

STADT SCHWABMÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 49 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „ERWEITERUNG GEWERBEGBIET ZWISCHEN KAUFBEURER STRAÙE UND BAHNLILNIE“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:
Endfassung:

24.02.2026

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
3.	Verfahren	6
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	6
4.2	Erschließung	6
5.	Planungsziel und Planungskonzept	6
5.1	Ortsplanerisches Konzept	6
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulicher Nutzung	7
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise	7
5.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	8
5.7	Stellplätze	8
5.8	Grünordnung	8
6.	Baugrunduntersuchung und Niederschlagswasserbeseitigung	9
7.	Hochwasser, Fließweganalyse	9
8.	Immissionen	10
9.	Wasserwirtschaftliche Belange	14
9.1	Grundwasser	14
9.2	Altlastenverdachtsflächen	15
9.3	Abwasserentsorgung	15
9.3.1	Häusliches Schmutzwasser	15
9.3.2	Industrieabwasser	15
10.	Umweltbericht	16

Anlagen:

Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Prüfung mit Plan

Schalltechnische Untersuchung

Baugrundgutachten (4)

Hydraulisches Gutachten mit Plan (Fließweganalyse)

Entwässerungskonzept Niederschlagswasser mit Bemessungsberichten

Stellplatznachweis

1. Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat in seiner Sitzung vom 24.02.2026 beschlossen die innerörtliche Fläche der Flurnummern 855, 1587/55, 844/6 und 1733/2 zu überplanen, um zusätzliche Gewerbegebietsfläche für die Erweiterung der ansässigen Firma Ritter auszuweisen.

Die Ritter GmbH ist ein 1965 gegründetes mittelständisches Familienunternehmen mit Hauptsitz in Schwabmünchen.

Hierbei werden Kunststoff-Spritzgussartikel für die Bereiche

- Verpackungslösungen für die chemische Industrie sowie Medizintechnik
- medizinisches Verbrauchsmaterial für die Handhabung von Flüssigkeiten in der Labordiagnostik wie z.B. Mikrotiterplatten und Pipettenspitzen für die Laborautomation.
- Produkte aus Recycling-Kunststoff für den Landschafts- und Gartenbau

hergestellt.

Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen wurde im Jahr 2019 ein neues Produktions- und Logistikgebäude mit Verwaltungsanbau gebaut, welches im Februar 2020 bezogen wurde. Die neuen Räumlichkeiten sind ausschließlich der Produktion von Medizinprodukten gewidmet. Hierzu wurde auch ein neuer Reinraum der ISO-Klasse 8 mit 1.000 m² in Betrieb genommen. Aufgrund der notwendigen Expansionen ist es erforderlich weiteren Bauraum zu schaffen. Damit wird zukunftsorientiert die Entwicklung am Standort sichergestellt.

Diese Planungen erstrecken sich auch auf den Geltungsbereich des momentan rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Langerringen.

Hier sollen ebenfalls weitere Versandt,- Lager und Produktionsgebäude sowie ein Parkhaus errichtet werden.

Obwohl die Betriebsfläche als gesamtes zu betrachten ist, müssen die Verfahren aus rechtlichen Gründen für Langerringen und Schwabmünchen getrennt durchgeführt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Stadt Schwabmünchen, mit ca. 14.100 Einwohnern liegt im Landkreis Augsburg, im südlichen Bereich der Region 9 - Augsburg, angrenzend an die Region 8 - Mittelfranken, Region 10 - Ingolstadt, Region 14 - München, Region 16 - Allgäu und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 9 (Augsburg), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an den vorgesehenen Stellen weitere Gewerbegebietsflächen entstehen sollen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes entspricht durch die Nachverdichtung der Gewerbefläche den Zielen der Landesplanung.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Augsburg 9 weist zu dem Thema B II Wirtschaft folgende Aussagen auf:

1. Entwicklung der gesamten Region

1.1 (Z) *Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.*

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) *Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.*

Die geplanten Bebauungen entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Mit Beschluss vom 23.06.2020 hat der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Dieser wurde am 30.04.2024 rechtskräftig.

Damit hat die Stadt Schwabmünchen die rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 49 „Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße und Bahnlinie“ geschaffen. Der vorliegende Planteil entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (17. Änderung).



Planteil der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, unmaßstäblich

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

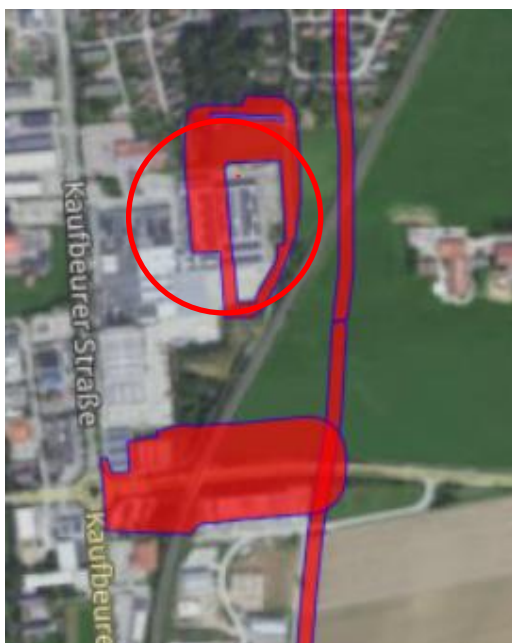
Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere.

In Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-7830-0209 Siedlung und Körpergräber des Neolithikums, Siedlung und Brandgräber der Bronze- und Urnenfelderzeit, Siedlung der Latènezeit, Siedlung und Befestigung der römischen Kaiserzeit.



Auszug BayernAtlas, unmaßstäblich

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7-7830-0209 sowie dessen unmittelbaren Umfelds ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr 49 "Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße und Bahnlinie" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 71.000 m².

Das Änderungsgebiet wird im Norden durch einen Verbrauchermarkt, landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung, im Osten durch die Bahnlinie Augsburg–Buchloe–Kempten–Oberstdorf, im Westen durch die Kaufbeurer Straße und Gewerbeflächen und im Süden durch die auf Langerringer Grund liegende Gewerbefläche der Fa. Ritter begrenzt.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Gewerbebetrieb an die Kaufbeurer Straße angebunden. Diese wiederum mündet unmittelbar in die Staatsstraße St2035. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist damit gesichert.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsfläche als Gewerbefläche mit der geplanten Bebauung soll den Weiterbetrieb und die betriebliche Entwicklung an dieser Stelle sichern. Zudem wird dadurch das Ziel einer Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur weiterverfolgt.

Ebenso dient die Sicherung des bestehenden Betriebes dem Erhalt und der Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung einer bereits bestehenden und im Besitz des Antragstellers befindlichen Fläche handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist. Ebenso sind Wohnungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausgeschlossen, da sich bei Zulässigkeit dieser Wohnungen erhebliche immissionschutzrechtliche Probleme ergeben und dem geplanten Betriebsstrukturen widersprechen würden.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grundflächenzahl. Entsprechend der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, dass sich ausreichend dimensionierte gewerbliche Baukörper entwickeln können.

Bei der Fa. Ritter handelt es sich um einen seit 1965 ansässigen Betrieb der in den Folgejahren, insbesondere in der letzten Zeit, dynamisch gewachsen ist. Insbesondere während der Corona-Zeit wurde die Produktion maßgeblich gesteigert. Dadurch ist auch die Notwendigkeit betriebsbedingter Erweiterungen gegeben. Um eine weitere Flächenausdehnung und die damit verbundene Flächenversiegelung zu vermeiden, wurde die maximal zulässige GRZ auf 0,89 festgesetzt. Als Kompensationsmaßnahmen wurden extensiv begrünte Flachdächer auf dem geplanten Parkhaus, Hochregallager und Logistiklager festgesetzt. Weitere Dachbegrünungen sind aus hygienischen Gründen nicht möglich.

Im Rahmen eines einheitlich zu entwickelnden Bauareals darf die tatsächliche Grundflächenzahl auf einzelnen Baugrundstücken die maximal zulässige Grundflächenzahl überschreiten, wenn und solange nachgewiesen ist, dass innerhalb desselben Bauareals die zulässige maximale Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO insgesamt nicht überschritten wird und eine unzumutbare Erhöhung der Bodenversiegelung einzelner Grundstücke vermieden wird. Dies ist auf Grund der auf verschiedenen Flurstücken und Gemarkungen befindlichen baulichen Anlagen notwendig. Eine flurstückweise Trennung der baulichen Anlagen ist auf Grund innerbetrieblicher Abläufe nicht darstellbar. Stattdessen wird eine Betrachtung und Bilanzierung des gesamten Bauareals notwendig.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Um eine möglichst effiziente Bebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer max. traufseitigen Wandhöhe mit 12,50 m sowie im Bereich des geplanten Hochregallagers mit 19,80 m festgesetzt. Dies entspricht zudem der Höhenlage der bestehenden Baukörper. Die Wandhöhe wird ab der festgesetzten Oberkante des fertigen Fußbodens gemessen. Die Höhenlage orientiert sich an

den bestehenden Fußbodenoberkanten des Erdgeschosses, da aus innerbetrieblichen Abläufen und Zwängen ein durchgehendes Niveau auszuführen ist.

Im gesamten Planbereich gilt die abweichende Bauweise, da hier Gebäudelängen über 50 m entstehen sollen.

5.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 7 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter werden die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung auf ein Mindestmaß beschränkt und deshalb im Wesentlichen nur die Dächer und Wandhöhen fixiert. Wegen der bei Gewerbegebieten üblichen und notwendigen Werbeanlagen werden auch diesbezüglich Festlegungen getroffen, wobei wegen der Lage weitab einer Bebauung der Art. 12 Abs.4 BayBO und die Vorschriften zu überörtlichen Straßen zu beachten sind.

5.7 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern innerhalb des Geltungsbereichs zu errichten.

Für das Gewerbegebiet wird abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen und der Gemeinde Langerringen die Schaffung von 309 Stellplätzen, gemäß in Anlage beigefügter Stellplatzberechnung vom 04.03.2021, festgesetzt.

Die von der Fa. Steigenberger Consult durchgeführte Stellplatzberechnung stellt auf den Endzustand der möglichen Betriebserweiterungen ab.
Das vorgesehene Parkhaus stellt hierfür genügend Fläche zur Verfügung.

5.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen konzentrieren sich im vorliegenden Fall auf die Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft, indem umlaufend eine ca. 5 m breite Randeingrünung, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, vorgesehen ist. Die quantitativen Festsetzungen wurden so gewählt, dass im Durchschnitt alle 15 Meter ein standortheimischer Baum zu pflanzen ist und 75% der Fläche mit heimischen Sträuchern bestanden ist. Dadurch können die hoch aufragenden Gebäude in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Erholungssuchende, die den Nord-Süd-verlaufenden Fußweg nutzen, bewegen sich zwischen der Neupflanzung (Randeingrünung) und der Bahn in durchgängig begrünten Bereichen. Insofern ist die Erholungsnutzung (z. B. Feierabendspaziergänge) in den Bereich weiterhin möglich. Im Bereich der Kaufbeurer Straße ist vorgesehen, den vorhandenen Baumbestand, der hier vorwiegend im Bereich der öffentlichen Grünflächen liegt, zu erhalten und durch Pflanzungen auf privaten Grünflächen zu ergänzen. Auf diese Weise ist der hier gelegene Radweg angemessen eingegrünt.

Innerhalb der Baugrenzen beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen auf die Begrünung von Flachdächern in den Baubereichen Hochregallager, Logistik-

lager und Parkhaus. Damit berücksichtigt die grünordnerische Planung auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und leistet einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zu der vorliegenden Bebauungsplanung wurde gesamthaft, für beide Gemeinden, eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro R2 (Bericht vom 01.08.2025) durchgeführt, auf die hier verwiesen werden kann. Insbesondere für die Artengruppe der Reptilien sind im Bebauungsplan im Gemeindegebiet von Langeringen Maßnahmen zum Lebensraumerhalt enthalten.

6. Baugrunduntersuchung und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden seitens der Fa. Ritter mehrere Baugrunduntersuchungen wie folgt durchgeführt:

- durch die Fa. GEO-RISK eine Gefährdungsabschätzung für den Bereich des ehemaligen Bahnwärterhäuschens, Bericht Nr. IBB 37000271 vom 30.06.2000
- von der Fa. IGA eine Baugrunduntersuchung im Bereich neuer Produktionshalle mit Zufahrt, Bericht Nr. 3878 vom 18.09.2020
- von der Fa. IGA eine Baugrunduntersuchung im Bereich neuer Produktionshalle, Bericht Nr. 3294 vom 14.01.2019
- von der Tellus GmbH eine Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie gründungs,- und erdbautechnischen Empfehlungen, Bericht Nr. 25-0450-GA001 vom 04.12.2025

Die Untersuchungen bzw. Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Büro Weigert und Steuerer wurde ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und diesem in Anlage beigefügt. Das Gutachten ist bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

7. Hochwasser, Fliesweganalyse

Durch das Büro Steinbacher Consult wurde ein Hydraulische Gutachten, Projekt Nr. 121606 vom 11.03.2024, erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und diesem in Anlage beigefügt. Das Gutachten ist bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

8. Immissionen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen.

Im vorliegenden Fall wird der bestehende Betriebsstandort der Ritter GmbH überplant. Aus der vorliegenden Genehmigungslage ist ersichtlich, dass durch die Ritter GmbH tagsüber die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten einzuhalten sind. Im Nachtzeitraum sind, auf Grund der geringeren Gewerbelärm-Vorbelastung im Umfeld, die um 3 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten einzuhalten.

Die im Genehmigungsbescheid der Ritter GmbH festgesetzten Immissionsrichtwerte werden als Zielwerte für die Geräuschkontingentierung herangezogen.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Zur Reglementierung des Schallimmissionsverhaltens des Betriebs, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche (ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche.

Dies ist die im Plan türkis dargestellte Fläche GE1 (ohne Grünflächen).

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zusatzkontingent

Es wurden Zusatz-Emissionskontingente ($L_{EK,zus,k}$) festgesetzt. Die Zusatz-Emissionskontingente sind für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-)

Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor.

Das Zusatzkontingent gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang zum Winkel in der Spalte „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Bewertung der Lärmimmissionen

Der nördliche Teil des Betriebsgeländes der Ritter GmbH liegt im Bereich der Stadt Schwabmünchen. Der südliche Teil des Betriebsgeländes der Ritter GmbH liegt im Bereich der Gemeinde Langerringen. Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.49 "Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße und Bahnlinie" der Stadt Schwabmünchen wird der Bebauungsplan Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ (Neufassung des Bebauungsplanes "Südlich der Fa. Ritter") der Gemeinde Langerringen aufgestellt. Die Ritter GmbH liegt innerhalb der beiden Bebauungspläne Nr. 49 "Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße und Bahnlinie" und Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“.

Die im Folgenden aufgeführten Ergebnisse können dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA14-192-G09-T01-01 vom 12.01.2026 entnommen werden.

In der Summe der Zusatzbelastungen durch die beiden Bebauungspläne Nr. 49 "Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße und Bahnlinie" der Stadt Schwabmünchen und Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ der Gemeinde Langerringen werden tagsüber die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 entsprechen im vorliegenden Fall den Immissionsgrenzwerten der TA Lärm, welche für die Genehmigung von Gewerbebetrieben einschlägig ist.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten

werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Ebenso werden durch die Zusatzbelastung beider Bebauungspläne im Nachtzeitraum die um 3 dB reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 an fast allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich am Immissionsort IO02 werden zur Nachtzeit die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in Summe um 0,6 dB und am Immissionsort IO04 um 0,2 dB überschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind nicht zu erwarten.

Die geringfügigen Überschreitungen werden als zumutbar angesehen.

Die Lage der Immissionsorte IO02 und IO04 sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung LA14-192-G09-T01-01 vom 12.01.2026 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen im Außenbereich / in Dorfgebieten, Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstige Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

Die sich durch die Planung ergebende zusätzliche Lärmbelastung wird als zumutbar angesehen.

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen und anderen ähnlichen Nutzungen

Es wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen. Ebenso werden Hotels und ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghaus) mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen von nachts 50 dB(A) ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind. Somit wird sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes keine zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen lärmrelevanten Tätigkeiten nachts erhalten.

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen (Arztpraxis, Labor usw.) ist für den Nachtzeitraum der in der TA Lärm für den Tagzeitraum maßgebliche Immissionsrichtwert von 65 dB(A) heranzuziehen. Der Schutzanspruch richtet sich nach Nr. 6.1 der TA Lärm. Entsprechend der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 wird davon ausgegangen, dass benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben.

Zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60$ dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein

Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Bezugsfläche GE1 wird in ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 55$ dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt.

Um die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) zu wahren, wurden zusätzlich entsprechend hohe Zusatzkontingente festgesetzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Bebauungsplan die Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Westlich des Plangebietes verläuft die Kaufbeurer Straße. Südlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2027. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 5304.

Von diesen Verkehrswegen werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ (Neufassung des Bebauungsplanes "Südlich der Firma Ritter") Gemeinde Langerringen ist nicht damit zu rechnen, dass die Verkehrslärmimmissionen an den an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen relevant erhöht werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Es wird auf das schalltechnische Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, mit der Nr. LA14-192-G09-T01-01 vom 12.01.2026 verwiesen.

9. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

9.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser si-

chern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim zuständigen Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

9.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9.3 Abwasserentsorgung

9.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

9.3.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergegeben:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Erweiterungsplanung verbundene Flächenverbrauch und der hohe Versiegelungsgrad der beanspruchten Flächen zu werten. Mit dem Verlust vegetationsbestandener Flächen durch Überbauung gehen der Verlust von fruchtbaren Böden und eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses einher. Gleichfalls führt die geplante Bebauung mit Höhen von generell bis 12 Meter und im Bereich des Hochregallagers bis zu 20 Meter zur Veränderung des Landschaftsbildes und zu einer weitgehenden Entwertung des außerhalb des Planbereiches gelegenen Aussichtspunktes „Alpenzeiger“. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Funktion des Aussichtspunktes bereits durch die Bebauungen in der Vergangenheit in seiner Funktion eingeschränkt war.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die umlaufende Eingrünung des Planbereiches (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind: die Kompensation der Eingriffe erfolgt größtenteils auf dem Flurstück 383, Gemarkung Eppishausen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für dieses Flurstück wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits im Jahr 2018 mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum vorliegenden Bebauungsplan werden nun 12.956 m² Fläche auf dem genannten Flurstück zugeordnet, auf denen artenreiches Grünland mit einzelnen Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Mit der hier zugeordneten Ausgleichsfläche wird eine Aufwertung von 77.736 Punkten erreicht. Somit verbleiben noch 19.497 Wertpunkte, für die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weitere Ausgleichsflächen gesucht und zugeordnet werden müssen.

Auf die ausführlichen Aussagen des Umweltberichtes des Büros U-Plan wird hier verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

Schwabmünchen,

Lorenz Müller
Erster Bürgermeister