

Stadt Schwabmünchen

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30"

Vorentwurf | Stand: 12.11.2024



## GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30"

Vorentwurf | Stand: 12.11.2024

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Schwabmünchen**

Fuggerstraße 50

86830 Schwabmünchen

Telefon: 08232 9633-0

Telefax: 08232 9633-23

E-Mail: [rathaus@schwabmuenchen.de](mailto:rathaus@schwabmuenchen.de)

Web: [www.schwabmuenchen.de](http://www.schwabmuenchen.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister  
Lorenz Müller

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

---

## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....



Christian Wandinger  
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>SATZUNG</b>	<b>4</b>
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	16
4	Ausfertigung und Inkrafttreten	19
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	20
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>26</b>
1	Planungsanlass und Systematik	26
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	27
3	Übergeordnete Vorgaben	27
4	Begründung der Änderungen	30
5	Artenschutzrechtliche Belange	30
6	Ausgleichsmaßnahmen	31
7	Flächenbilanz	36
	<b>Anlage 1: Bezugsflächen Emissionskontingente</b>	<b>37</b>

## **A SATZUNG**

### **1 Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Schwabmünchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich von insgesamt ca. 0,53 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/13, 435/14(Teilbereich), 435/23, 435/24, 443/3 und 456/2, Gemarkung Mittelstetten.

#### **1.2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ besteht aus dem Textteil vom \_\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom \_\_\_\_\_. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_, sowie ein Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_ beigefügt.

#### **1.3 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

**Präambel**

---

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

#### **1.4 Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

**Hinweis:** Die im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan hinzukommenden bzw. geänderten Vorschriften sind **gelb** markiert (nur Änderungsbereich und Höhenbezugspunkt). Nicht markierte Textstellen entsprechen den ursprünglichen Regelungen, die weiterhin Gültigkeit behalten.



### Abgrenzung Änderungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“

(s. Planzeichnung)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



#### Gewerbegebiet

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind (max. 50% der Geschossfläche), und eine Fläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

### maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,6

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GFZ 1,8

### maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

hier: 1,8

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

III

### maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

hier: 3

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =  
0,5m

### Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Der Höhenbezugspunkt für die Rohbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweiligen Gebäude ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).



### Höhenbezugspunkt für GE 3: 549,90 m ü. NHN

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Für das Grundstück des GE 3 gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 549,90m ü. NHN.

DH =  
max. 12,0m

### Maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

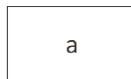
hier: 12,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die maximal zulässigen Dachhöhe überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

## 2.3 Bauweise und Baugrenze



### abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



### Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)

### Garagen, Nebenanlagen und nicht- überdachte Stellplätze

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

## 2.4 Verkehrsflächen

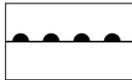


### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



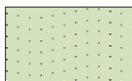
### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrt auf die private Grundstücksfläche ist in diesem Bereich nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

## 2.5 Grünflächen, Grünordnung



### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Versickerung

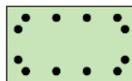
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Herstellung von extensiven blütenreichen Wiesenstreifen mit heimischem Saatgut. Auf der Fläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Zweimalige Mahd (1. Schnitt Anfang Juni / 2. Schnitt Herbst).

Abfuhr des Mähgutes, Unterlassung von Düngung.

(s. Planzeichnung)



### Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

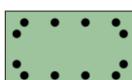
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten.

Es sind Strauchpflanzungen als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.5.2). Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

(s. Planzeichnung)



### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

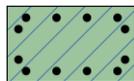
Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten. Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Wasser sind zulässig.

Es sind Strauchpflanzungen als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.5.2). Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE2 ist entlang des Feldweges auf der Fl.-Nr. 443/1 die Anlage einer Ein- bzw. Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig. Die genaue Lage ist dabei variabel.

(s. Planzeichnung)



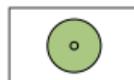
**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung, Versickerung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten. Auf der Fläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Wasser sind zulässig.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.5.2). Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig. Es sind Maßnahmen zum Erhalt der Sickerfähigkeit zu ergreifen.

(s. Planzeichnung)



**Zu pflanzender Baum, regelmäßiger Abstand Lage variabel**

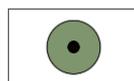
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes.

Regelmäßiger Abstand untereinander, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. 5.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang.

(s. Planzeichnung)



**Baumpflanzung, zu erhalten**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)

**Private Grundstücke**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen

(Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen.

Je 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. ein Baum I. oder II. Ordnung oder 20 Sträucher aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

## 2.6 Immissionsschutz

### Zulässige Lärmemissionen

gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

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):

TF 01	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB(A)	Flächengröße = 13431 m <sup>2</sup>
TF 02	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 6267 m <sup>2</sup>
TF 03	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 3195 m <sup>2</sup>
TF 04	tags $L_{EK} = 69$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 54$ dB(A)	Flächengröße = 12413 m <sup>2</sup>
TF 05	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 10913 m <sup>2</sup>

(s. auch Typenschablone in der Planzeichnung)

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, Abschnitt 5.

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

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

Als Bezugsflächen sind die in der Anlage1 dargestellten Teilflächen mit den Bezeichnungen TF 01 bis TF 05 heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

*Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren*

*ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

#### **Betriebsleiterwohnungen und andere ähnliche Nutzungen**

zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ohne offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm,
- Hotels und ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghaus) mit einem erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen zur Nachtzeit ohne offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm.

#### **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Schwabmünchen im Rathaus Schwabmünchen, Fuggerstraße 50, 3. OG, während der regulären Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

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

(s. auch Typenschablone Planzeichnung)

## **2.7 Sonstige Festsetzungen**

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Beeinträchtigungen der Gehölzreihe entlang der Kreisstraße A 30 durch dauerhafte Beleuchtung, vor allem auf der straßenabgewandten Seite der Gehölzreihe sind zu vermeiden, um deren Funktion als Jagdhabitat und Flugroute für Fledermäuse zu erhalten (V-Maßnahme).

#### CEF1

#### Schaffung von Ersatzlebensraum für zwei Reviere der Feldlerche

Für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche sind innerhalb bestehender Ackerflächen produktionsintegrierte Bewirtschaftungsmaßnahmen durchzuführen:

Anlage von 20 Lerchenfenstern mit jeweils mind. 20 m<sup>2</sup> Fläche auf zwei Hektar und einem zusätzlichen 0,4 ha Blühstreifen (Mindestbreite 10 m) mit autochthoner Saatgutmischung. Die Länge des Blühstreifens kann in Einzelstreifen mit einer Mindestlänge von 20 m aufgeteilt werden. Dabei ist für die Lerchenfenster auf ausreichend Abstand zum Feldrand (25 m), zu vertikalen Strukturen (50 m zu Einzelstrukturen, 100 m zu Baumreihen u. Feldgehölzen, 150 m zu geschlossenen Kulissen wie Wälder und Bebauung) und Straßen (100 m) zu achten.

#### Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

#### Niederschlagswasser von privaten Flächen

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen hiervon betroffene Betriebe selbst dafür sorgen, dass ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden sind und entsprechend gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet wird. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Von den vorliegenden Vorschriften unberührt gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

#### Niederschlagswasser von Straßen

Das von den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist in Straßeneinläufen zu sammeln und über Verrohrungen oder durch einen freien Auslauf in Sickermulden/Transportmulden zu einer Sickerfläche zu leiten. Dort ist es über die belebte Oberbodenzone zu reinigen und zu versickern.

Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew).

#### Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

#### **Unterirdische Versorgungsleitungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO

Die der Versorgung der privaten Grundstücke dienenden Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

#### **Bodenversiegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sowie deren Zufahrten und nur in einer Ausführung als Rasen-

Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

### 3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/PD/FD

#### **zulässige Dachformen**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Sattel-, Pult-, oder Flachdach°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=  
0-35°

#### **Dachneigung**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 0 – 35°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

#### **Dachdeckung und -farbe**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Dachdeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und bis dunkelbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

#### **Fassaden**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Nebengebäude sind mit der Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.

Fassaden sind mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun) auszuführen, wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.

Folgende Materialien sind nicht zulässig:

- Grellfarbige (außer weiß) oder glänzende Materialien und Farbstriche;

- Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

### **Solarthermie und Photo- voltaikanlagen**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei geneigten Dachflächen (SD, PD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Dachhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

### **Einfriedungen**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Es sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,10 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Einfriedungen können ausnahmsweise i.S.d. § 31 BauGB bis zu einer Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn versicherungsbedingt oder branchenüblich höhere Zaunhöhen erforderlich sind (z.B. zur Sicherung von Außenlagern). Sie dürfen dabei aber das Hauptgebäude nicht um mehr als 0,2 m überragen.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Sockelmauern sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

### **Stützmauern**

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Es ist eine maximale Höhe von 1,0 m einzuhalten. Reicht dies nicht aus, sind die Stützmauern abgestuft auszuführen, wobei die Breite des Rücksprungs mindestens 1,0 m betragen muss.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Nachbargrundstück um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

**Geländemodellierungen**

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Anlehnung an eine Rampe von ca. 1,0 m bis 1,25 m Höhe bzw. Tiefe sind ebenfalls zulässig.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen Geländes mit einem Böschungsverhältnis von 1:2 (Höhe: Länge) auslaufen.

**Werbeanlagen**

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.

**Erforderliche Stellplätze**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 05.06.2019) nachzuweisen.

## 4 Ausfertigung und Inkrafttreten

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“, bestehend aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, der Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Stadt-ratsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Schwabmünchen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Lorenz Müller

Erster Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Stadt Schwabmünchen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Lorenz Müller

Erster Bürgermeister

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Hinweise



**Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan**



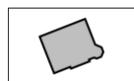
**Flurgrenze, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Gemarkungsgrenze**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Flurnummer, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Bestandsgebäude**



**Geländehöhe in m ü. NN (Bestand)**



**110-kV Freileitung, Bestand**



**Ölleitung, Bestand**



**Ökokontofläche**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung Großaitingen**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Vorbehaltsgebiet T 203 für die öfftl. Wasserversorgung**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Nord-Ost-Tangente**  
(Planung)

### 5.2 Pflanzempfehlung

#### Pflanzliste

Es sind Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

### Obstbaumarten

#### **Äpfel:**

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

#### **Birnen:**

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

#### **Pflaumen:**

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „\*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

#### Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

#### **Kletterpflanzen/Ranker**

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

#### **Dachbegrünung**

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

### **5.3 Sonstige Hinweise**

#### **Gestaltung der Freiflächen**

Im Rahmen des Antrages auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung sollte ein, mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

#### **Brandschutz**

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.

### **Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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

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

	<p>Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“ Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.</p>
<b>Bodendenkmäler</b>	<p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p>
<b>Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen</b>	<p>Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.</p>
<b>Hangwasser</b>	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).</p>
<b>Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<p>Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Augsburg) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von</p>

Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal, die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen ist (Text).

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwabmünchen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass und Systematik

Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt den seit 18.01.2022 rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich im Südosten zu ändern. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die konkreten Planungsabsichten des Eigentümers für den Bau eines Büro- und Produktionsgebäudes im Bereich der als GE 3 festgesetzten Teilfläche. Vorangegangen ist ein entsprechender Grunderwerb von zusätzlichen ca. 600m<sup>2</sup> Größe. Da die geplanten Gebäude nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Baugrenze und der privaten Grünfläche, umsetzbar wäre, besteht das Erfordernis den Bebauungsplan zu ändern.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (schwarze Umrandung)

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30" den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

## **2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen**

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich von Schwabmünchen, südlich von Mittelstetten. Der Änderungsbereich von insgesamt ca. 0,53 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/13, 435/14(Teilbereich), 435/23, 435/24, 443/3 und 456/2, Gemarkung Mittelstetten.

Es handelt sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. um einen Feldweg. Der landwirtschaftliche Feldweg wird nach Osten (außerhalb des Geltungsbereiches) verlegt.

Das Plangebiet steigt von Südwesten Richtung Nordosten bei einer Strecke von ca. 87 m um ca. 2 m an. Dies entspricht einer Steigung von ca. 2,3 %.

## **3 Übergeordnete Vorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes Bayern 2022 und des Regionalplanes der Region Augsburg steht die Bebauungsplan-Änderung in keinem Widerspruch. Andere übergeordnete Planungen werden ebenso wenig tangiert.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Seit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen wird der Änderungsbereich bereits größtenteils als gewerbliche Bauflächen (mitsamt Eingrünung) dargestellt. Da es sich nur um eine geringfügige Ausweitung um knapp 600 m<sup>2</sup> handelt, sieht die Stadt Schwabmünchen das Entwicklungserfordernis als gegeben an und verzichtet auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

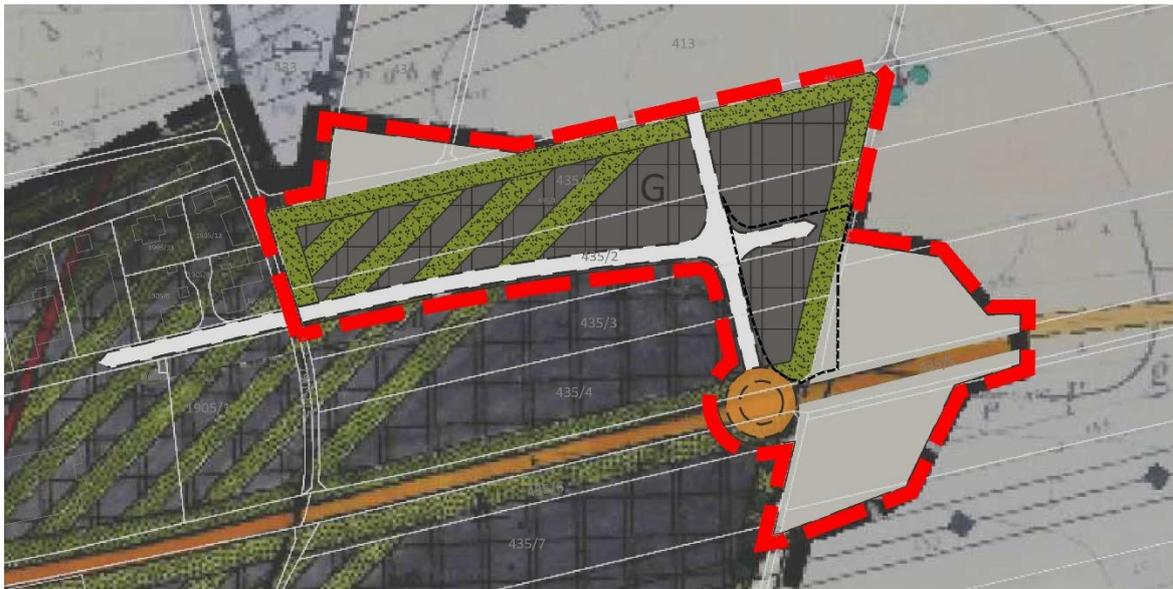


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen: Darstellung als gewerblichen Baufläche mit Ortsrandeingrünung (schwarze Umrandung)

### 3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings gibt es im weiteren Umfeld zahlreiche Bodendenkmäler aus verschiedenen Epochen:

- D-7-7730-0104 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7730-0118 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Linearbandkeramik, des Spätneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters.
- D-7-7730-0241 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7830-0055 Siedlung des Jungneolithikums und der frühen Bronzezeit.
- D-7-7830-0056 Siedlung des Neolithikums, Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7830-0143 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit.
- D-7-7830-0146 Siedlung des Alt- und des Jungeneolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Gräber des Jungeneolithikums, der Bronzezeit und der Latènezeit.
- D-7-7830-0164 Straße der römischen Kaiserzeit.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist *oberhalb* des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

### **3.4 Baugrund**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt. Es wird von einer Bebaubarkeit des Bereiches ausgegangen.

### **3.5 Erschließung**

Das geplante Gewerbegebiet wird über die mittlerweile hergestellte „Gottlieb-Daimler-Straße“ und den neuen Kreisverkehr an die Kreisstraße A 30 angebunden, worüber die B 17 und damit der übergeordnete Verkehr erreicht werden können.

### **3.6 Immissionsschutz**

Nach Einschätzung des damals beauftragten Immissionsschutz-Büros hat die geplante Erweiterung der Fläche GE3 keine Auswirkungen auf die schalltechnischen Belange. Die bisherigen Festsetzungen hierzu haben weiterhin Bestand.

## 4 Begründung der Änderungen

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Änderungsfläche GE 3 um ca. 600m<sup>2</sup> ausgeweitet und die Baugrenze ebenso vergrößert. Die geplante, bisher in dem Bereich noch nicht umgesetzte Ortsrandeingrünung wird unter Beibehaltung einer Breite von 5,0 m nach Osten verschoben. Ferner erfolgt die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes von 594,90 m ü. NHN, um klarzustellen, von wo aus die Rohfußbodenoberkante bemessen werden muss. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

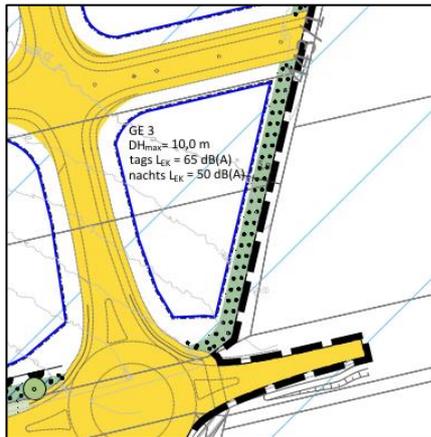


Abbildung 3: Stand vor der Änderung (links); Stand nach der Änderung (rechts)

Ferner erfolgt die Verlegung des bestehenden landwirtschaftlichen Feldweges nach Osten (außerhalb des Geltungsbereiches).

## 5 Artenschutzrechtliche Belange

2021 wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (LARS consult, Fassung vom 21.01.2021), eine ergänzende Erfassung von Fledermäusen (LARS consult, Fassung vom 13.09.2021) sowie ein faunistisches Gutachten planungsrelevanter Vogelarten (LARS consult, Fassung vom 19.10.2021) durchgeführt. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der fehlenden Habitatstrukturen konnte ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten bzw. Artgruppen ausgeschlossen werden. Für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche wurden innerhalb bestehender Ackerflächen produktionsintegrierte Bewirtschaftungsmaßnahmen durchgeführt (Anlage von Lerchenfenstern).

Aufgrund der geringfügigen Ausweitung des Baugebietes auf einen Bereich der bisher als landwirtschaftlicher Weg bzw. Fläche genutzt wurde und über keine nennenswerten relevanten Strukturen verfügt, wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtliche Konflikte auslöst.

## 6 Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003). Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die jeweilige Eingriffsfläche multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im aufgestellten Bebauungsplan folgende wesentliche Eingriffe, welche es auszugleichen gilt:

- Versiegelung, Überbauung und Modellierung von Boden (Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### 6.1.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die, an die freie Landschaft grenzenden, nicht überbaubaren öffentlichen und privaten Grünflächen nicht als Eingriffsfläche eingestuft. In diesen Bereichen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation. Die neu zu bebauenden Flächen werden im Bestand

## **Ausgleichsmaßnahmen**

---

größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, da der Geltungsbereich für keine planungsrelevante Art eine dauerhaft geeignete Lebensstätte oder ein essenzielles Teilhabitat (Jagdgebiet, Leitstruktur etc.) darstellt.

Bei der überplanten Ackerfläche und dem Wirtschaftsweg handelt es sich gem. des Leitfadens (Liste 1 a) um „Gebiete mit geringer Bedeutung“ (Kategorie I) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird nach dem Leitfaden die zulässige überbaubare Grundfläche (Grundflächenzahl) und deren Nutzungsgrad herangezogen. Für die ausgewiesene Gebietsart „Gewerbegebiet“ wird eine GRZ von 0,6 im Bebauungsplan festgesetzt, was dem Typ A - „Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ entspricht. Durch das Zusammenführen der beiden Komponenten „Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ sowie die „Schwere des Eingriffs“ ergibt sich der gem. Abb. 7 des Leitfadens anzuwendende Kompensationsfaktor.

### **Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) kombiniert mit Gebietstyp A (GRZ > 0,35)**

**Faktor: 0,0** für die Überplanung von bereits „überbaubarer Fläche“ und der Erschließungsstraße sowie die geplante Ortsrandeingrünung

**Faktor: 0,3** für die Überplanung des geschotterten Wirtschaftsweges

**Faktor: 0,5** für den Verlust von Intensivackerfläche bei einer GRZ von 0,6

### **Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) kombiniert mit Gebietstyp A (GRZ > 0,35)**

**Faktor: 0,8** für den Verlust der bestehenden Ortsrandeingrünung/junge Siedlungsgehölze

Grund für die Wahl der Faktoren sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs gem. Liste 2 des Leitfadens. Hierzu zählen unter anderen:

- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, Maschengrößen
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Umsetzung der festgesetzten Ortsrandeingrünung
  - Zulassen von lediglich teilversiegelten Parkplätzen



Abbildung 4: Eingriffsplan mit Darstellung der Kompensationsfaktoren

### 6.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Daraus ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bestand	Planung	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
Intensivacker	Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	39	0,5	20
Intensivacker	Ortsrandeingrünung	209	Kein Eingriff	0
Ortsrandeingrünung	Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	258	0,8	206
Ortsrandeingrünung	Ortsrandeingrünung	236	Kein Eingriff	0
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	3.174	Kein Eingriff	0

**Ausgleichsmaßnahmen**

Bestand	Planung	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg (Schotter)	Grünfläche	144	Kein Eingriff	0
Wirtschaftsweg (Schotter)	Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	134	0,3	40
Straße	Straße	1.112	Kein Eingriff	0
<b>Summe</b>		<b>5.306</b>		<b>266</b>

## 6.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Bei der durch die Umsetzung des Planvorhabens entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der aktuellen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt. Der projektbedingt erforderliche Ausgleich wird auf der „Ausgleichsfläche 3“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30" erbracht.

Die ursprüngliche Ausgleichsfläche hat eine Fläche von 8.515 m<sup>2</sup>. Um den Ausgleichsbedarf für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 zu decken, wurden 8.078 m<sup>2</sup> benötigt. Die verbliebenen 437 m<sup>2</sup> wurden keinem Ökokonto zugeschrieben. Nach Rücksprache mit der UNB ist es aufgrund der geringen Größe der, für die gegenständliche Bebauungsplanänderung benötigten Ausgleichsfläche möglich, die damals verbliebene Fläche als Ausgleichsfläche heranzuziehen. Eine darüber hinaus gehende Nutzung der verbliebenen Ausgleichsfläche ist ausgeschlossen.

Die Ausgleichsfläche liegt westlich von Mittelstetten auf dem Flurstück 2025, Gemarkung Schwabmünchen. Die ca. 0,85 ha große Ausgleichsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt im Norden, Osten und Süden an ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich, angrenzend an die Fläche verläuft der „Brunnengraben“. Für den Ausgleich des gegenständlichen Bebauungsplanes werden die verbliebenen 437 m<sup>2</sup> herangezogen. Geplant wurde die Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren sowie das Anlegen eines Tümpels. Auf der verbliebenen Fläche soll eine Extensivierung der Wiesenflächen stattfinden sowie die Entwicklung wechselfeuchter Mulden.

### 6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren
- Gewährleistung der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte
- Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen)
- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.
- Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind.
- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,6
- Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß
- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)
- Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen
- Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers im nordwestlich liegenden, naturnah gestalteten Versickerungsbeckens

**Flächenbilanz**

---

- Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze
- Einbindung der geplanten Erweiterung in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen
- Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG

## 7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gewerbegebiet (GE 3)	3.595	67,9
Öffentliche Verkehrsfläche	1.110	21,0
private Ortsrandeingrünung	590	11,1
<b>Gesamt</b>	<b>5.295</b>	<b>100</b>

## ANLAGE 1: BEZUGSFLÄCHEN EMISSIONSKONTINGENTE

