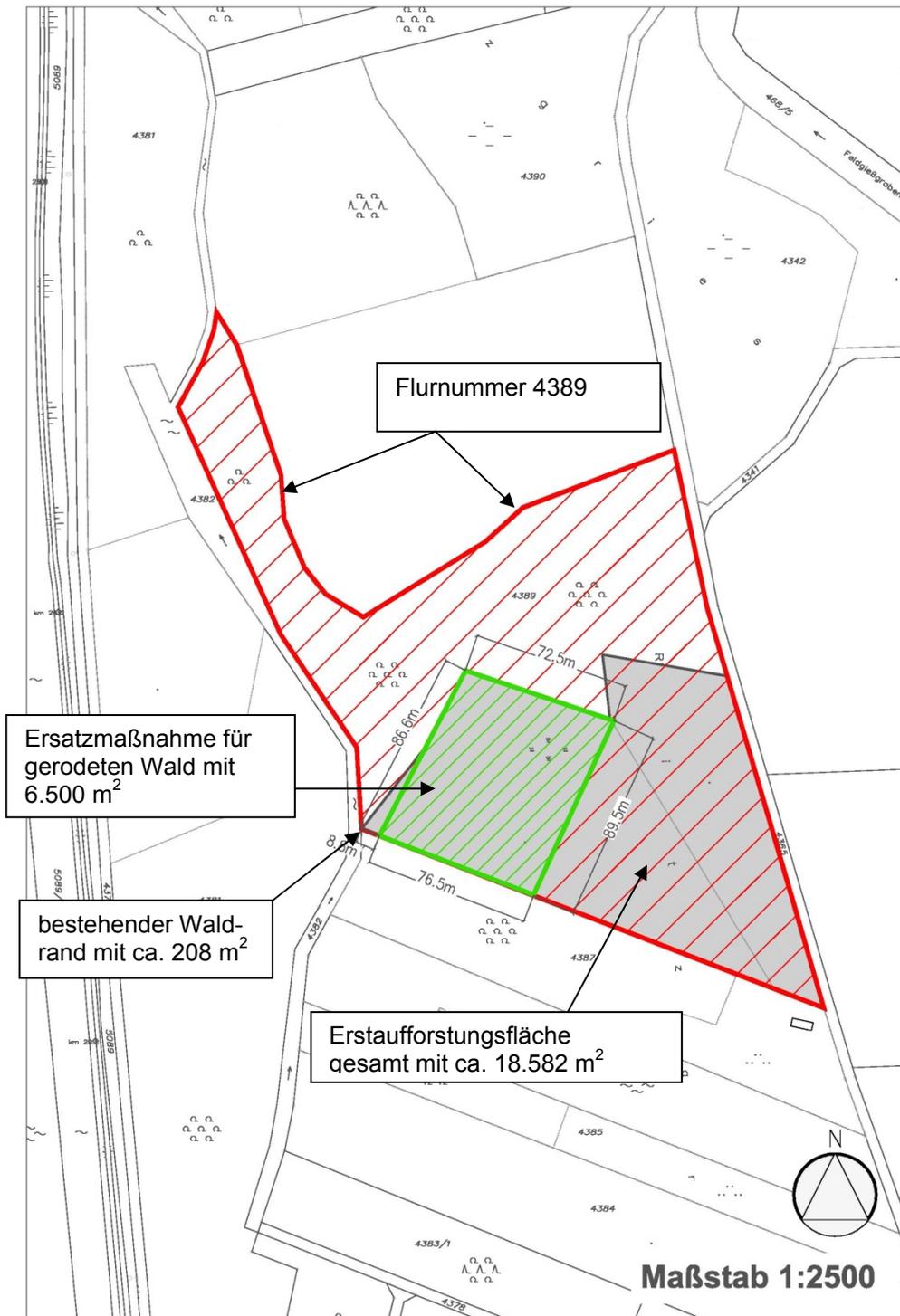
Müller, 1. Bürgermeister



Siegel



ANLAGE 2



Hinweise

Immissionsschutz

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: 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, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

- DIN 18320: Grundsätze des Landschaftsbaus
- DIN 18915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
- DIN 18300: Erdarbeiten

Freiflächengestaltungsplan

Mit Vorlage der Unterlagen für das Bauvorhaben bei der Stadt Schwabmünchen (Bauantragsunterlagen) muss auch ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden. Im Freiflächengestaltungsplan sind darzustellen: angrenzende öffentliche Grünflächenbestände, Gehölzbestände mit Stammdurchmesser in 1 m Stammhöhe sowie geplante Stellplätze mit Stauraum für PKW und LKW, Zufahrten, Zugänge, Stellflächen für Müllbehälter, Lagerplatz- / Containerflächen, Darstellung der Gehölze gemäß Pflanzgebot, Gestaltungsdetails zur Oberflächengestaltung und Einfriedung mit Material- und Höhenangaben.

Artenschutz / Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von Fledermäusen ist als Vermeidungsmaßnahme eine kurze Sichtkontrolle an großen zu fällenden Bäumen auf das Vorhandensein von Höhlen zusammen mit der Stadtverwaltung zu tätigen. Bei Wochenstubenverdacht ist der örtliche Fledermausbeauftragte (Frau Carmen Liegl Tel.: 0821 / 3197 631) im Vorgriff zur Rodung zu kontaktieren.

Zum Schutz von Gehölz bewohnenden Vogelarten ist als Vermeidungsmaßnahme die Rodung der Gehölzbestände nur in der brutfreien Winterzeit (von 1. Oktober bis 1. März) durchzuführen.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Bei der Oberflächengestaltung und Befestigung von Flächen ist daher der anstehende Grundwasserspiegel zu beachten. Für eventuell erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

Für Keller muss generell eine Wanne geplant werden, um sie gegen drückendes Grundwasser zu schützen.

Wasserrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass Anlagen i.S. des § 36 WHG (insbesondere bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege sowie Unterführungen und Leitungsanlagen) im **60 m Bereich der Singold** ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung nach Art. 20 BayWG bedürfen.

Die wasserrechtliche Anlagengenehmigung entfällt jedoch, wenn eine Baugenehmigung zu erteilen ist (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

Wasserversorgung

Das Bauvorhaben muss mit der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Schmutzwassersystem vorgesehen. Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Schwabmünchen anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Als Rückstauenebene ist die Geländeoberkante festgelegt.

Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser muss in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Schwabmünchen abgeleitet werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser oder Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter Singold muss rechtzeitig die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. eingeholt werden.

Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen sind. Für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken sollen Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Außerdem ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (§1 6 Abs. 1 UVV Müllbeseitigung vom 01.10.1979). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wenderradius von Müllfahrzeugen bei ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Altlastverdachtsflächen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Der landwirtschaftliche Waschplatz ist ordnungsgemäß zurückzubauen und der Abbau zu entsorgen.

Bodendenkmäler

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

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

Zu verständigen ist

- das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten:
e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de,
Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 oder
- die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg, Frau Mathilde Gerhard:
e-Mail: mathilde.gerhard@lra-a.bayern.de,
Tel. 0821/3102-2414, Fax 0821/3102- 2609.

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

STADT SCHWABMÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Augsburgener Straße
(Areal ehemalige Kläranlage)“
mit integriertem Grünordnungsplan

- C) Begründung -

Erstellt Januar 2013
geändert am 11.06.2013

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
CLAUDIA M E I N E L
86163 Augsburg Werdenfelser Straße 27d
Telefon 0821 / 62008 Fax 03222-3703617
e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de



Claudia Meinel

Inhaltsverzeichnis zur Begründung

1	Anlass und Erfordernis der Planung	17
2	Planungsrecht, Verfahren, Umweltprüfung und Eingriffsregelung	17
3	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	19
	3.1 Lage und Nutzung des Plangebietes	19
	3.2 Aktuelle Nutzung im Umfeld des Plangebietes	20
4	Übergeordnete Planungen	20
5	Wesentliche Umweltauswirkungen	21
	5.1 Allgemeine Auswirkungen der Planung	21
	5.2 Betroffenheit der Umweltschutzgüter	22
6	Bodendenkmäler	23
7	Bautechnische Erläuterungen	25
	7.1 Topografie / Grundwasser / Fließgewässer	25
	7.2 Trinkwasser/Löschwasser / Trinkwasserschutzgebiete	26
	7.3 Abwasserbeseitigung/Beseitigung verschmutzten Niederschlagswassers	26
	7.4 Unbelastetes Niederschlagswasser	27
	7.5 Abfallbeseitigung	27
	7.6 Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	27
	7.7 Telekommunikationsanlagen	28
	7.8 Stromversorgung	29
	7.9 Brandschutz	29
8	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	30
	8.1 Bestehende bzw. verlagerte Nutzungen	30
	8.2 Erschließung	30
	8.3 Grunddienstbarkeit	30
	8.4 Städtebauliche Ordnung	31
	8.5 Grünordnerisches Konzept	31
	8.6 Schutzgebiete, Artenschutz, SaP	33
9	Ausgleich	35
	9.1 Umfang des Eingriffsbereiches	35
	9.2 Geplante Ersatzmaßnahme für den gerodeten Wald	36
10	Immissionsschutz	36
	10.1 Schutz vor Gewerbelärm	36
	10.2 Zulässige Lärmimmissionen	37
	10.3 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12	37
	10.4 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren	40
	10.5 Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm mit Bebauungsplänen	40
	10.6 Gewerbliche Vorbelastung ohne Bebauungspläne	40
	10.7 Bewertung der Lärmimmissionen	40
	10.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	42
	10.9 Hundeübungsplatz	42
11	Angaben über Bauflächen	42
12	Erschließungskosten	42

C) Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Schwabmünchen, zwischen Augsburgener Straße und Singold. Es schließt unmittelbar an die bestehende Wertstoffsammelstelle an. Das Plangebiet ist eine TF der Flurnummer 2722, Gemarkung Schwabmünchen und 1,0 ha groß.

Durch die Aufhebung der alten Kläranlage auf der Flurnummer 2722, Gemarkung Schwabmünchen, wird die am nordwestlichen Stadtrand gelegene Fläche auf einer Teilfläche von einer Wertstoffsammelstelle genutzt. Der größere Teil der Flurnummer 2722 liegt brach und dient zeitweise als Zwischenlager für Baumaterialien. Der noch vorhandene sanierungsbedürftige Waschplatz für landwirtschaftliche Maschinen soll in die Nähe der neuen Kläranlage verlagert werden. Somit verbleiben als aktuelle Nutzung nur noch der Wertstoffhof im nördlichen Bereich des Plangebietes und eine kleinteilige Waldfläche im Süden der Flurnummer 2722.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage und Nähe zu den bereits bestehenden gewerblichen Flächen östlich der Augsburgener Straße soll die ungenutzte Fläche einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit erfolgt auch die Schließung einer Baulücke innerhalb des Stadtgebietes Schwabmünchen.

Im Stadtgebiet Schwabmünchen besteht eine hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbarer Fläche. Anderweitige gewerbliche Entwicklungsflächen stehen zurzeit nicht zur Verfügung, sodass die Nutzung als gewerbliche Fläche als sinnvoll erachtet wird.

Die Stadt Schwabmünchen möchte mit dem gegenständlichen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und beabsichtigt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen.

2 Planungsrecht, Verfahren, Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat am 31.07.2012 die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 06. 04. 1984 genehmigt worden ist.

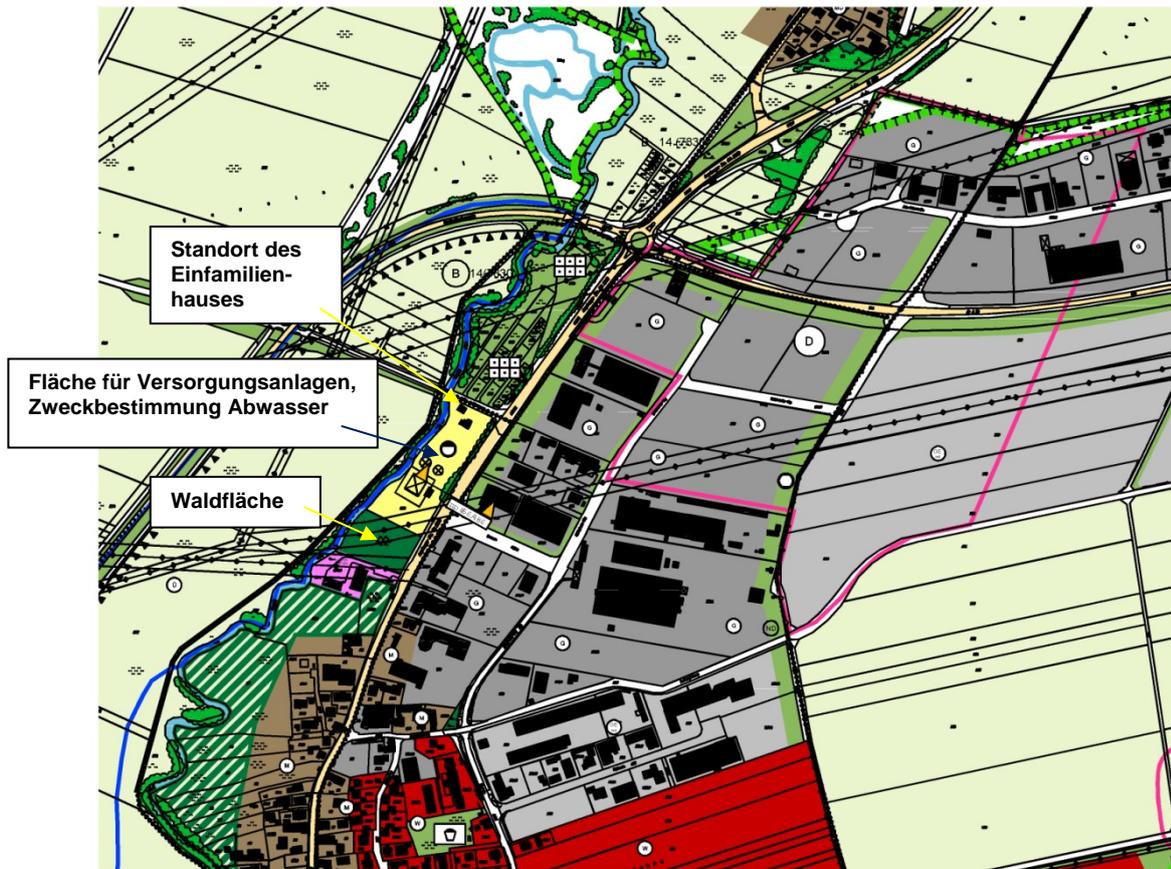
Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet

- als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser,
- im südlichen Teilbereich als Wald und
- begleitend zur Augsburgener Straße ein Gehölzstreifen

dargestellt. Das im Nordwesten der Versorgungsfläche (am Paintenweg) angrenzende Einfamilienhaus gehört zur Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser.

Die Aufstellung und das Verfahren des gegenständlichen Bebauungsplanes soll gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen und das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Begründung: Der Planbereich gehört zum nordwestlichen Stadtrand und ist im Flächennutzungsplan als zusammenhängender Ortsbereich definiert. Die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet stellt eine Entwicklung aus der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dar, insbesondere da die Fläche für die Kläranlage einer neuen städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden soll und das geplante Baugebiet die nach §13a BauGB relevante Größe der Grundfläche von 2 ha unterschreitet.

Der gegenständliche Bebauungsplan gehört auch nicht zu den obligatorisch UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), da eine Betroffenheit von UVP-pflichtigen Projekten nicht gegeben ist und die Grundfläche von 2 ha unterschritten wird.

Gemäß Art. 39a BayWaldG bedarf es für die Rodung der Waldfläche keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Da die überplante Baufläche zum bebauten Stadtgebiet gehört, trifft auch Art.16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) nicht zu. § 21 Abs. 5 und § 30 Abs. 2 Nr.1 BNatSchG werden beachtet, da entlang der Singold gemäß Satzung zum gegenständlichen Bebauungsplan ein Uferstreifen von 12 m mit den bestehenden Gehölzen dauerhaft erhalten wird.

Von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter wird auf Grund der bereits ehemalige Nutzung des Planbereiches für eine Kläranlage sowie der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen nicht ausgegangen. Aufgrund einer Vorbesprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zur Klärung der Betroffenheit der nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7b benannten Schutzgütern (= Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) eine Vorstudie zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Auftrag gegeben um die eventuell grundsätzliche Betroffenheit von schutzwürdiger Fauna und Flora zu prüfen. Durch die Studie

konnten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen festgestellt werden.

Somit liegt der Begründung zum Bebauungsplan kein Umweltbericht bei. Es bedarf für das gegenständliche Verfahren auch keiner zusammenfassenden Erklärung zur Betroffenheit von Umweltbelangen nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Überwachung (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten auch die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig.

Allerdings gilt dies nicht für den Verlust der südlichen Waldfläche. Für diese Waldfläche (im Sinne des Art. 2 Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)) müssen neue flächengleiche Aufforstungsflächen geschaffen werden. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsform (Rodung) bedarf der Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG). Die im Art. 9 BayWaldG festgelegten Regelungen sind auch für Satzungen etc. aufgrund anderer Gesetze sinngemäß zu beachten. Gemäß Art.9 Abs. 8 BayWaldG bedarf es dieser Erlaubnis nicht, wenn in der gegenständlichen Satzung die Änderung der Nutzung und der Ausgleich in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten festgesetzt wird.

3 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich wird begrenzt

- im Osten von der Hauptdurchfahrtsstraße Augsburgener Straße,
- im Süden vom Technischen Hilfswerk,
- im Westen von der Singold mit Gehölzstreifen und
- im Norden von der bestehenden Wertstoffsammelstelle und infolge von der Ortsstraße Paintenweg

Der nördliche Teil des Plangebietes wird aktuell als Wertstoffsammelstelle für das Stadtgebiet Schwabmünchen genutzt. Im mittigen Teil des Planbereichs befinden sich die ehemalige Kläranlage und der betonierte Waschplatz für die Landwirtschaft. Die Waschanlage ist zur Zeit wegen erforderlicher Sanierung außer Betrieb.

Die ehemalige als Kläranlage genutzte Freifläche ist aktuell ohne konkrete Nutzung bzw. wird zeitweise als Lagerfläche für Baumaterialien oder Abstellfläche für Container genutzt. Die oberirdischen Teile der alten Kläranlage sind abgebrochen. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen noch die Kelleranlage des ehemaligen Pumphauschens und ein unterirdisches Klärbecken. Das Becken wurde nicht abgebrochen. Damit das Oberflächenwasser ablaufen kann, wurde die Betonsohle durchstoßen und das Becken anschließend mit dem Betonbruch der oberflächlichen Abbrüche aufgefüllt. Auf der gesamten nördlichen Fläche wurde der Betonbruch verteilt.

Bedingt durch den Leerstand haben sich im Laufe der Zeit auf einem Teil der Fläche kleinteilige Sukzessionsflächen in Form von Gehölzaufwuchs, Ruderalfluren und Trockenrasen entwickelt. Im Westen grenzt die Singold mit begleitenden Gehölzstreifen an. Im Süden und entlang der Singold bestehen großkronige Gehölzverbände. Der südliche Gehölzverband ist als Waldfläche erfasst. Entlang der Augsburgener Straße (östliche Grenze) verläuft eine einreihige, nicht geschlossene Gehölzreihe mit z.T. gepflanzten großkronigen Laubgehölzen und Gehölzwildwuchs.

Innerhalb des Planbereichs und entlang der Augsburgener Straße verlaufen zahlreiche unterirdische Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen, die auch weitestgehend erhalten werden müssen.

3.2 Aktuelle Nutzung im Umfeld des Plangebietes

Auf Höhe des Plangebietes, östlich der Augsburgener Straße, besteht gewerbliche Nutzungen mit Möbelhaus Fa. Bruckner, Herstellung von Sportbekleidung Fa. Schöffel, Chemie- und Drahtwerk Fa. Osram, Schnellimbiss (McDonald), Fitnessstudio, Tankstelle, Elektrotechnik, Autohäuser.

Das Technische Hilfswerk grenzt unmittelbar südlich des Plangebietes an.

Nördlich des Plangebietes grenzt die Wertstoffsammelstelle und nordwestlich der Sammelstelle ein Einfamilienhaus mit Garten an. Nördlich des Paintenweges besteht eine Schrebergartenanlage.

Im Westen grenzt die Singold (Gewässer 2. Ordnung) beidseitig mit flussbegleitenden Gehölzstreifen an. Zudem verläuft westlich und begleitend zur Singold ein öffentlicher Fußweg.

4 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Schwabmünchen gehört zum Landkreis Augsburg und damit zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt der Region Augsburg (9) zugeordnet und als Mittelzentrum dargestellt.

Zutreffende Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung bezüglich der gegenständlichen Planungsfläche/ Planung bestehen nicht. Die Entwicklung von Gewerbeflächen gehören zu den allgemeinen Aufgaben eines Mittelzentrums. Fachliche Ziele sind durch diese Planung nicht tangiert.

Auf Schwabmünchen zutreffende planungsrelevante Ziele und Grundsätze sind:

A I Allgemeine Grundsätze

- 1 (G)** Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.
- 2 (G)** Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.
- 3 (G)** Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter ist anzustreben.

A II Raumstruktur

- 1** **Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen**
 - 1.1 (Z)** In den Mittelbereichen Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.

B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

2 Sicherung der Landschaft

2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt u.a.:

(Z) Wertachtal und Auwald (7)

Hinweis: Betroffenheit durch das Vorbehaltsgebiet an der westlichen Uferseite der Singold auf Höhe des Plangebietes

4 Wasserwirtschaft

4.4 Abflussregelung, Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Gewässerentwicklung

4.4.1.3 Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt

(Z) (WVR Hochwasser)

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden folgende Vorranggebiete ausgewiesen. In den Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vorrang zu. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte Nr. 2a, die Bestandteil des Regionalplans ist, u.a.

H 15: Singold

4.4.2 Gewässerentwicklung

4.4.2.3 Die morphologische und biologische Durchgängigkeit und die biologische

(Z) Wirksamkeit der Gewässer sollen verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Dies gilt insbesondere für nachfolgende Fließgewässer: Lech, Paar, Ecknach, Weilach, Friedberger Ach, Wertach, Schmutter, Laugna, Zusam, Singold, Gennach, Donau, Kleine Paar, Wörnitz, Eger, Brenz, Kessel, Egau, Klosterbach, Pulverbach, Brunnenbach, Glött, Nebelbach, Zwergbach.

5 Wesentliche Umweltauswirkungen

5.1 Allgemeine Auswirkungen der Planung

Bedingt durch die gegenständliche Planung soll eine bisher für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser, genutztes Areal als Gewerbegebiet genutzt werden. Hierbei werden ca. 4.389 m² der bestehenden Waldfläche überbaut. Der Wald ist für die Öffentlichkeit nicht frei zugänglich.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen als Kläranlage und Waschplatz für die Landwirtschaft hat die Stadt Schwabmünchen ein Gutachten zur kombinierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben.

Betroffenheit der Bevölkerung: Die fußläufigen Wegebeziehungen, der öffentliche Nahverkehr sowie die Straßenbeziehungen bleiben unverändert erhalten. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer entspricht weiterhin dem heutigen Bestand.

Auch werden aufgrund der begrenzten Fläche des geplanten Gewerbegebietes keine wesentlichen negativen Auswirkungen / Veränderungen auf den Verkehrsfluss in der Augsburger Straße erwartet. Die überregionale Verkehrsbelastung der Augsburger Straße ist durch die Westentlastungsstraße (A16) bereits wesentlich vermindert worden.

Der Paintenweg kann weiterhin von der Landwirtschaft als Zufahrt zu den Feldern genutzt werden.

5.2 Betroffenheit der Umweltschutzgüter

▪ Schutzgüter Flora und Fauna

Gemeldete FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete oder sonstige Gebiete gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung sind vom Planbereich weder direkt noch indirekt betroffen. Durch die erstellte Vorstudie zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (SAP) wird bestätigt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände der Lebensraum bezogenen Pflanzen- und Tierarten bestehen.

Die Biotopvernetzung und der Anteil an Lebensräume für Fauna und Flora sind aufgrund des erhaltenen Gehölgürtels entlang der Singold sowie des öffentlich festgesetzten Grünstreifens von 12 m weiterhin möglich. Damit beziehen sich die Umweltauswirkungen für Fauna und Flora vor allem auf den Verlust des Lebensraumes Wald als zusätzliches Bindeglied zwischen Stadtrand und Singold / freie landwirtschaftlich genutzte Flur.

▪ Schutzgut Wasser

Der Planbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Singold (siehe Karte unter Punkt 7.1 zu den Überschwemmungsgrenzen), da das Hochwasser in den Talraum nach Westen hin abfließt. Das Grundwasser steht ca. 2,4 bis 2,9 m unter Gelände im Planbereich an. Der Eingriff in das Grundwasser ist durch die Bauwerke innerhalb der ehemaligen Kläranlage bereits gegeben. Geplante unterirdische Bauten / Fundamentierungen werden ebenfalls in das Grundwasser durch Bauwasser-Haltung und dauerhafte Bauten eingreifen. In allen Sondierbohrungen¹ wurden unterhalb der Talfüllungen quartäre **Hochterrassenschotter** erkundet. Diese liegen als sandige, schwach schluffige bis schluffige, zum Teil schwach tonige Kiese vor. Sie sind durchlässig bis stark durchlässig. Ein Stoffeintrag in das Grundwasser ist damit potenziell möglich.

Durch den anstehenden quartären Kies im Untergrund ist die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachwasser, Hausdränage, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) grundsätzlich möglich. Aber durch den hohen Grundwasserstand kann das Niederschlagswasser nur breitflächig über Sickerrigolen / Rohrrigolen versickert werden.

Damit kann weiterhin von einem stabilen Wasserkreislauf und der Minderung von Hochwasserspitzen ausgegangen werden.

▪ Schutzgut Boden

Der Boden ist im Bereich des Wertstoffhofes, der ehemaligen Kläranlage und des landwirtschaftlichen Waschplatzes bereits stark verändert. Dies dokumentiert sich auch in den vom Gutachter¹ festgestellten punktuellen Auffüllungen mit sandigen, schluffigen Kiesen sowie kiesige bis stark kiesige, schwach sandige bis sandige Schluffe unterschiedlicher Mächtigkeit (0,3 m bis 2,1 m). Aber vor allem eine Auffüllung im Südosten des Planbereichs mit Klärschlamm (schluffige Sande bzw. weiche Schluffe mit Fremdbestandteilen) stellt, wenn sie vor Ort verbleibt, hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Wasser-Mensch-Tier eine potenzielle Gefährdung der Schutzgüter dar. Sie wird daher abgetragen und entsorgt.

Die belebte Bodenschicht im Bereich des Wertstoffhofes, der ehemaligen Kläranlage und des landwirtschaftlichen Waschplatzes ist begrenzt auf Bereich Bewuchs durch Sukzession.

Im südlichen Bereich wurden keine Auffüllungen erbohrt.

¹ Gutachten zur kombinierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Augsburg (IGA), Projektnummer 1781, vom 12.12.2012

Natürliche Bodenformationen (Talfüllungen) mit ca. 0,4 m bis 1,65 m Mächtigkeit stehen unter den künstlichen Auffüllungen und vor allem im Südwesten des Planbereichs unter der Mutterbodenschicht an. Die Talfüllungen liegen als schwach sandige bis sandige, schwach kiesige bis kiesige Schluffe oder schwach kiesigen, stark schluffigen Feinsanden vor. Im südlichen Bereich, in dem keine Auffüllungen erbohrt wurden, sind die Talfüllungen mit einer 0,1 m bis 0,25 m mächtigen Schicht aus Mutterboden überdeckt.

Damit wird im südlichen Teil des Planbereichs (Standort Wald) durch die geplante Überbauung in belebte Bodenschicht dauerhaft eingegriffen.

▪ *Schutzgut Mensch*

Im Planbereich bestehen keine Naherholungsflächen. Im Umfeld zum Planbereich sind aber naherholungsrelevante Strukturen wie Schrebergärten, Wohnhausgarten und Spazierweg vorhanden. Alle Naherholungsflächen stehen bereits in Nähe zu gewerblich genutzten Flächen/ehemalige Kläranlage / Wertstoffsammelstelle, sodass durch die Planung keine neue störende Belastung der Naherholung entsteht.

Der Wirkungspfad Altlasten/Wasser und Mensch ist im Rahmen des Gutachtens² nicht untersucht worden, da durch die Bebauung von einem kompletten Bodentausch mit Entsorgung auszugehen ist.

▪ *Schutzgut Kultur und Sachgüter*

Der Planbereich grenzt an eine bekannte Gebietskulisse für Bodendenkmäler an. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, muss im Bereich der Waldfläche im Vorgriff zur Bebauung der Boden nach Bodendenkmälern untersucht werden.

Vorhandene Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen müssen im Bedarfsfall verlegt werden.

6 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe östlich des Planungsgebietes liegen folgende Bodendenkmäler (siehe nachfolgenden Plan):

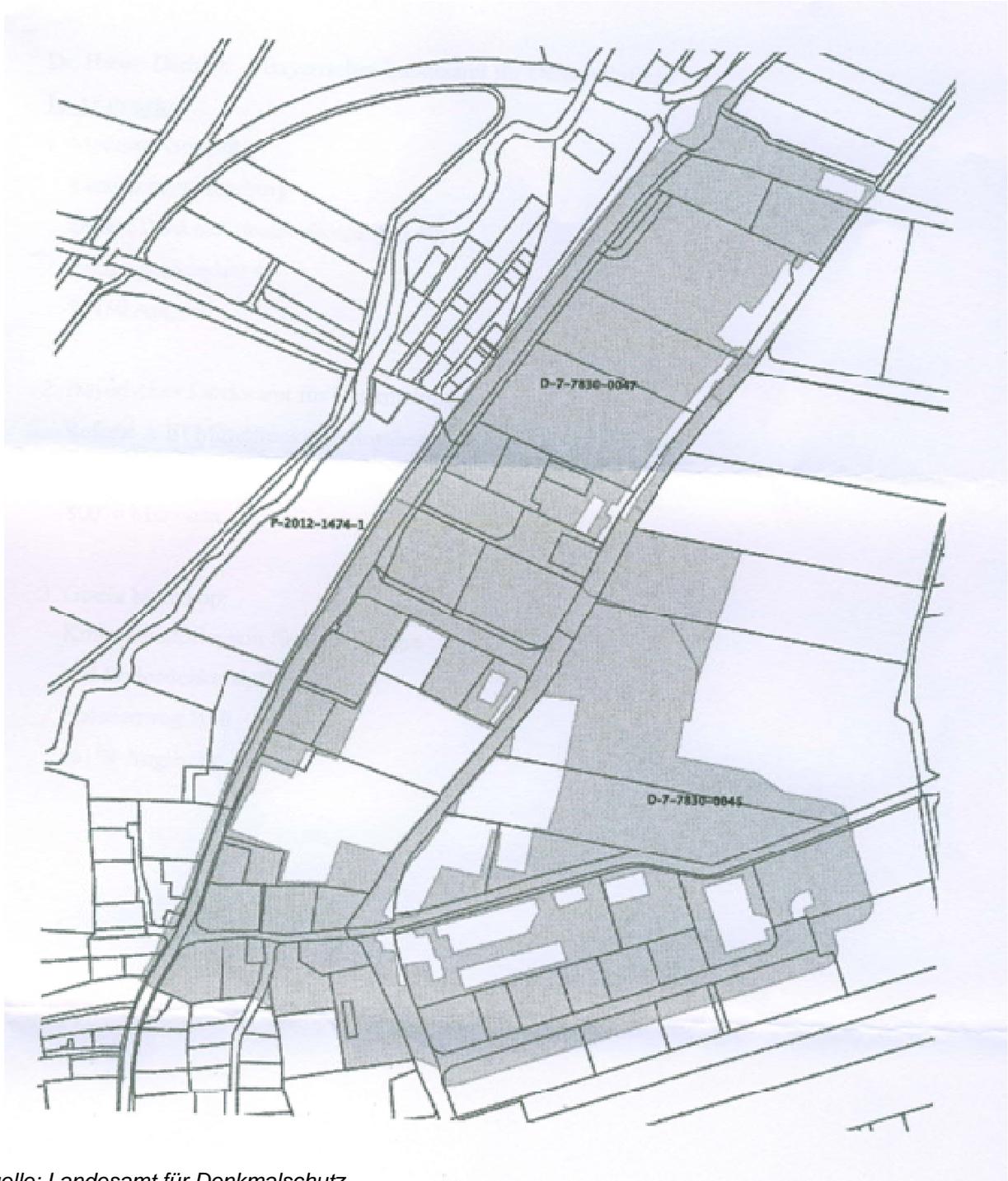
1. Töpfersiedlung der römischen Kaiserzeit, Siedlung der Bronze- und Hallstattzeit, Gräber der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Gräber der römischen Kaiserzeit, Siedlung des Neolithikums und der Bronzezeit.
2. Es muss vermutet werden, dass sich diese Bodendenkmäler bis in das Planungsgebiet erstrecken und in durch die bisherige Bebauung ungestörten Flächen noch erhalten sind.

Im gegenständlichen Planbereich kann mehrheitlich von keinen historischen Siedlungsresten ausgegangen werden, da es sich um einen bereits intensiv bebauten Bereich (Kläranlage, Waschplatz, unterirdische Stromleitungen, Abwasserleitungen) handelt. Mit der Planung soll der bereits überbaute Bereich in eine neue städtebauliche Nutzung überführt werden.

Auch im Bereich des vorhandenen Waldstandortes erfolgten in der Vergangenheit bereits bauliche Tätigkeiten z. B. durch die unterirdisch verlegte Stromleitung. Zudem gehört der Planbereich zur historischen Singoldaue, die sich als Siedlungsraum nicht eignete bzw. durch den Flusslauf immer starken Veränderungen unterworfen war. Aus diesem Grund sind historische Siedlungsreste im Planbereich sehr unwahrscheinlich. Falls derartige Funde existieren, sind sie nur im Bereich des Waldstandortes möglich. Die Stadt Schwabmünchen kommt der gesetzlichen Verpflichtung nach, vor der Freigabe zur Überbauung der Waldfläche, durch Suchschlitze nach archäologischen Hinweisen auf Sied-

² Gutachten zur kombinierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Augsburg (IGA), Projektnummer 1781, vom 12.12.2012

lungreste suchen zu lassen und bei Verdacht auf evtl. vorhandenen historischen Funden unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.



Quelle: Landesamt für Denkmalschutz

7 Bautechnische Erläuterungen

Hinweis: Die wesentlichen Sparten sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

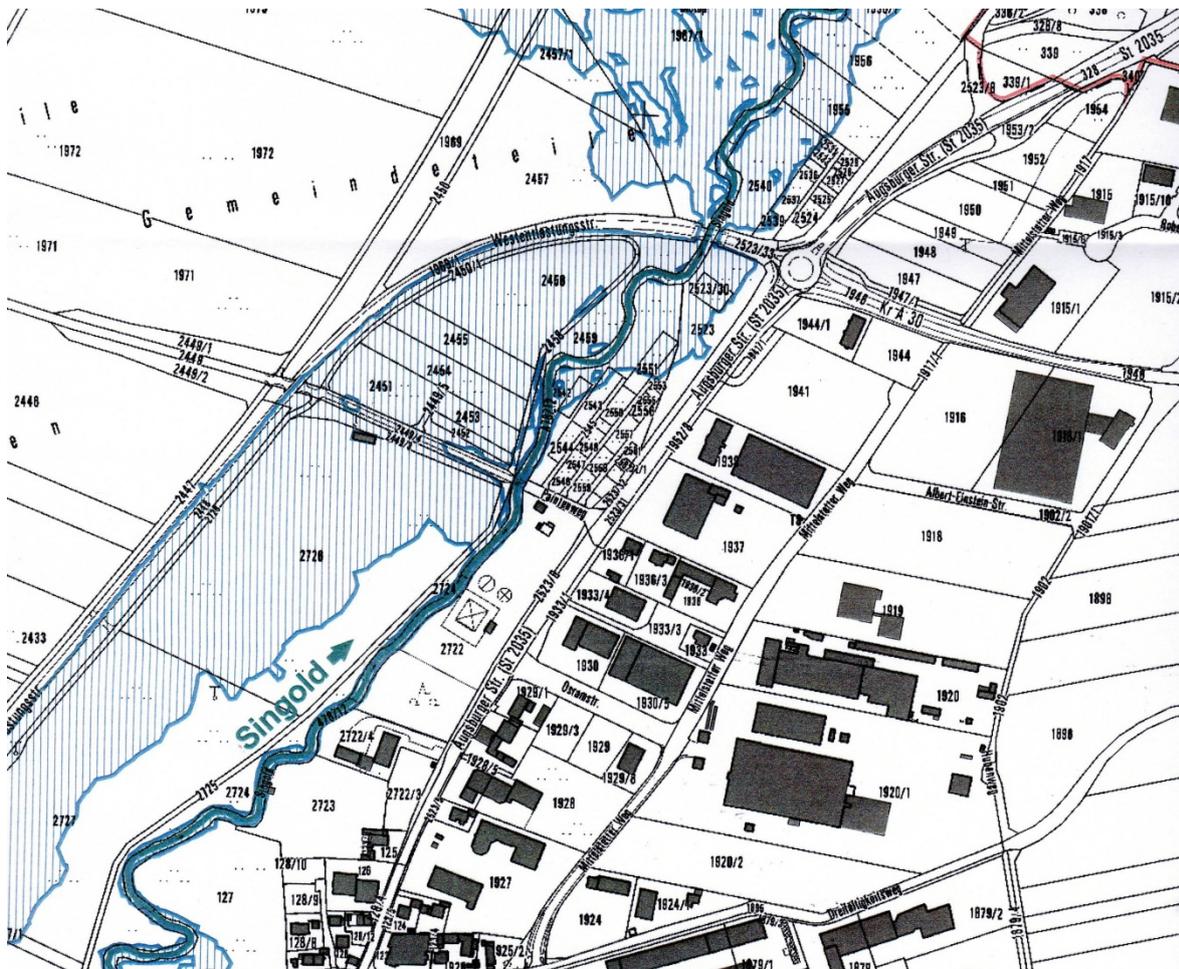
7.1 Topografie / Grundwasser / Fließgewässer

Das Gelände ist eben. Zum Baugrund bestehen keine Untersuchungen.

In fast allen Bohrungen wurde durch das von der Stadt Schwabmünchen beauftragten Gutachter IGA³ Grundwasser erbohrt. Die Grundwasserstände lagen zwischen 2,4 m und 2,85 m unter der Geländeunterkante. Im Nahbereich liegen keine Grundwasserpegel mit Langzeitmessungen vor. Der quartäre Grundwasserspiegel kann bis zu 1 m in beide Richtungen schwanken, sodass im Hochwasserfall auch höhere Wasserstände möglich sind. Vor allem im westlichen Teil des Baugebietes können die Grundwasserstände jedoch durch die Singold beeinflusst sein, sodass im Hochwasserfall hier deutlich höhere Wasserstände möglich sind.

An der westlichen Grenze des gegenständlichen Bebauungsplanes verläuft der Fluss „Singold“, Gewässer 2. Ordnung. Die Unterhaltungslast liegt beim Bezirk Schwaben. Das Planungsgebiet ist vom Hochwasser nicht berührt.

Karte zur den Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Singold (blau schraffierte Flächen) im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes



³ Gutachten zur kombinierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Augsburg, Projektnummer 1781, vom 12.12.2012.

Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.

Für die Singold liegt das Gewässerentwicklungskonzept vom Januar 2006 vor. Ziele auf Höhe des gegenständlichen Bebauungsplanes sind: Uferverbau links entfernen, Fußweg westlich der Singold sukzessive verlegen, in das Wasser hängende Gehölze erhalten, Totholz evtl. fixieren.

7.2 Trinkwasser/Löschwasser / Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserversorgung wird durch die (eigene) kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt. Durch einen bestehenden Flachbrunnen kann auch die Brauchwasserversorgung sichergestellt werden.

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

7.3 Abwasserbeseitigung/Beseitigung verschmutzten Niederschlagswassers

Kläranlage

Das Baugebiet kann in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Stadt Schwabmünchen geht – unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien – von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Betriebsgrundstücken aus. Aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist die Versickerung und damit Zuführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund zu bevorzugen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, zu.

Auch bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o.ä.) wird empfohlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören.

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

Soweit auf den Betriebsgrundstücken im Einzelfall bezüglich des Transports, Umschlags und Umgangs von wassergefährdenden Stoffen besonders gefährdete Nutzungsbereiche bzw. –flächen entstehen, muss aus Gründen des Gewässerschutzes eine Sammlung und schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen davon betroffene Gewerbebetriebe selbst dafür Sorge tragen, dass das auf gefährdeten Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser durch ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück zwischengespeichert und dosiert, entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen. Unabhängig davon sind die gesetzlichen, insbesondere wasserrechtlichen Anforderungen an das Lagern, Umschlagen und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.

7.4 Unbelastetes Niederschlagswasser

Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Singold vorgesehen ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht im Rahmen des Gemeindegebrauchs und den zugehörigen technischen Regeln (TREN OG) erfolgt.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich aufgrund des hohen Wasserstandes

- breitflächige Niederschlagswasserversickerung
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Die vor Ort bestehenden Auffüllungen sind für eine Versickerung nicht geeignet. Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann jedoch im Bereich der quartären Kiese gut versickert werden. Bei der Planung der Sickeranlagen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch **geeignete Sachverständige** überprüft werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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

Auf das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) und Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

7.5 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

Der Betrieb, die Bewirtschaftung und die Erschließung des Wertstoffhofes werden entsprechend des Bestandes erhalten und fortgesetzt.

7.6 Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Im Planungsgebiet befindet sich ein mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 03.02.2011, Az. 52.20-642/02-3, genehmigter landwirtschaftlicher Waschplatz. Die Anlagen des Waschplatzes sollen ordnungsgemäß zurückgebaut und entsorgt werden.

Um dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderung zu prüfen, hat die Stadt Schwabmünchen ein Bodengutachten* in Auftrag gegeben. Hiernach sind im südöstlichen Bereich oberflächennah Klärschlammablagerungen festgestellt worden. Die Proben zeigten eine deutliche Belastung an Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle. Bei den Sondierbohrungen wurden die anstehenden Böden direkt unter der Klärschlammablagerung auf erhöhten Schadstoffgehalt untersucht. Dabei zeigten sich keine Überschreitungen der Hilfwerte gemäß LfW-Merkblatt. Der Klärschlamm weist organische Bestandteile auf und ist nur gering durchlässig. Somit erfolgt in diesem Bereich nur eine geringe Sickerwasserbildung. Wasser fließt präferenziell oberflächennah ab. Bis zum Grundwasser stehen allerdings unter den Auffüllungen sehr gut durchlässige Kiese an, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Kiese von relevant belastetem Sickerwasser durchflossen werden, ohne dass eine nennenswerte Anreicherung der Schadstoffe erfolgt. Nach aktuellem Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Sickerwasser am Ort der Beurteilung die Prüfwerte des Bundes-Bodenschutz- und Altlast-

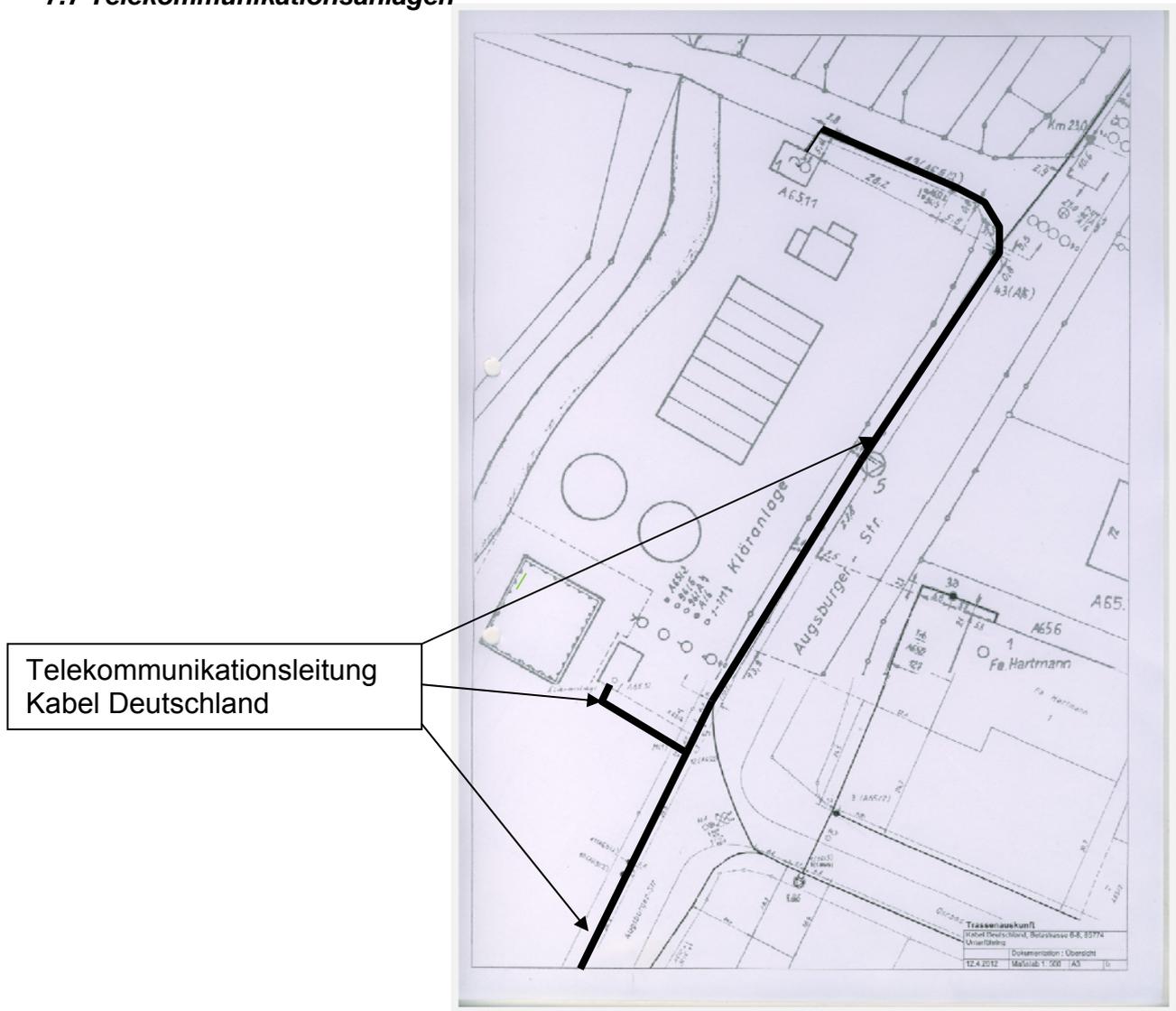
tenverordnung (BBodSchV) überschreitet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist aktuell bzw. in Zukunft nicht auszuschließen.

Da die Auffüllungen jedoch nur geringmächtig sind, wird vom Gutachter* empfohlen, diese im Zuge der Umnutzung des Geländes vollständig zu entfernen. Der gemessenen Schadstoffgehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe überschreiten dabei Wert Z 2. Diese Bewertung bezieht sich nur auf die untersuchten Schadstoffe und die untersuchten Proben. Bei einem Aushub sind die Auffüllungen ggf. getrennt zu lagern und es ist eine komplette Deklarationsanalyse hinsichtlich einer Verwertung / Entsorgung durchzuführen.

Weitere Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

**Gutachten zur kombinierten Baugrund- und Altlastenuntersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Augsburg, Projektnummer 1781, vom 12.12.2012.*

7.7 Telekommunikationsanlagen



Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland (siehe nachfolgenden Plan) befinden sich mehrheitlich außerhalb des Planbereiches im Gehwegbereich zur Augsburger Straße. Auf Höhe des ehemaligen Pumphauschens besteht ein Anschluss an diesen Telekommunikationsstrang.

Generell sind Anlagen der Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und vorhandene Überdeckungen nicht zu verringern. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden (auf Höhe des ehemaligen Pumphauschens, muss von einer mindestens drei monatigen Planungs- und und Bauvorbereitungszeit ausgegangen werden.

Ein Angebot erfolgt vom Team Neubaugebiete: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg (e-mail: Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de).

7.8 Stromversorgung

Innerhalb des überplanten Geländes verläuft 1-kV-Kabelleitung und Leerrohrtrassen der LEW. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

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. 08231/6039-22) zu beschaffen.

Die elektrische Versorgung ist durch entsprechende Erweiterung des 1-kV-Versorgungsnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 118 P 2 - welche außerhalb des Geltungsbereiches liegt - gesichert. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Die bestehende 1-kV-Kabelleitung wird zur gegebenen Zeit entweder stillgelegt oder den baulichen Anforderungen entsprechend angepasst.

7.9 Brandschutz

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.

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

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

Die 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.

8 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

8.1 Bestehende bzw. verlagerte Nutzungen

Der außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Wertstoffhof ist mit der Fläche von ca. 4.560 m² erweiterungsfähig. Bestehende Zu- und Abfahrt zum Wertstoffhof werden beibehalten. Das Regenrückhaltebecken und ein ehemaliges Klärbecken liegen innerhalb der dem Wertstoffhof zugeordneten Fläche.

Die Kläranlage ist nicht mehr in Nutzung und daher zu großen Teilen bereits abgebaut. Nicht abgebaut sind der unterirdische Teil des Pumphäuschens und ein unterirdisches Klärbecken.

Die noch bestehende landwirtschaftliche Waschanlage soll zur neuen Kläranlage an der Wertach (Paintenweg) ausgelagert werden.

Die im Westen bestehende Waldfläche unterliegt der forstwirtschaftlichen Nutzung.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Augsburgs Straße bereits gegeben. Über die Augsburgs Straße besteht eine günstige Anbindung an die Westentlastungsstraße und Kreisstraßen A30, A16 und A17.

Die Augsburgs Straße ist in der Ortsdurchfahrt Schwabmünchen mit Wirkung vom 01.01.2008 zur GV- bzw. Ortsstraße abgestuft worden. Der regionale Verkehr wird über die Westentlastungsstraße abgeleitet. Damit ist die Erschließung des Planbereichs über die Augsburgs Straße ohne negative Beeinflussung des örtlichen Verkehrsflusses möglich.

Die Augsburgs Straße wird beidseits durch Gehwege begleitet. Der Gehweg auf Höhe der Kläranlage wird durch einen Verkehrsgrünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

Auf Höhe der bestehenden Waldparzelle (nördlich vom THW) bestehen stadtein- und auswärts Bushaltestellen. Die Haltestellen sollen an ihrem Standort erhalten werden.

Der Paintenweg ist durch das geplante Baugebiet nicht betroffen. Die Nutzung der Straße wird entsprechend des heutigen Bestandes aufrechterhalten: Zufahrt zum Wertstoffhof, zur landwirtschaftlichen Flur, Hundeplatz, Schrebergartenanlage und Erschließungsweg für das bestehende Einfamilienhaus.

8.3 Grunddienstbarkeit

Der Planbereich ist mit Leitungen und ehemaligen Nutzungsstrukturen belastet. Versorgungsleitungen und Abwasserwasserkanäle sollen weitestgehend erhalten bleiben. Der unterirdische Keller des Pumphäuschens sowie der Waschplatz müssen im Zuge der neuen Bebauung abgebaut und entsorgt werden.

Die quer durch den Planbereich verlaufende unterirdische 1-KV-Stromleitung soll zugunsten einer optimierten baulichen Nutzung des Plangebietes in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Die Abwasserleitungstrassen müssen erhalten werden und sind daher im Bebauungsplan mit einer Grunddienstbarkeit festgesetzt. Sie dürfen mit Gebäude nicht überbaut werden. Eine Überbauung mit Parkplätzen und Zuwegungen ist möglich, soweit die Leitungen frei zugänglich bleiben.

8.4 Städtebauliche Ordnung

Östlich der Augsburgener Straße bestehen auf Höhe des Planbereichs nachfolgende rechtswirksame Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A30“
- Bebauungsplan Nr. 16A „Nördlich und südlich der Osramstraße“ mit 1. Ergänzung und 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 25 „Städtische Westentlastungsstraße“

Für den Planbereich selbst besteht kein Bebauungsplan.

Im Bestand sind im betroffenen Abschnitt des Straßenraumes die bestehenden gewerblichen Bauten optisch vorherrschend. Der Wald und der Gehölzsaum entlang der Singold sind dominante Grünstrukturen, die aber vor allem den nordwestlichen Stadtrand und weniger den Straßenraum prägen.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan, beabsichtigt die Stadt Schwabmünchen die bestehende gewerbliche Struktur dieses Straßenabschnittes weiter auszubauen. Da die Baufläche im Besitz der Stadt Schwabmünchen ist, möchte die Stadt zusammen mit den interessierten Bauwerbern ein Straßenraum gestaltendes Baukonzept entwickeln, das aber die betrieblichen Erfordernisse berücksichtigt. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen zur Art, Maß und Gestaltung an die bestehenden Bebauungspläne bzw. gewerblichen Bestand angepasst und die bauliche Gestaltung offen gehalten worden. Hierzu ist auch die Grundflächenzahl gegenüber den maximal zulässigen Werten gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 auf 0,6 reduziert worden. Der maximale Wert der GRZ darf nur durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erreicht werden.

Die an den Geltungsbereich nach Norden angrenzenden Flächen sollen weiterhin als Wertstoffhof genutzt werden. Südlich des Geltungsbereichs ergibt sich durch die Betriebsfläche der THW ein räumlicher Abschluss der gewerblichen Nutzung zur Mischgebietsnutzung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan.

8.5 Grünordnerisches Konzept

Im Planbereich sind nachfolgende Grünstrukturen vertreten:

- entlang der Singold ein lockerer großkroniger einreihiger Gehölzsaum
- entlang der Augsburgener Straße eine einreihige, nicht durchgängige Gehölzreihe, die vor allem auf Höhe der ehemaligen Kläranlage und Waldparzelle von spontanem Gehölzaufwuchs bestimmt wird
- Waldparzelle im südlichen Teil des Plangebietes mit ca. 30 bis 40 Jahre alten Laub- und Nadelgehölzen und verwilderten, undurchgängigen dichten Unterwuchs sowie einem nach Norden vorgelagerten Gehölzgürtel

Die Waldparzelle ist im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche erfasst.

Die Singold wird im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises als regional bedeutsame Verbindungsachse für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es daher die Aufrechterhaltung der vernetzenden Bedeutung der Singold und des gewässerbegleitenden Grünsaumes. Aus diesem Grund ist auf 12 m Tiefe entlang der Singold eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Der flussbegleitende Gehölzbestand befindet sich innerhalb dieses öffentlichen Grünstreifens und muss gemäß Festsetzung in seiner arttypischen Wuchsform erhalten und gepflegt werden. Unter arttypischer Wuchsform wird ein geschlossener Gehölzbestand mit großkronigen Laubgehölzen der Hart- und Weichholzaue (z.B. Baumweide, Schwarzerle, Eschen) mit Sträuchern im Unterwuchs verstanden.

Damit kommt die Stadt Schwabmünchen auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach bei flussnahen Grundstücken in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen die flussbegleitenden Gehölzstrukturen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und somit die großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer zu sichern (§21 Abs. 5 und § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).

Für die Zugänglichkeit der Singold bzw. zum Uferstreifen entlang der Singold ist im südlichen Planbereich ein Wirtschaftsweg mit neu zu pflanzenden großkronigen Bäumen festgesetzt worden. Der Wirtschaftsweg endet an der Singold.

Um am Ortseingang einen deutlichen grünordnerischen Akzent zu setzen, ist entlang der Augsburgburger Straße eine Baumreihe mit Laubgehölzen der Wuchsklasse1 festgesetzt.

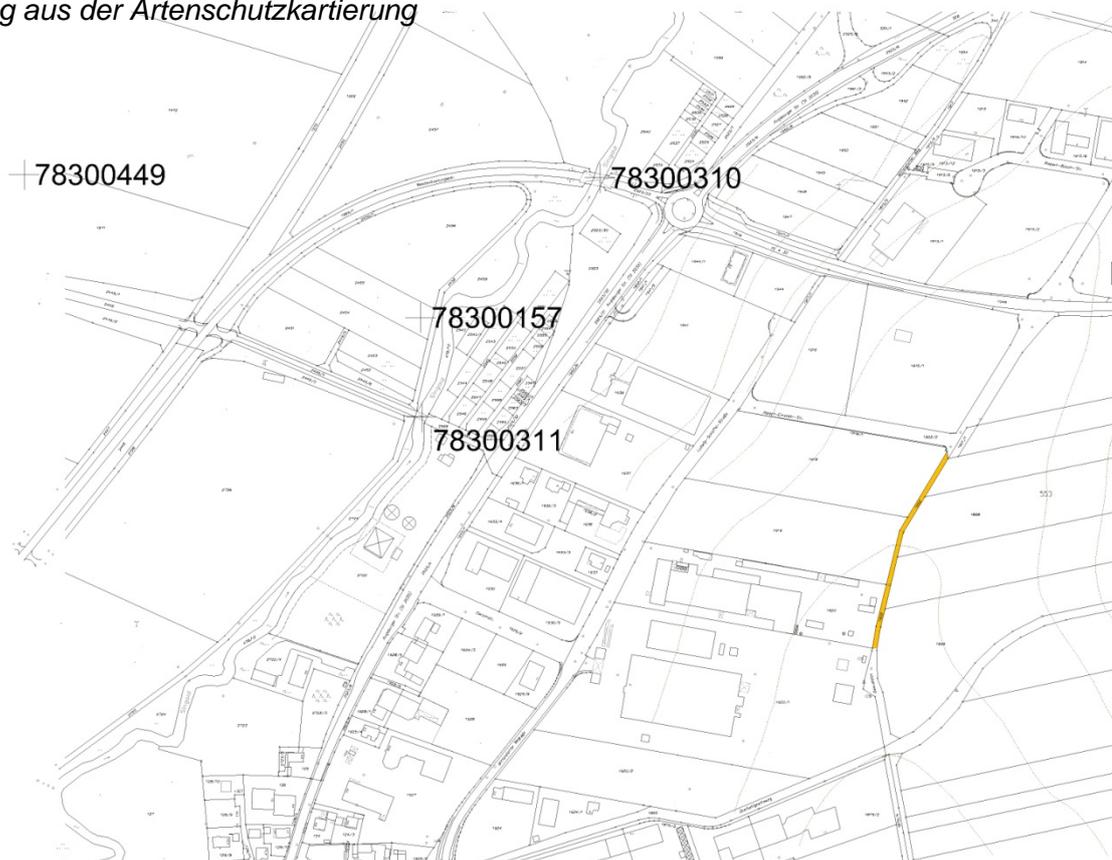
8.6 Schutzgebiete, Artenschutz, SaP

Gemeldete FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete oder sonstige Gebiete gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung sind vom Planbereich weder direkt noch indirekt betroffen. Nördlich des Plangebietes (ca. 150 m Entfernung) befindet sich das ein kartierte Biotop (Biotopnr. 7830-00 14) mit ca. 1 ha Größe.

Gemäß Artenschutzkartierung des LfU (Kartierung zwischen 1996 und 2009) sind erfasste Tierarten die Wasseramsel, der Flussregenpfeifer und Kiebitz. Von diesen Tierarten hat nur die Wasseramsel ihren Lebensraumschwerpunkt im Bereich des Gehölzgürtels entlang der Singold. Kiebitz und Flussregenpfeifer (beides geschützte Tierarten der Gefährdungsstufe 2 und 3 der Rote Liste Bayern) bevorzugen gehölzarme offene Flächen.

Der Lebensraum der Wasseramsel bedarf der Kombination von schnell fließendem Gewässer mit kiesigem Untergrund sowie Gehölze und ist daher eng an die Singold gebunden. Da der Gehölzstreifen entlang der Singold erhalten wird, wird auch der Lebensraum der Wasseramsel erhalten. Nur während der Bauphase muss von erhöhter Störung ausgegangen werden. Es bestehen aber ausreichend Ausweichmöglichkeiten entlang der Singold.

Auszug aus der Artenschutzkartierung



Ergänzend zur Artenschutzkartierung hat sich nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der Singold der Biber (geschützt) angesiedelt.

Um die Umweltauswirkungen für Fauna und Flora bedingt durch den Eingriff abschätzen zu können, ist bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur Bebaubarkeit des Plangebietes eine Vorstudie zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) in Auftrag gegeben worden. Diese Vorstudie wurde vom AGL - Schwaben - Büro für Landschaftsökologie Austraße 10, 86492 Egling a. d., Richard Engelschall (Dipl.Biol.) erarbeitet.

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs hat die UNB auf eine ausführliche Abschichtung bei der Vorstudie zur saP verzichtet und die Betrachtung nur auf ausgewählte Arten an der Singold sowie dem begleitenden Ufergehölz erlaubt. Es erfolgten keine eigenen faunistischen oder floristischen Kartierungen. Geprüft worden sind alle Arten der LfU-Online-Abfrage für die TK25 7830 Schwabmünchen. Folgende 3 Artenlisten sind hierbei zugrunde gelegt worden:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (getrennt nach Pflanzen und Tiere)
- Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas (BEZZEL ET AL. 2005: S. 33ff; Erhebungszeitraum 1996- 1999) ohne Irrgäste und Zooflüchtlinge
- Verantwortungsarten nach BArtSchVO: restliche, nach BNatSchG streng geschützten Arten (derzeit nicht geprüft).

Aus den Artengruppen des Anhangs IV, bestehend aus Fledermäusen, Säugetieren, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, wurden nur die Säugetiere einer genaueren Betrachtung unterzogen. Im Umkreis von 1 km existieren Bibernachweise direkt an der Singold, zu den anderen Tiergruppen erfolgt lediglich eine kurze Analyse. Insgesamt sind 76 Arten geprüft (9x Säuger, 1x Reptilien, 2x Amphibien, 2x Schmetterlinge, 62 Vogelarten) worden.

Zu den Pflanzenarten erfolgte nur eine Potenzialabschätzung anhand der vorhandenen Datenbankinformationen, die aber keine Anhaltspunkte gab, dass auf dem Untersuchungsgelände prüfungsrelevante Pflanzenarten vertreten sind.

Im Ergebnis der Abstufung und Zuordnung der Lebensraumsprüche der betroffenen Tier- und Pflanzenarten auf das Untersuchungsgebiet ist festgestellt worden, dass mehrheitlich der Untersuchungsraum als Lebensraum für die prüfungsrelevanten Arten ungeeignet oder nicht ausreichend ist, sowie Arten betroffen sind, die bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, keine Gefährdung in ihre Population erfahren. Für den Untersuchungsraum relevante Tierarten sind:

- Biber: Durch den geplanten Erhalt des Uferstreifens ist der Biber von den Baumaßnahmen nicht betroffen.
- Fledermäuse: Das Jagdrevier von Fledermäusen wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die zukünftig überbaute Fläche nur eine untergeordnete Rolle spielt. Zudem bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Westen entlang der Singold. Winterquartiere sind nicht betroffen. Als **Vermeidungsmaßnahme** ist zu beachten: kurze Sichtkontrolle an großen zu fallenden Bäumen auf das Vorhandensein von Höhlen. Bei Wochenstubenverdacht ist der örtliche Fledermausbeauftragte (Frau Carmen Liegl Tel.: 0821 / 3197 631) im Vorgriff zur Rodung zu kontaktieren.
- Wasseramsel: Ihr Lebensraum ist eng an die Singold gebunden und wird daher von dem Bauvorhaben nur marginal berührt. Eine Betroffenheit der Art kann daher ausgeschlossen werden.
- Gehölbewohnenden Vogelarten: Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Der Planbereich stellt keinen Kernlebensraum dar. Zudem bestehen Ausweichmöglichkeiten entlang der Singold. Als **Vermeidungsmaßnahme** ist zu beachten: Rodung der Gehölzbestände nur in der brutfreien Winterzeit.

Somit konnte im Rahmen der Vorstudie zur saP unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung der Arten festgestellt werden. Es werden keine Verbotsstatbestände nach § 44 (1) 1-2-3-4 BNatSchG ausgelöst.

9 Ausgleich

9.1 Umfang des Eingriffsbereiches

Im Flächennutzungsplan ist der größte Anteil des Planbereichs als Versorgungsfläche dargestellt. Auch der Gehölzgürtel entlang der Singold ist in dieser Versorgungsfläche erfasst. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn bauliche Eingriffe bereits erfolgt sind. Dies ist durch die Kläranlage und Waschplatz gegeben.

Bezüglich des bestehenden und zukünftigen Versiegelungsanteils ist bei der Kläranlage von einer 100-prozentigen Versiegelung auszugehen, sodass die anzunehmende GRZ bei 1,0 lag und somit durch für die geplante gewerbliche Nutzung (GRZ 0,8) eine verringerte Versiegelung darstellt.

Bedingt durch die Aufgabe der Kläranlage und dem hieraus erfolgten teilweisen Abbruch entstanden wassergebundene Flächen, auf denen sich Ruderalflächen mit Gehölzsukzession entwickelt haben. Sie bedürfen keinen Ausgleich, da sie sich innerhalb der ehemaligen Kläranlage mit Waschplatz befinden. Bauliche Eingriffe sind hier bereits zulässig.

Demgegenüber sind bauliche Eingriffe in die bestehende Waldfläche nicht zulässig. Die Rodung der Waldfläche erfordert den Ersatz der Waldfläche. Es ist hierbei von nachfolgenden Bedingungen für den Ausgleich auszugehen:

• Typzuordnung des Eingriffs:	Typ A (= hoher Versiegelungsgrad)
• Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild:	Kategorie II, oberer Wert mit dem Kompensationsfaktor 1,0

Die Zuordnung zum Typ A ergibt sich aus dem zu erwartenden festgesetzten Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad von deutlich über GRZ 0,35.

Die vom Eingriff beanspruchte Fläche wird der Liste 1b des Leitfadens zugeordnet: *Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II), oberer Wert.*

Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die **Waldfläche**

- auszugleichende Waldfläche: 6.500 m²
- Kompensationsfaktor: 1,0

Der erforderliche Ausgleich umfasst damit: $6.500 \text{ m}^2 \times 1,0 = \underline{\underline{6.500 \text{ m}^2}}$

Begründung: Gemäß Landschaftsplan ist die potenziell natürliche Vegetation am betroffenen Standort „Grauerlen-Auwald“. Die im Bestand bestehende Artenzusammensetzung entspricht der potenziell natürlichen Vegetation (hierzu gehört auch die Fichte). Im Bestand setzt sich der Wald aus einem erhöhten Anteil an Fichte zusammen, in den Laubgehölzarten wie Eschen und Ahorn eingestreut sind. Der Standort gehört aufgrund des ansteigenden Geländes nicht zur Aue der Singold. Hochwasser fließt nach Westen hin ab. Es handelt sich daher um einen standortgemäßen Wald.

Eine Zuordnung zur Liste 1c wird nicht für gerechtfertigt erachtet, da es sich primär um keine naturnahe Waldfläche auf seltene Böden / Böden mit Schutzfunktion handelt, die Singold ausgebaut ist, die Waldfläche aufgrund der Ortsrandlage nicht zu den kulturhistorischen Landschaftselementen zählt und großräumige Luftaustauschbahnen/Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelten Bereich nicht betroffen sind.

9.2 Geplante Ersatzmaßnahme für den gerodeten Wald

Der Ausgleich für die gerodete Waldfläche kann nicht innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanes erbracht werden. Aus diesem Grund ist in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Außenstelle Schwabmünchen, eine Ersatzausgleichsmaßnahme im Bereich des östlichen Waldgürtels begleitend zur Wertach für die Neuaufforstung ausgewählt worden. Hierdurch wird der Ersatz für die gerodete Waldfläche im selben Landschaftsraum „Wertachtal“ wieder erbracht.

Die Ersatzfläche für den gerodeten Wald (4.880 m²) wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt und im Süden, Norden und Westen von Waldfläche begrenzt. Auf der Ersatzfläche und am Rand zum bestehenden Wald bestehen bereits Gehölze. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage in der Wertachau sowie Einstauungen des Bibers stark vernässt. Sie ist Bestandteil einer wesentlich größeren Erstaufforstungsfläche mit ca. 18.582 m² auf der südlichen Teilfläche der Flurnummer 4389, Gmgk. Schwabmünchen.

Die Ersatzfläche soll als Erlenauwald aufgeforstet werden. Als Bewirtschaftungsweise ist der Niederwald kombiniert mit Überhälter wie Ulme, Esche oder auch anderen geeigneten Baumarten festgelegt. Die erwünschte Unterholz- und Krautschicht sowie der unterschiedlichen Altersklassen der Gehölze soll im Rahmen der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung entwickelt und aufrechterhalten werden. Pflanzdichte, Pflanzqualität sind nicht festgesetzt, sondern sollen den allgemeinen Regeln bei Aufforstung und dem langfristigen Ziel Mittelwald entsprechen.

Bei Bedarf ist ein Schutzzaun vor Biber- und Wildverbiss (Zaunanlage oder Einzelschutz von Gehölzen) zu errichten.

Die Eignung als Erstaufforstungsfläche ist gemäß Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Außenstelle Schwabmünchen gegeben. Die Aufforstungsfläche stützt den Auwald begleitend zur Wertach.

10 Immissionsschutz

10.1 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, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

10.2 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 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.

10.3 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zugrunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". 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 $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert 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 Gewerbegebieten 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 Lärmwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,1}$) festgesetzt. Dieses stellt eine Zusatzemission dar, die von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

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 von der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche für die Gewerbegebietsflächen GE01 bis GE05 auszugehen.

Für die Gewerbegebietsflächen GE06 und GE07 (*Hinweis: nicht innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes*) ist als Bezugsfläche von der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche mit Grünfläche auszugehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. 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 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende 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 nachzuweisen.

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.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Wenn diese sich ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente für die zu genehmigenden Vorhaben im Genehmigungsverfahren ausreichen, kann auf die Berechnung der richtungsabhängigen Zusatz-Emissionskontingente verzichtet werden. Somit entstehen für das Genehmigungsverfahren keine zwingenden Zusatzkosten für das aufwendige Rechenverfahren.

Die Berechnung der richtungsabhängigen Zusatzemission und Zusatzimmission ist nur dann erforderlich, wenn der Antragsteller die Genehmigungsfähigkeit nur unter Beachtung des zusätzlichen Lärmkontingentes sicherstellen kann. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn die Schallquellen durch vorgelagerte Hallen hinsichtlich einiger Immissionsorte abgeschirmt sind oder wenn eine starke Richtungsabhängigkeit wie bei Lüftungsgeräten oder Wärmetauschern gegeben ist.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,ij}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z. B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 5 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb des Bereiches eines Wohnhauses befindet.

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, 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 benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

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.

10.4 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dieser Hinweis gilt auch für das Genehmigungsverfahren. Der 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.

10.5 Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm mit Bebauungsplänen

Folgende Vorbelastungen aus dem Gemeindegebiet Schwabmünchen wurden berücksichtigt:

- a) Bebauungsplan Nr. 16A „Gewerbegebiet nördlich und südlich der Osramstraße“
- b) Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet südlich Dreifaltigkeitsweg“
- c) Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A30“
- d) Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A30“
- e) Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet nördlich Osram“

Für die Bebauungsplangebiete Nr. 26 „Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A30“, Nr. 16A „Gewerbegebiet nördlich und südlich der Osramstraße“, Nr. 23 „Gewerbegebiet südlich Dreifaltigkeitsweg“, Nr. 33 „Gewerbegebiet nördlich Osram“ und Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A30“ werden entsprechend den Festsetzungen die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Berechnung der Vorbelastung bzw. die Baugenehmigungen der einzelnen Gewerbebetriebe herangezogen.

Als Bezugsfläche ist die in den Bebauungsplänen als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

10.6 Gewerbliche Vorbelastung ohne Bebauungspläne

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1920, 1920/1, 1920/2, 1924/1, 1924, 1928, 1928/1 und 1927 werden derzeit gewerblich genutzt. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Zur Bestimmung der Emissionskontingente wurden die Baugenehmigungen der einzelnen Gewerbebetriebe herangezogen.

10.7 Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA00-083-G22-02 vom 09.01.2013 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung durch das Plangebiet eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

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 überein.

(Die Lage der Immissionspunkte IP ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Augsburgener Straße (Areal ehemalige Kläranlage)" der Stadt Schwabmünchen mit der Bezeichnung LA00-083-G22-02 vom 09.01.2013 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

► Vorhandene Kleingartensiedlung (IP01)

Es wird der für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebene Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) durch die Lärmimmissionen des Plangebietes 3 dB(A) unterschritten.

Unter Beachtung der Summenbildung wird der für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebene Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) um bis zu 4,2 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen werden weitgehend durch die Grundstücke mit den Nr. 1936, 1936/1 und 1936/3 (östlich des IP01) sowie 1920 und 1920/1 (OSRAM GmbH) hervorgerufen.

Durch die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen werden die in der DIN 18005, Beiblatt 1 vorgegebenen Orientierungswerte um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Durch die Gesamtlärmimmissionen (Plangebiet, BP Nr. 16A, 23, 26, 30 und 33 sowie Gewerbegebietsflächen nach § 34 BauGB) werden die in der DIN 18005, Beiblatt 1 vorgegebenen Orientierungswerte um 4,2 dB(A) überschritten. Somit werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten. Die entstehenden Lärmimmissionen sind als zumutbar anzusehen.

► Vorhandene Wohnbebauung (IP02) und vorhandene Bebauung (IP03) im Bebauungsplangebiet Nr. 16 A

Es werden die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die Lärmimmissionen des Plangebietes um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

Unter Beachtung der Summenbildung werden die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) um mehr als 1 dB(A) unterschritten.

► Vorhandene Wohnbebauung Nr. 1929/1 (IP04)

Es werden die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die Lärmimmissionen des Plangebietes um mehr als 8 dB(A) unterschritten.

Unter Beachtung der Summenbildung werden die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A) um mehr als 4 dB(A) unterschritten.

► Geplante Wohnbebauung (IP05), THW Nr. 2722/4 (IP06)

Es werden die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die Lärmimmissionen des Plangebietes um mehr als 3 dB(A) unterschritten.

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mehr als 1 dB(A) unterschritten.

► Vorhandene Wohnbebauung beim Wertstoffhof (IP07)

Es werden die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die Lärmimmissionen des Plangebietes um mehr als 4 dB(A) unterschritten.

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

► Geplante Wohnbebauung Nr. 127 (IP08)

Es werden die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch die Lärmimmissionen des Plangebietes um mehr als 8 dB(A) unterschritten.

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mehr als 2 dB(A) unterschritten.

► Mögliche Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet (IP10 bis IP12)

Es werden die für ein Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die Lärmimmissionen der bestehenden Bebauungsplangebiete Nr. 16A, Nr. 23, Nr. 26, Nr. 30 und Nr. 33 sowie gewerblich genutzte Grundstücke um mehr als 4 dB(A) unterschritten.

10.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Augsburgsburger Straße geplant. Hier erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

Ein Teilbereich des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt, d. h. der dafür stattfindende Fahrverkehr ist bereits ortsüblich. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

10.9 Hundeübungsplatz

Derzeit sind durch den Hundeübungsplatz bereits Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (IP07) sowie für eine Kleingartenanlage (IP01) einzuhalten.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch den bestehenden Hundeübungsplatz liegen im Rahmen und werden als zumutbar angesehen.

11 Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 10.344 m² (= 100 %). Hiervon sind festgesetzt:

- Baugrundstück, 7.883 m² (76 %)
hiervon Baufenster: 6.154 m² (60 %)
- öffentliche Grünfläche mit Weg: 708 m² (7 %)
- öffentliche Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern 1.753 m² (17 %)

12 Erschließungskosten

Anfallende Erschließungskosten werden entsprechend der Beitragssatzung der Stadt Schwabmünchen abgerechnet.