

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.  
Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

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

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 12.11.2024 wurde zur beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 gab es keine privaten Stellungnahmen. Von den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurde lediglich vom Landratsamt Augsburg eine Stellungnahme mit Anregungen abgegeben. Es gab keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung, lediglich Textformulierungen der Festsetzungen wurden moniert.

Über diese Stellungnahme hat der Stadtrat Beschluss zu fassen. Seitens des Planungsbüros und der Verwaltung wurde hierzu eine Beschlussempfehlung ausgearbeitet. Diese wurde den Stadtratsmitgliedern rechtzeitig vor der Sitzung zugestellt, ebenso die Planzeichnung, der Textteil mit Begründung sowie der Umweltbericht.

---

Schwabmünchen, 16.01.2025  
Stadtverwaltung



Huber

Auszug aus dem Sitzungsbuch

der

**Sitzung des Stadtrates**

vom 14.01.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.  
Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**1.1. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahme**

VA Böck erläutert die Stellungnahme des Landratsamtes und insbesondere den Beschlussvorschlag zur Abwägung.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den von Planungsbüro und Verwaltung ausgearbeiteten Beschlussvorschlag samt fachlicher Begründung zu übernehmen. Die diesbezügliche Sitzungsvorlage ist als Anlage dieser Niederschrift beigefügt und gilt als Bestandteil der Niederschrift.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja 24 Nein 0 Anwesend 24**

---

Schwabmünchen, 16.01.2025  
Stadtverwaltung



Huber

---

## **Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 19 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 20.12.2024 Zeit, sich zu äußern. Parallel hierzu wurde vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Von 1 Behörde wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Diese ist:**

|    |                      |
|----|----------------------|
| 1. | Landratsamt Augsburg |
|----|----------------------|

**18 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:**

|     |   |
|-----|---|
| 1.  | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr |
| 2.  | Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Augsburg                     |
| 3.  | Gemeinde Großaitingen   |
| 4.  | Handelsverband Bayern e.V.  |
| 5.  | Gemeinde Graben   |
| 6.  | Regierung von Schwaben  |
| 7.  | Schwaben Netz GmbH  |
| 8.  | Bischöfliche Finanzkammer   |
| 9.  | Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben  |
| 10. | Amprion GmbH  |
| 11. | Handwerkskammer für Schwaben  |
| 12. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg                        |
| 13. | Staatliches Gesundheitsamt  |

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

14.01.2025

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

---

|     |   |
|-----|---|
| 14. | Telekom Deutschland GmbH                  |
| 15. | LEW Verteilnetz GmbH (LVN)                |
| 16. | IHK Schwaben                              |
| 17. | Bayerisches Landeskriminalamt             |
| 18. | Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH |

**Von der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.**

**Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**

| <b>1. Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 19.12.2024)</b>  |   |
|--|---|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
| <p>zu o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:</p> <p>In Ziffer 1.3 des Textteils ist zwar die BauNVO i.d.F. vom 03.07.2023 als Rechtsgrundlage genannt. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte jedoch in Textteil und Begründung konkret ergänzt werden, dass diese Fassung der BauNVO im Änderungsbereich anzuwenden ist.</p> <p>Ziffer 2.1 des Textteils sollte an die BauNVO 2023 angepasst werden („Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“, vgl. §8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO 2023).</p> <p>Zu Ziffer 2.2 des Textteils: Seit 07.07.2023 gilt § 19 Abs.5 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die Stadt sollte im Textteil und Begründung ergänzen, ob § 19 Abs.5 BauNVO im Änderungsbereich anzuwenden ist.</p> | <p>Die Bedenken und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend abgewogen:</p> <p>Da die BauNVO vom 03.07.2023 unter Ziffer 1.3 aufgeführt wird und somit klargestellt ist, dass es sich hierbei um die anzuwendende Rechtsgrundlage handelt, besteht seitens der Stadt keine Veranlassung, dies im Textteil und der Begründung des Bebauungsplanes nochmals gesondert zu ergänzen.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen und in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 2.1 ergänzt, dass in dem Gewerbegebiet auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie allgemein zulässig sind.</p> <p>Der Hinweis wird aufgegriffen und in der Festsetzung der GRZ unter Ziffer 2.2 klarstellend ergänzt, dass eine Überschreitung durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gemäß § 19 Abs.5 BauNVO vom 3. Juli 2023 nicht zulässig ist, um die Homogenität des Gesamtgebietes nicht aufzuweichen.</p> |

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

14.01.2025

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| <b>1. Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 19.12.2024)</b>  |  |
|--|--|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
| <p>Zu Ziffer 2.2 des Textteils: Der Höhenbezugspunkt für das GE 3 wird nun konkret auf 549,90 m ü. NHN festgesetzt. Es sollte noch rechtsklar ergänzt werden, ob die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes im GE 3 ebenfalls maximal 0,50 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen darf.</p> <p>Seitens des technischen Immissionsschutzes werden zu diesem Bauleitplanverfahren keine Einwände vorgebracht. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan sind in der Satzung unter Nr. 2.6 Immissionsschutz Emissionskontingente für die Tagzeit und die Nachtzeit festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird die Teilfläche 03 um ca. 600 m<sup>2</sup> erweitert. Überschlägige Berechnungen durch den Technischen Umweltschutz haben ergeben, dass diese geringe Flächenerweiterung keine immissionsschutzfachlich relevanten Auswirkungen hat. Die Tabelle in der Satzung unter Nr. 2.6 Immissionsschutz sollte hinsichtlich der Flächengröße (Teilfläche 03 und Gesamtfläche) dennoch korrigiert werden. Hinsichtlich der Emissionskontingente ergeben sich keine Änderungen. Ein aktualisiertes Lärmgutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht notwendig.</p> | <p>In der Festsetzung der Rohfußbodenoberkante (ROK) unter Ziffer 2.2 wird aktualisiert, dass die ROK maximal +0,50m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt des GE 3 liegen darf. Somit ist eine maximale ROK-Höhe von 550,40 m ü. NHN zulässig.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des technischen Immissionsschutzes keine Einwände vorgebracht werden und ein aktualisiertes Lärmgutachten nicht erforderlich scheint. Die Flächengröße der Teilfläche 03 (eine Gesamtfläche ist nicht angegeben) wird dem Hinweis des Landratsamtes entsprechend in der Tabelle der Emissionskontingente unter Ziffer 2.6 aktualisiert.</p> |

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

14.01.2025

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| <b>1. Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 19.12.2024)</b>  |   |
|--|---|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
| <p>Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ der Stadt Schwabmünchen bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken.</p> <p>Auf Folgendes möchten wir hinweisen:</p> <p>Das Baugebiet liegt ca. 1,4 km südlich des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Großaitingen und vollständig im Einzugsgebiet dieser Wasserversorgung.</p> <p>Es liegt südlich des Vorranggebietes T 103 zur Sicherung des Trinkwassergewinnungsgebietes der Gemeinde Großaitingen und im direkten Anschluss an das Vorbehaltsgebiet T 203, das das Vorranggebiet T 103 ergänzt. Der besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers muss daher in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Der fachlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth kommt daher besondere Bedeutung zu.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:</p> | <p>Es wird begrüßt, dass seitens des Fachbereiches Wasserrecht keine wasserrechtlichen Bedenken bestehen.</p> <p>In der Planzeichnung wird bereits auf die Lage des Änderungsbereiches im Wasserschutzgebiet von Großaitingen sowie die mittelbare Nähe zum Vorbehaltsgebiet T203 hingewiesen. Aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswassers ist von keinen direkten Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Trink- bzw. Grundwasser auszugehen. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth brachte in seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes auch keine entsprechenden Einwände vor. Da das Wasserwirtschaftsamt jedoch nicht bei der gegenständlichen frühzeitigen Beteiligung der 1. Bebauungsplanänderung beteiligt wurde, wird das WWA im Rahmen der förmlichen Beteiligung ebenfalls angeschrieben.</p> |

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

14.01.2025

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| <b>1. Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 19.12.2024)</b>  |   |
|--|---|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>   |
| <p>Da eine reine Strauchpflanzung auf der geplanten Länge zu monoton wirkt, wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen in die Ortsrandeingrünung im östlichen Bereich der 1. Änderung auch Bäume als zu pflanzen festzulegen.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf Seite 9, Abbildung 5 „Ökokontoflächen“ (grün) dargestellt. Bei den Flächen handelt es sich nicht um Ökokontoflächen, sondern um bereits festgelegte Ausgleichsflächen. Um solche Verwechslungen auszuschließen ist es notwendig, dass die Stadt Schwabmünchen, die in bereits seit langem rechtskräftigen Bebauungsplänen festgelegten Ausgleichsflächen in eigener Zuständigkeit an das Ökoflächenkataster meldet. Dies ist auch den Bebauungsplan Nr. 47 und die erste Änderung des Bebauungsplanes 47 erforderlich.</p> <p>Dem Abfall- und Bodenschutzrecht sind in dem Planungsbereich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:</p> <p>1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist</p> | <p>Die Anregung der unteren Naturschutzbehörde, die Ortsrandeingrünung durch Baumpflanzungen zu ergänzen, wird zur Kenntnis genommen. Um die Homogenität des Gesamtgebietes jedoch nicht zu verändern, wird hierauf jedoch verzichtet. Die festgesetzte grünordnerische Maßnahme wurde entsprechend dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan fortgeführt bzw. nur geringfügig nach Osten verlegt.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des Meldens der Ausgleichsflächen an das Ökokontokataster wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren von der Stadtverwaltung beachtet. Die Begrifflichkeit „Ökokonto“ im Umweltbericht auf S. 9 (und weiteren) wird berichtigt („Ausgleichsfläche“).</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Abfall- und Bodenschutzrechts keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung enthält bereits einen Brandschutz-Hinweis. Dieser wird entsprechend der Stellungnahme aktualisiert.</p> |



| <b>1. Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg<br/>(Stellungnahme vom 19.12.2024)</b>  |  |
|--|--|
| <b>Anregungen / Bedenken / Hinweise</b>  | <b>Abwägungsvorschlag</b>  |
| <p>in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden erforderlich.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.</p> <p>4. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Stadtrat beschließt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 2.1 zu ergänzen, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie allgemein zulässig sind (Bebauungsplan-Textteil).</li> <li>• in der Festsetzung der GRZ unter Ziffer 2.2 zu ergänzen, dass eine Überschreitung durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gemäß § 19 Abs.5 BauNVO vom 3. Juli 2023 nicht zulässig ist (Bebauungsplan-Textteil).</li> <li>• in der Festsetzung der Rohfußbodenoberkante (ROK) unter Ziffer 2.2 wird aktualisiert, dass die ROK maximal +0,50m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt des GE 3 liegen darf (Bebauungsplan-Textteil).</li> <li>• in der Tabelle der Emissionskontingente unter Ziffer 2.6 die Flächengröße der Teilfläche 03 zu aktualisieren (Bebauungsplan-Textteil).</li> <li>• Die Begrifflichkeit „Ökokonto“ durch „Ausgleichsfläche“ zu ersetzen (Umweltbericht)</li> <li>• Den Hinweis zum Brandschutz zu aktualisieren (Bebauungsplan-Textteil).</li> </ul> |