

Stadt Schwabmünchen

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

Zusammenfassende Erklärung



## GEGENSTAND

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

---

## 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)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Joshua Jägg - B.Sc. Geographie

Memmingen, den 17.03.2025

---

Christian Wandinger  
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2 Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>7</b>

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass der Planung

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.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/13, 435/14(Teilbereich), 435/23, 435/24, 443/3 und 456/2, Gemarkung Mittelstetten, bei einer Größe von ca. 0,53 ha.

### 2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	12.11.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	18.11.2024 bis 20.12.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	18.11.2024 bis 20.12.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	20.01.2025 bis 21.02.2025
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	20.01.2025 bis 21.02.2025
Satzungsbeschluss:	11.03.2025

### 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren</li> <li>- Gewährleistung der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte durch Festsetzen von Lärmschutzkontingenten</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen)</li> <li>- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen</li> <li>- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.</li> <li>- Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind.</li> <li>- Bei Gehölzentfernung und 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.</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,6</li> <li>- Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</li> <li>- Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen</li> <li>- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen</li> </ul>
Wasser	Überbauung, Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers im nordwestlich liegenden Versickerungsbecken sowie in den westlich und südlich gelegenen Grünstreifen mit diesbezüglicher Festsetzung, naturnahe Gestaltung der Flächen</li> <li>- Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen</li> </ul>
Klima und Luft	Überbauung, Schadstoffemission	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>- Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie unter Berücksichtigung der Hangkante</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
kulturelles Erbe und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Bedürfnis einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bei allen Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

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 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 artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst.

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 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nur einige, wenige Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen vom Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im Nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung.

### **4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg, Hinweise zum abwehrenden Brandschutz. Daraufhin wurde der Brandschutz-Hinweis entsprechend der Stellungnahme aktualisiert.

### **4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg, wies im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung darauf hin, dass in der Ortsrandeingrünung auch Einzelbäume gepflanzt werden sollten. Darauf wurde allerdings verzichtet, um die Homogenität des Gesamtgebietes nicht zu verändern.

### **4.3 Fläche und Boden**

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg merkte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung an, dass es sich bei den im Umweltbericht fälschlicherweise als „Ökokontoflächen“ dargestellten Flächen um festgesetzte Ausgleichsflächen handelt. Die Formulierung wurde daraufhin im Umweltbericht berichtigt.

### **4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Im Zuge der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung teilte das Landratsamt Augsburg, Fachbereich Wasserrecht, mit, dass der besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwassers Rechnung getragen werden muss. Dem Einwander wurde mitgeteilt, dass aufgrund der Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser von keinen direkten Auswirkungen auf das Trink- bzw. Grundwasser auszugehen ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth betonte im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass zur Vorsorge vor Überflutungen die topographischen und hydrologischen Verhältnisse zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen seien. Dem Einwand wurde entgegengehalten, dass die in der Stellungnahme genannte Hinweiskarte keine Gefahrenstellen in dem Änderungsbereich zeigt. Auch sind im Änderungsbereich keine wassersensiblen Bereiche verzeichnet. Insofern wird von keinem derartigen Gefahrenpotential ausgegangen, welche die geforderten Erhebungen rechtfertigt. Der Vollständigkeit wurde jedoch darauf hingewiesen, dass – bezogen auf das gesamte Baugebiet – ein gewisses Gefahrenpotential besteht. Jedoch ist davon auszugehen, dass bei einem solchen Starkregenereignis das Baugebiet maximal vom dem wild abfließenden Wasser nördlich der Kiesgrube am „Dreifaltigkeitsweg“ betroffen wäre, da die Kiesgrube als tiefster Punkt den südlichen Niederschlagsabfluss auffangen würde. Insofern ist von einer überschaubaren Menge an wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auszugehen. Da diese jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sieht das Versickerungskonzept des Gesamtbebauungsplanes vor, durch die Anordnung von Sickermulden in den privaten Grünflächen am Baufeldrand Außengebietswasser am Eindringen in das Baugebiet zu hindern.

Des Weiteren wurde von dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im Zuge der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet T203 liegt und die entsprechenden Vorgaben zu beachten sind. Der Einwand wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswassers ist jedoch von keinen direkten Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Trink- bzw. Grundwasser auszugehen.

Außerdem gab das Wasserwirtschaftsamt den Hinweis, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach derer das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bezugnehmend dazu wurden vom Einwander Vorschläge zur Änderung des Plans und zu Festsetzungen hervorgebracht. Der Stellungnahme wurde entgegengestellt, dass die vom Einwander angesprochenen benötigten Flächen zur dezentralen Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen bereits im ursprünglichen Gesamtbebauungsplan festgesetzt wurden. Ebenso ist im Bebauungsplan der Umgang mit Niederschlagswasser auf privaten



Grundstücken, entsprechend dem Vorschlag des WWAs festgesetzt (dezentrale Versickerung; Materialität). Weiterhin enthält der Bebauungsplan in der Stellungnahme vorgeschlagene Festsetzungen zur Einschränkung der Bodenversiegelung (ohne jedoch einen konkreten maximalen Abflussbeiwert vorzuschreiben), Vorschriften zur Dachbegrünung (Flachdächer mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen). Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.5 Luft und Klima**

Es wurden keine speziellen Anregungen oder Bedenken mit Bezug auf Luft und Klima vorgebracht.

#### **4.6 Landschaftsbild**

Es wurden keine speziellen Anregungen oder Bedenken mit Bezug auf das Landschaftsbild vorgebracht.

#### **4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es wurden keine speziellen Anregungen oder Bedenken mit Bezug auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter vorgebracht.

#### **4.8 Sonstige Anmerkungen**

Das Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, wies im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung darauf hin, dass im Textteil und in der Begründung klarzustellen ist, dass die im Textteil bereits genannte BauNVO im Änderungsbereich anzuwenden sei. Dem Einwander wurde jedoch entgegengebracht, dass keine weitere Veranlassung besteht, diese Änderung vorzunehmen, da es sich hierbei um eine anzuwendende Rechtsgrundlage handelt.

Zusätzlich betonte das Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Bauordnung, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass die Satzung unter Nr. 2.6 Immissionsschutz hinsichtlich der Flächengröße korrigiert werden soll. Dem Einwand wurde zugestimmt und die Tabelle der Emissionskontingente aktualisiert.

Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) wies im Rahmen der förmlichen Beteiligung auf bestehende 1-kV-Kabelleitungen hin. Dies wurde zur Kenntnis genommen und die genannten Betriebsmittel werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung, welche es ermöglichen soll, den Planungsabsichten des Eigentümers für den Bau eines Büro- und

Produktionsgebäudes nachzukommen. Alternative Standorte können somit ausgeschlossen werden. Auch andere Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches (insbesondere solche mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft) sind nicht gegeben.

Insgesamt wesentlich günstigere Planungsalternativen (mit erheblich geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft) drängen sich bei gleichzeitiger Erreichung der Planungsziele nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf.