

Stadt Schwabmünchen

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN Mittelstetten Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan

**„Zwischenlagerplatz
für Aushub-, Boden- und Abbruchmaterial
östlich Mittelstetten“**



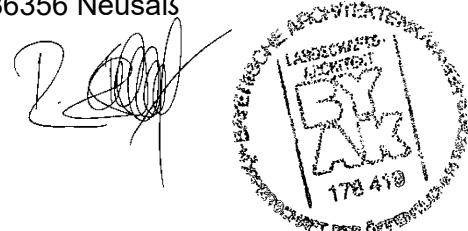
Satzung

Fassung: 03.06.2025

Stadt Schwabmünchen

Lorenz Müller
Erster Bürgermeister

R. Baldauf, Landschaftsarchitekt
Georg-Odemer-Str. 2a
86356 Neusäß



PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, folgenden

Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan

„Zwischenlagerplatz für Aushub-, Boden und Abbruchmaterial östlich von Mittelstetten“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mittelstetten Nr.5 der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Landschaftsarchitekt R. Baldauf ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.06.2025, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

A PLANZEICHNUNG

- Hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C DER BEBAUUNGSPPLAN Besteht aus:

- der Bebauungsplanzeichnung M = 1:1000 in der Fassung vom 03.06.2025
- der Satzung in der Fassung vom 03.06.2025

Beigefügt sind

- die Begründung in der Fassung vom 03.06.2025
- der Umweltbericht als Teil der Begründung in der Fassung vom 03.06.2025
- Hydrogeologisches Gutachten KlingConsult vom 18.03.2009
- Lageplan Zufahrt Zwischenlager vom 03.06.2025

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Fläche für die Abfallbeseitigung und Ablagerungen (Zwischenlager)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als Flächen für die Abfallbeseitigung und Ablagerungen (Zwischenlager) im Sinne des § 9 (1) Nr. 14 des BauGB festgesetzt.

Als Lagermaterial zulässig sind Aushub-, Boden- und Abbruchmaterial.

Aufbereitungsmaßnahmen der Lagermaterialien wie Sortieren, Sieben und Brechen, um diese zu Recyceln, sind zulässig.

Die Lagerfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.590 m².

1.2 Zulässig sind im Rahmen der in Ziffer 1.1. festgesetzten Zweckbestimmung

- Lagerhallen
- voll- und teilversiegelte Zwischenlagerflächen
- Einfriedungen

1.3 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- weitere bauliche Anlagen und Nutzungen, wie z.B. Wohngebäude

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die maximale Fläche der Gebäude- und Lagerflächen ist die Höchstgrenze, die zulässig ist.

Die maximale Grundfläche für Lagerflächen beträgt **11.590**, davon dürfen maximal **3.650 m²** bebaut werden.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

eingeschossige Lagerhallen

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Gebäudehöhe	max. 14,00 m
Haufwerke	max. 14,00 m

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe der Gebäude (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden.

Die Oberkante Fertigfußboden liegt bei 548,80 NHN für alle Gebäuden ± 10 cm.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Bedachung und entspricht damit maximal 562,90 NHN.

3 BAUWEISE

3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt eine abweichende Bauweise, es gelten die Grundsätze **der offenen Bauweise** mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Beläge, Belagseinfassungen

Vollständig zu versiegelnde bzw. überbaute Flächen sind als Asphalt- oder Betonbeläge mit wenn nötig, wirksamen Entwässerungseinrichtungen herzustellen. Teilversiegelte Flächen sind als Kiesflächen mit direkter Versickerung auszubilden.

4.2 Gebäude

Zulässig sind Lagerhallen mit Betonfundamenten und bis zu 3,00 m hohen Betonseitenwänden, darauf aufgesetzten Wänden in Holzständerbauweise und Dächern aus beschichteten Metallpanelen oder Ziegeln. Die Fassade erfolgt aus Blechverkleidung. Für Außenverkleidungen der Lagerhallen bzw. Fassaden- und Dachverkleidung ist auf eine dezente Farbgebung zu achten. Zulässig sind nur rot-braune, holzfarbene und silbergrau Farbtöne.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,8 m aufweisen.

Zaun-Sockel sind nicht zulässig.

Zugelassen sind nur Maschendraht- und Stabgitterzäune in silbergrau.

Blickdichte Füllungen oder Abdeckungen der Zaunfelder sind nicht zugelassen.

Die Einzäunung ist kleintierdurchgängig zu gestalten.

Neu herzustellende Einfriedungen sind außen wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu hinterpflanzen (siehe E1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 5.1 Die Höhenlage der neuen Zwischenlagerflächen orientiert sich an den Urgeländehöhen vor dem Kiesabbau. Die Abbaugruben werden im Zuge der Rekultivierung bis auf ca. 60 cm unter die ursprüngliche Urgeländehöhen verfüllt, weitgehend eben einplaniert und mit einer ca. 40 cm starken Kiestragschicht befestigt. Die Geländehöhen der teilversiegelten Lagerflächen orientieren sich an den OKF-Höhen der Lagerhallen mit 548,80 NHN und fallen bzw. steigen zu den Bestandshöhen entlang der Grundstücks-grenzen.
- 5.2 Geländeveränderungen gegenüber dem Urgelände sind während des Betreibens der Lagerfläche bis zu einem Ab- bzw. Auftrag von maximal 20 cm zulässig.

6 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

- 6.1 Das von teilversiegelten Zwischenlagerflächen abfließende unbelastete/gering verschmutzte Niederschlagswasser ist direkt auf der Fläche oder in angrenzenden Grünflächen mit mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird in geeigneten Sammelvorrichtungen (Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 10.000 Liter) zur Bewässerung von Fahrwegen und Haufwerken gegen Staubentwicklung bzw. als Löschwasser zwischengespeichert und mit Überlauf über entsprechende Leitungen in benachbarte Grünflächen und zusätzlich anzulegende Mulden mit einer mind. 30 cm bewachsenen Oberbodenzone versickert. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind im Umgriff des Bebauungsplanes 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. Die Anforderungen und Technischen Regeln von NWFreiV und TRENGW sind zu beachten (siehe E2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

- 6.2 Potenziell belastetes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen. Von den vollversiegelten und überdachten Lager- und Asphaltflächen fällt zusätzlich kein zu beseitigendes Niederschlagswasser mehr an. Ein Zufluss ggf. auftretender Sickerwässer in die Versickerungsanlagen ist durch geeignete Maßnahmen (Aufkantung, Gefälle, ...) zu verhindern. Sofern nur Material abgelagert wird, von dem keine Feuchtigkeit mehr austritt, kann in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde auf gesonderte Entwässerungseinrichtungen verzichtet werden. Details hierzu sind im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu regeln und ggf. festzusetzen.

7 GRÜNORDNUNG

7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme des Zwischenlagerplatzes durchzuführen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)

Im Süden (ca. 515 m²) und im Westen (ca. 245 m²) der geplanten Lagerflächen sind heimische Gehölze als lockere Feldhecke neu zu pflanzen.

Innerhalb der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Die Neupflanzungen werden folgendermaßen durchgeführt:

- * 2-3reihige Feldhecke,
- * Pflanzung standortgerechter Laubgehölze - Artenauswahl gemäß Pflanzliste A unter Punkt E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen,
- * mind. 21 Laubbaum-Hochstämme I. und II. Wuchs Klasse als hochwüchsige Überhälter,
- * mind. 370 Sträucher und 100 Heister für die Hecken,
- * Pflanzraster 1,0 m x 1,5 m,
- * Mindestpflanzgrößen:
 - Hochstämme - H, 3xv, STU 16-18, m.B
 - Sträucher: Str. 2xv, 60-100 cm
 - Heister: Hei. 2xv, 150-200 cm

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss sind bis zum sicheren Anwachsen der Pflanzung vorzusehen.

Die Gehölzfläche ist durch eine mittelwaldartige Nutzung sukzessiv zu verjüngen. Hierfür sind wieder austriebsfähige Arten im Winterhalbjahr (zwischen 01.10. und 28.02) abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Ein gleichzeitiger Stockhieb für die gesamte Eingrünung ist aus Gründen des Landschaftsbildschutzes nicht zulässig.

8 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHS- UND ÖKOKONTOFLÄCHEN)

8.1 Ausgleichsflächen

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.Nr. 410/1 der Gemarkung Mittelstetten. Südlich der geplanten Zwischenlagerflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB eine Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Hier werden nach der Wiederverfüllung der Kiesabbaufächen magere, lichte Grasfluren auf Rohbodenstandorten (kiesig-sandiges Abraummateriale ohne Oberboden) sowie eine Teilfläche mit Entwicklung zu einer Extensivwiesenfläche (30 cm Oberbodendeckung) im Anschluss an die dort schon bestehenden Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 4.668 m² bzw. 25.120 Wertpunkten angelegt. Die Ausgleichsflächen sind mit Baubeginn der Lagerflächen herzustellen.

8.2 Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:

Auf die für die Ausgleichsfläche vorgesehene Teilfläche werden nach der Wiederverfüllung der Abbaufächen im südlichen Bereich eine Deckschicht aus kiesig-sandigem Abraummateriale ohne Oberboden aufgebracht und magere, lichte Grasfluren auf diesem Rohbodenstandort im Anschluss an die dort schon bestehenden Ausgleichsflächen angelegt. Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche, im Umfeld der geplanten Feldhecke, werden zudem drei standorttypische Seige (flache Geländemulden, 3-8 m breit, 30-50 cm tief, Muldenfläche je ca. 100 m²) hergestellt. Dieser Bereich wird flächig mit 30 cm Oberboden angedeckt. In die Mulden wird das unbelastete Niederschlagswasser der Gebäudedächer eingeleitet und versickert.

Zur Beschleunigung der Entwicklung erfolgt auf der gesamten Ausgleichsfläche ein Mähguttransfer von geeigneten Spenderflächen.

Die fachlich korrekte Umsetzung der Ausgleichsfläche sowie des Mähguttransfers ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen.

8.3 Entwicklungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:

Die Rohbodenfläche im Süden der Ausgleichsfläche ist jährlich im Herbst ab 1.9. zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Die Mäharbeiten sind möglichst abschnittsweise und zeitlich versetzt durchzuführen. Aufkommende Gehölze sind auszureißen oder kontinuierlich abzumähen

Der nördliche Teilbereich der Fläche ist durch eine zweischürige Mahd zu pflegen.

Mähzeitpunkte: Mitte Juni und Anfang September

alternativ: kurzzeitige Beweidung mit Schafen.

Unerwünschte Neophyten (wie Springkraut, Goldrute, Sachalinknöterich) und dominierende Problemunkräuter (wie Ampfer, Melde, ...) sind vor der Samenreife zu beseitigen und zu entsorgen.

Meliorationsmaßnahmen, Mulchen des Aufwuchses sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

9 AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTREten

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 5 „Zwischenlagerplatz für Aushub-, Boden- und Abbruchmaterial östlich von Mittelstetten“, bestehend aus der Satzung, Begründung und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) jeweils in der Fassung vom 03.06.2025 dem Stadtratsbeschluss vom 03.06.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Schwabmünchen,

.....
Lorenz Müller
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 5 „Zwischenlagerplatz für Aushub-, Boden- und Abbruchmaterial östlich von Mittelstetten“, 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 jedem Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Schwabmünchen,

.....
Lorenz Müller
1. Bürgermeister

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E1 Baum und Strauchpflanzungen – Pflanzlisten

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn) |
| • Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn) |
| • Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| • Tilia cordata | (Winter-Linde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| • Acer campestre | (Feldahorn) |
| • Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| • Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| • Sorbus aucuparia | (Eberesche) |

Heister

standortheimische Arten wie Bäume I. und II. Wuchsclasse

Sträucher

standortheimische Arten wie

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| • Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| • Corylus avellana | (Hasel) |
| • Cornus sanguinea | (Bluthartriegel) |
| • Crataegus monogyna / oxyacantha | (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn) |
| • Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| • Prunus spinosa | (Schlehe) |
| • Sambucus nigra | (schwarzer Holunder) |

E2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

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

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

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Ausführungsplanung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

E3 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

E4 vorsorgender Boden- und Grundwasserschutz

Auf Grund der Lage im Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung und im Einzugsbereich der Wasserversorgung Großaitingen sind in der weiteren Ausführungs- und Detailplanung die Belange zum vorsorgendem Boden- und Grundwasserschutz besonders zu berücksichtigen.