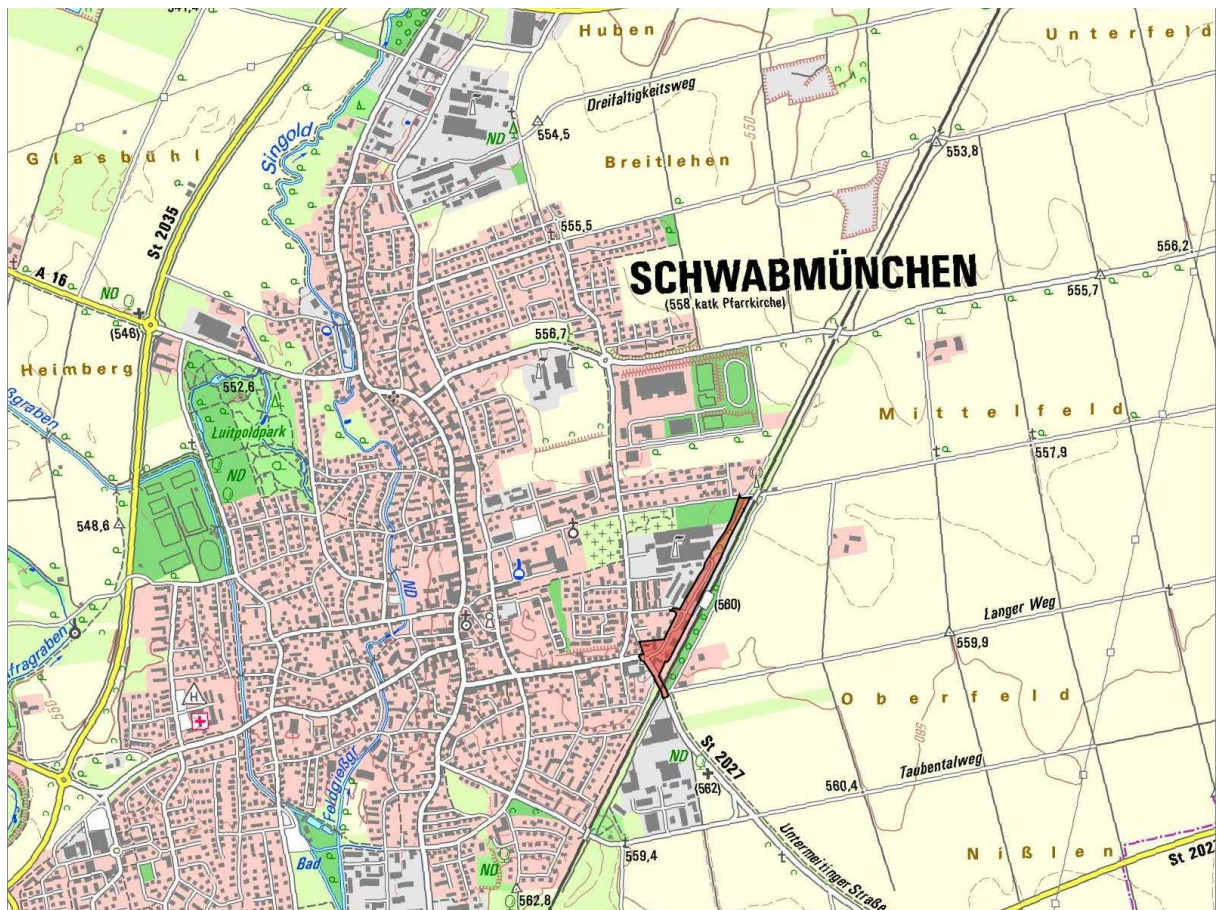


Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Nr. 51 mit Grünordnung "Bahnhofs- umfeld"

Entwurf | Stand: 24.03.2026



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 51 mit Grünordnung "Bahnhofsumfeld"
Entwurf | Stand: 24.03.2026

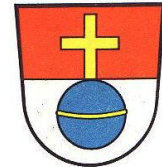
AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86830 Schwabmünchen

Telefon: 08232 9633-0
Telefax: 08232 9633-23

E-Mail: rathaus@schwabmuenchen.de
Web: 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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	11
4	Inkrafttreten und Ausfertigung	13
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	14
B	Begründung	20
1	Planungsanlass und Systematik	20
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	20
3	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	22
4	Übergeordnete Vorgaben	22
5	Berücksichtigung des Bestands	30
6	Städtebauliche Zielsetzung	31
7	Begründung der Festsetzungen	34
8	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	36
9	Naturschutzfachliche Belange	36
10	Klimaschutz	36
11	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	37
12	Flächenbilanz	38

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen den Bebauungsplan Nr. 51 mit Grünordnung „Bahnhofsumfeld“ in öffentlicher Sitzung am __. __. ____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 mit Grünordnung „Bahnhofsumfeld“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 810/11, 810/19, 926/1 (Teilbereich), 953 (Teilbereich), 1587 (Teilbereich), 1587/3, 1587/18, 1587/27 (Teilbereich), 1587/35, 1587/38-50, 1587/51 (Teilbereich), 1587/52-4, 1734 (Teilbereich), 1735 (Teilbereich), 1743/ (Teilbereich), 1755/2, 1761, 1763 (Teilbereich), 1763/15 sowie 5583 (Teilbereich), jeweils Gemarkung Schwabmünchen, bei einer gesamten Fläche von ca. 2,91 ha.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 51 mit Grünordnung „Bahnhofsumfeld“ 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 __. __. ____ beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Grünordnung „Bahnhofsumfeld“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

gem. § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

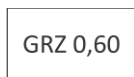
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. § 8 Abs. 1 BauNVO) sowie Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen f. sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen) und § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenso nicht zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,60

(s. Planzeichnung)

GR 5.965m²

maximal zulässige Grundfläche (GR)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 5.965m²

Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn** ist eine maximale Grundfläche von 5.965 m² zulässig

(s. Planzeichnung)

**Maximal
zulässige
Rohfußboden-
oberkante (ROK)**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante liegen. Abweichungen hiervon können gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn das bisherige Bestandsgebäude eine andere ROK aufweist.

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 + 0,30 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).

WH =
max. 9,0m

maximal zulässige Wandhöhe

gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

hier: 9,0 m

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe von der festgesetzten Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 10,0 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika) des Gebäudes gemessen.

Wenn zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, bemisst sich die maximal zulässige Wandhöhe an einer gedachten Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb dieser Bauteile.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 13,0m

maximal zulässige Firsthöhe

gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

hier: 13,0 m

Bei Sattel- und Walmdächern bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe von der festgesetzten Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) ausgehend am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird nur die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

o

offene Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

a

abweichende Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende 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 kann ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m ausnahmsweise gem. 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

(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 gilt die Satzung der Stadt Schwabmünchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (aktuelle Fassung vom 08.02.2023).

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Abwicklung des multimodalen Personenverkehrs am Knotenpunkt des Bahnhofs Schwabmünchen.

Zulässig sind:

- dem Nutzungszweck nahe Geschäfts- und Büro und Verwaltungsflächen
- dem Nutzungszweck nahe Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. gastronomische Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe (z.B. Zeitungen, Blumenladen etc.), die eine Fläche von nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche aufweisen.
- alle erforderlichen Einrichtungen für die Abwicklung des Bahnbetriebes, des Busbahnhofs und des weiteren Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) einschließlich Park & Ride-Parkplätzen sowie dem Funktionsablauf dienende Zufahrten und Verkehrsflächen.
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nicht zulässig ist eine Wohnnutzung.

(s. Planzeichnung)

2.5 Flächen für Versorgung



Flächen für Ver- und Entsorgung, hier: Wertstoffe

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.6 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu pflanzender Baum als Solitär auf öffentlichen Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes.

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)



Straßenbegleitende Baumbepflanzung öffentlich, regelmäßiger Abstand, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

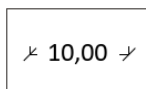
In regelmäßigem Abstand zu pflanzende Baumreihen auf öffentlichen Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes.

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)

2.7 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

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.

Niederschlagswasser	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p> <p>Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.</p> <p>Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.</p>
Unterirdische Versorgungsleitungen	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO</p> <p>Die der Versorgung der privaten Grundstücke dienenden Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.</p>
Bodenversiegelung	<p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind 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 sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.</p>

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

Dacheindeckung und -farbe	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.</p> <p>Die Dachdeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und bis dunkelbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.</p> <p>Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen.</p> <p>Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen</p>
Solarthermie und Photovoltaikanlagen	<p>gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO</p> <p>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.</p>

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.

Werbeanlagen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und 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.
- Fremdwerbungen

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 29.07.2025) nachzuweisen.

4 Inkrafttreten und Ausfertigung

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 51 mit Grünordnung „Bahnhofsumfeld“ 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

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 51 mit Grünordnung „Bahnhofsumfeld“, bestehend aus der Satzung vom __.__.____, der Begründung vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Schwabmünchen, den __.__.____

Lorenz Müller

Erster Bürgermeister

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

5.1 Hinweise



Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Gebäude Abriss, geplant



Gebäude Neubau, geplant



Gehweg, geplant

5.2 Nachrichtliche Übernahmen



Telekomleitung, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Gewidmete Betriebsanlagen der Bahn, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)

5.3 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 caucicola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
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.

Zusätzlich wird empfohlen die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Stadtgrün 2021“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu berücksichtigen:

Auszug aus der Liste „Stadtgrün 2021“

Acer opalus – Italienischer Ahorn
Fraxinus ornus – Blumen Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ – Nordamerikanische Rotesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ - Lederhülsenbaum
Juglans nigra – Schwarznuss
Sophora japonica ‚Regent‘ - Perlschnurbaum
Tilia mongolica – Mongolische Linde
Ulmus ‚Lobel‘ – Ulme

5.4 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.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten

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

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 (Mitteilungspflichten 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 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.

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, hier-für 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.

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.

Bodendenkmäler	<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>
Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser	<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.</p> <p>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 Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten.</p> <p>Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Starkregen	<p>Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Von den Bauherren sollten hierzu entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser berücksichtigt werden. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).</p>
Plangenaueigkeit	<p>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</p>

können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die am Westrand des Lechfeldes, südlich von Augsburg gelegene Stadt Schwabmünchen möchte das Bahnhofsumfeld städtebaulich und freiraumplanerisch aufwerten und als zukunftsorientierter Mobilitätsknotenpunkt ausbauen.

Ziel ist die Schaffung eines zukunftsorientierten Knotenpunktes für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Hierzu soll unter anderem der Zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) barrierefrei umgestaltet und an den zukünftigen Bedarf angepasst werden, die P&R-Parkplätze neu angeordnet und optimiert werden sowie eine verbesserte Anbindung des Fuß- und Radverkehrs erfolgen. Im selben Zuge soll im Zusammenhang mit der geplanten Trassenführung der Nord-Ost-Tangente bis zur „Holzheystraße“ sowie der Beseitigung des beschränkten Bahnübergangs (Unterführung) der Bereich verkehrlich neugeordnet werden.

Dem Bebauungsplan gehen mehrjährige fachliche Vorarbeiten und -überlegungen voraus. In seiner öffentlichen Sitzung vom 14.12.2021 hat der Stadtrat das integrierte nachhaltige Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin war als eines von vier prioritär anzugehenden Impulsprojekten die Aufwertung des Bahnhofsumfelds genannt. Aufgrund der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellten städtebaulichen Missstände wurde der Bereich in das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ aufgenommen. Ferner wurde vom Büro Modus consult 2018 eine verkehrliche Untersuchung einer möglichen Trassenführung der Nordosttangente samt Beseitigung des beschränkten Bahnübergangs mittels einer Unterführung erstellt. Zudem erfolgte in den darauffolgenden Jahren eine Feinuntersuchung in welcher mehrere Planungsvarianten für das Bahnhofsumfeld entwickelt wurden.

Zur planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der Entwicklung des Quartiers hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 12.10.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes hierfür beschlossen.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Schwabmünchen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 810/11, 810/19, 926/1 (Teilbereich), 953 (Teilbereich), 1587 (Teilbereich), 1587/3, 1587/18, 1587/27 (Teilbereich), 1587/35, 1587/38-50, 1587/51 (Teilbereich), 1587/52-4, 1734 (Teilbereich), 1735 (Teilbereich), 1743/ (Teilbereich), 1755/2, 1761, 1763 (Teilbereich), 1763/15 sowie 5583 (Teilbereich), jeweils Gemarkung Schwabmünchen, bei einer gesamten Fläche von ca. 2,91 ha (s. Lageplan).



Abbildung 1: Lageplan (Quelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de)

Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Bahnüberquerung im Süden bis hin zur „Holzheystraße“ im Norden. Neben Teilbereichen der „Bahnhofstraße“ sowie der „Landsberger Straße“ umfasst der Geltungsbereich das Bahnhofsgebäude einschließlich des großen P+R-Platzes sowie der Fahrradabstellanlage. Ebenso werden die südlich anschließenden Grundstücke (ehem. Post, Telekom, Diskothek Rainbow) bis zur „Landsberger Straße“ sowie Teilbereich der privaten Grundstücke, welche für den Ausbau der Nord-Ost-Tangente erforderlich sind, einbezogen.

Das Plangebiet verfügt über eine geringe Hangneigung von Südosten nach Nordosten. Dabei bewegen sich die Geländehöhen zwischen 560 m ü. NN am südöstlichsten Punkt und 555 m ü. NN am nordöstlichsten Punkt. Das Plangebiet steigt somit von Nordosten nach Südosten bei einer Strecke von ca. 720 m um 5 m an. Dies entspricht einer Steigung von 0,7 %.

3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich um ein bereits bebautes Areal handelt, das nachverdichtet bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung überplant werden soll (§ 13a Abs. 1 S. 1 BauGB). Die zulässige Grundfläche von ca. 7.424m² (summiert aus der GR der Gewerbebebietsfläche (0,60 x 2.432m² (Flächengröße) = 1.459m²) sowie der GR der öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn (=5.965m²)) liegt deutlich unterhalb dem gesetzlichen Schwellenwert im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 BauGB). Ferner können eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Zudem werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet bzw. begründet.

Insofern sind die Bedingungen erfüllt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann dabei von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

4 Übergeordnete Vorgaben

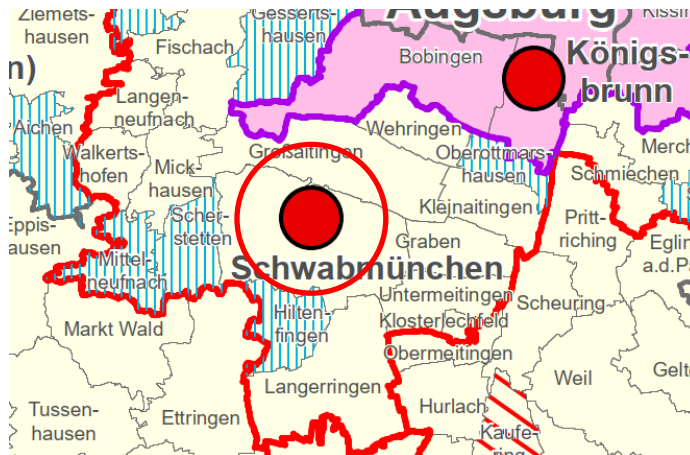
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) benennt das Landesentwicklungsprogramm mit Hinblick auf die vorliegende Planung:

- | | |
|--|---|
| 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
| 1.3.1 Klimaschutz | (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch <ul style="list-style-type: none">- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. |

1.7 Mittelzentren (G) Die als Mittelzentrum eingestuftes Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2. Raumstruktur Darstellung der Stadt Schwabmünchen als Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum (s. Auszug auf dem LEP 2023, Anhang 2: Strukturkarte)



2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume (G) Die Erreichbarkeit der verdichteten Räume aus dem ländlichen Umland und umgekehrt soll durch ein erweitertes umweltfreundliches Verkehrsangebot verbessert werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung	(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.
4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsstruktur	(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (G) Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.
4.1.2 regionales Verkehrswegenetz	(G) Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedien- ung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfs- gerechte und barrierefreie Verbindung und Angebote ausgestaltet wer- den.
4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiter- entwickelt und die Flächenbedien- ung durch den öffentlichen Personen- verkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
4.2 Straßeninfrastruktur	(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (G) Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforder- ungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden.
4.3.1 Schienenwege- netz	(G) Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt wer- den. Dazu gehören auch attraktive, barrierefreie Bahnstation.
4.4 Radverkehr	(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

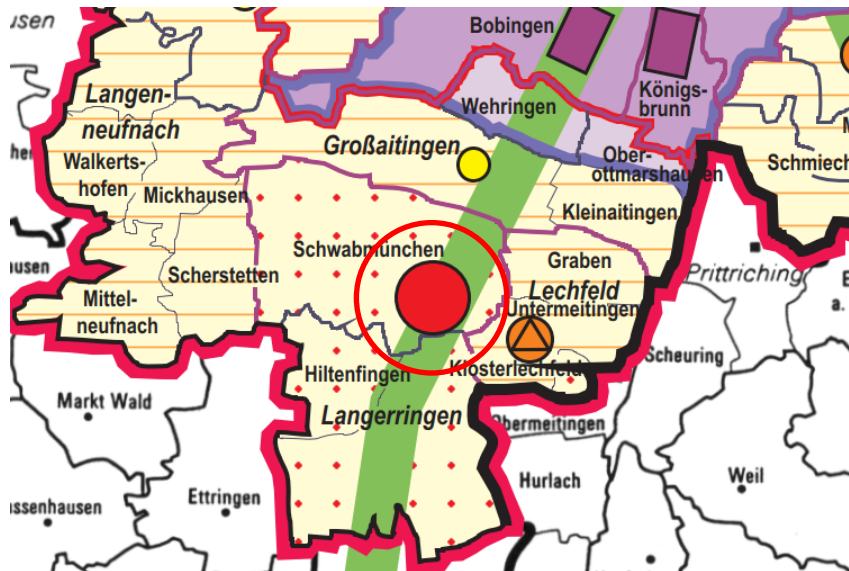
4.2 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan der Region Augsburg folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

A Allgemeine Grundsätze	1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.
---------------------------	--

A II Raumstruktur

Darstellung der Stadt Schwabmünchen als Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum (s. Auszug aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1: Raumstruktur). Schwabmünchen liegt dabei auf einer von Augsburg ausgehenden Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung.



A II 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.1 (Z) In den Mittelbereichen [...] Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.

B II 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.

B II 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.

B IV 1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

1.1.1 (Z) Der öffentliche Personennahverkehr soll unter Beachtung des Gebots einer möglichst hohen Wirtschaftlichkeit zu einer vollwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgestaltet werden.

1.1.3 (Z) Im ländlichen Raum, insbesondere in den Mittelbereichen [...] Schwabmünchen, soll auf eine Verbesserung der Flächenbedienug durch den öffentlichen Personennahverkehr hingewirkt werden.

1.1.3 (G) Auch die Verknüpfung mit anderen Nahverkehrsräumen ist anzustreben.

- 1.1.4 (Z) Der Personennahverkehr auf der Schiene soll durch Aufnahme des Taktverkehrs entsprechend den Nahverkehrsplänen für den Raum Augsburg weiter ausgebaut werden. Die Verbindung aus allen Teilräumen der Region zum Oberzentrum Augsburg soll verbessert werden. Die Vertaktung soll auf den Schienenstrecken Augsburg – Bobingen – Schwabmünchen / Klosterlechfeld [...] ausgebaut und die hierfür erforderliche Infrastruktur geschaffen werden. Die bestehenden Bahnhöfe und Zughalte sollen erhalten und zusätzliche Haltepunkte geschaffen werden.
- B IV 1.3 Schienenverkehr 1.3.1 (Z) Die Strecke Augsburg – Buchloe soll in ihrer Leistungsfähigkeit gesteigert werden.
- B IV 1.5 Fahrradverkehr (Z) Die Radwegeverbindungen sollen so ausgebaut werden, dass sie ihre Funktion für einen sicheren und attraktiven Tourismus-, Freizeit- und Berufsverkehr erfüllen können.
- B V 1 Siedlungsstruktur 1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.
- 1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

4.3 Beurteilung der landesplanerischen Vorgaben

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern sowie des Regionalplanes, da es eine nachhaltige, barrierefreie und vernetzte Mobilität fördert. Die barrierefreie Umgestaltung des ZOB, die Optimierung von P&R sowie die Stärkung von Fuß- und Radverkehr verbessern die Daseinsvorsorge und unterstützen gleichwertige Lebensverhältnisse. Die Neuordnung des Bahnhofsbereichs und die Beseitigung des beschränkten Bahnübergangs erhöhen Verkehrssicherheit, Erreichbarkeit und die innerregionale Erschließung im Sinne einer leistungsfähigen, zukunftsorientierten Infrastruktur. Durch die Bündelung und Optimierung bestehender Verkehrsflächen wird flächensparende, bedarfsgerechte Siedlungs- und Erschließungsentwicklung gestärkt. Gleichzeitig fördert die geplante Verlagerung auf ÖPNV, Rad- und Fußverkehr klimafreundliche, gesundheitsverträgliche Mobilität und leistet Beiträge zu Klimaschutz und Luftqualität. Damit setzt die Planung wesentliche Leitplanken des LEP 2023 und des Regionalplanes um, insbesondere nachhaltige Mobilität, Daseinsvorsorge, Flächensparen und gleichwertige Lebensverhältnisse. Zielkonflikte entstehen somit nicht.

4.4 Flächennutzungsplan

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen welcher mit der 11. Änderung im Bereich des gegenständlichen Plangebiets geändert wurde, werden im Großteil des Geltungsbereichs Bahnanlagen dargestellt. Im Süden, im Bereich der Bestandsgebäude der ehemaligen Diskothek Rainbow wird ein Mischgebiet dargestellt. Die Flächen der ehem. Post und der Telekom sowie das Bahnhofsgebäude werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für die, für den Ausbau der Nordosttangente erforderlichen, Erweiterungsflächen erfolgt entsprechend der derzeitigen Nutzung eine Darstellung als gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof.



Abbildung 2: Auszug des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen (ohne Maßstab)

Da die geplante Nutzung mit den derzeitigen Darstellungen in einzelnen Bereichen nicht mehr übereinstimmt, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.5 Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Mit dem Beschluss des integrierten nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) wurde die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsumfelds als eines von vier vorrangig zu bearbeitenden Impulsprojekten festgelegt.

Das INSEK benennt für den Bereich des Bahnhofareals folgende zentrale Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Verlegung und barrierefreier Neubau des Busbahnhofs
- Ausbau des Mobilitätsangebots
- Verkehrsplanerische Untersuchung zur Anbindung der Trasse der Nord-Ost-Tangente
- Umgestaltung des Bahnübergangs an der Landsberger Straße zu einer Bahnunterführung im Zuge der Elektrifizierung der Bahnstrecke Augsburg-Buchloe
- Optimierung der Kreuzung Bahnhofstraße / Landsberger Straße zur Verbesserung der Erschließung des Bahnhofgeländes

Darüber hinaus sieht das INSEK für das bestehende Bahnhofsgebäude den Erwerb, die Sanierung und eine standortgerechte Umnutzung – z.B. als Café, Bäckerei, Imbiss oder Veranstaltungsraum – vor. Ziel dabei ist es, das Gebäude als sozialen Treffpunkt für Ankommende und Abreisende wiederzubeleben. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrsberuhigung sollen die Bahnhofstraße sowie Feyerabendstraße perspektivisch als Gemeindestraße umgewidmet werden. Damit einhergehend wird eine Prüfung u.a. folgender verkehrlicher Maßnahmen angeregt:

- Trennung von Fuß- und Radverkehr durch Bau eines einseitigen Radweges auf Straßenniveau mit Abgrenzung durch Baken oder Schutzbordern sowie Erneuerung des Fußwegebelag
- Optimierung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger

4.6 Denkmalschutz

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Im näheren Umfeld südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Baudenkmal:

- D-7-72-200-53 Mälzerei von ca. 1880

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) während der Grabungs- und Bauarbeiten sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) zu beachten.

4.7 Baugrund, Altlasten

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Da es sich jedoch um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Derzeit sind keine Altlasten bekannt.

4.8 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer bekannt. Das nächstgelegene größere Gewässer ist die in ca. 1 km westlich verlaufende Singold. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS; s. nachfolgende Abbildung) befindet sich im östlichen Teil des Plangebiets, entlang der Bahnlinie ein potentieller Fließweg bei Starkregen (gelb gefärbte Linie). Ferner werden Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen sind somit grundsätzlich nicht auszuschließen. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis an die Planer und Bauherren, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

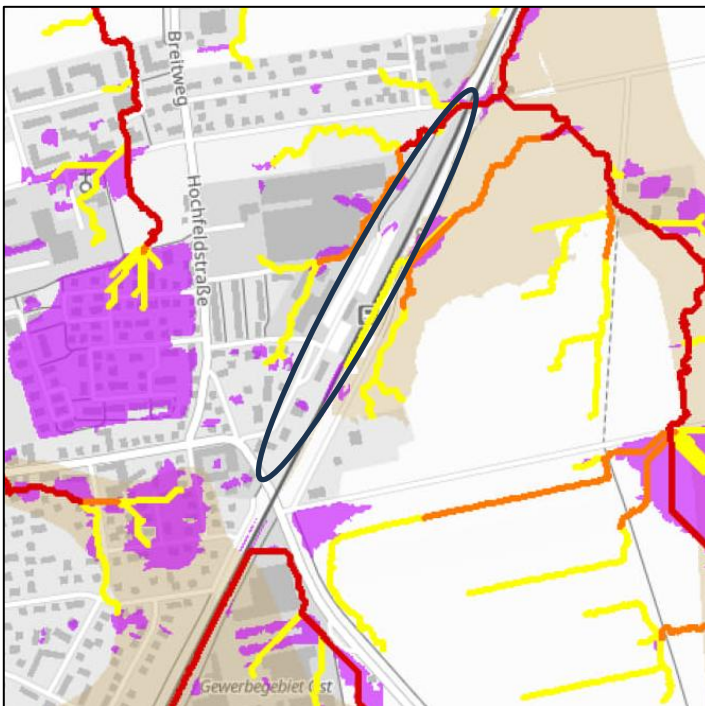


Abb. 1: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Geltungsbereich (schwarze Umrandung)
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

4.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen,

inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Bahnlärms. Da sich bei den geplanten Nutzungen hauptsächlich um verkehrliche Anlagen ohne längere Verweildauer bzw. gewerblich genutzte Anlagen handelt und eine Wohnnutzung explizit ausgeschlossen wurde, wird von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der festgesetzten Nutzungen mit den Bahnanlagen ausgegangen. Eine Überprüfung eventueller Lärmkonflikte erfolgt somit nicht auf Ebene des Bebauungsplanes, sondern ist gfs. bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

4.10 Artenschutz

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Artenschutzes kein grundsätzlicher Konflikt zu erwarten ist. Eine Überprüfung eventueller artenschutzfachlicher Konflikte erfolgt somit gegebenenfalls erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung bei den Einzelbauvorhaben bzw. eventuell erforderlichen Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und der Baufeldfreimachung.

5 Berücksichtigung des Bestands

Bei der Überplanung eines bereits bebauten Gebietes ist eine sorgfältige Abwägung der Interessen der Planbetroffenen erforderlich. In diesem Falle sind dies die Eigentümer sowie die benachbarten Grundstücksbesitzer. Diese haben Interesse daran, dass ihr bisheriger baurechtlicher Status Quo nicht verschlechtert wird. Grundsätzlich haben bestehende Gebäude und bauliche Anlagen Bestandsschutz. Das bedeutet, dass in erster Linie Neu- oder Ersatzbauten sowie relevante Veränderungen von den Vorgaben des Bebauungsplanes betroffen sind.

Bahngewidmete Flächen

Derzeit sind die Flächen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn sowie der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Bahnhofstraße und der im Norden geplanten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün noch dem Bahnverkehr gewidmet und unterliegen dem Fachplanungsrecht / Eisenbahngesetz. Sie sind damit der kommunalen Planungshoheit entzogen, sofern die Planung der Widmung widerspricht. Da die Flächen nicht mehr zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- und Güterverkehrs erforderlich sind, kann voraussichtlich in absehbarer Zeit mit der Entwidmung gerechnet werden. In diesem Fall kann vor Entwidmung bereits mit Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen werden und ggfs. auch eine Veränderungssperre und/oder Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden. Möglich sind auch Festsetzungen des Bebauungsplanes, die von der aufschiebenden Bedingung einer Entwidmung abhängig sind.

Innenbereich

Abgesehen vom Fachplanungsvorbehalt der Bahn ist der Geltungsbereich bauplanungsrechtlich dem sog. Innenbereich gem. §34 BauGB zuzuordnen und entsprechend zu beurteilen. Bauliche Vorhaben sind gem. §34 BauGB dann zulässig, wenn diese sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der

Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut sind. Dies betrifft insbesondere die Flächen im Süden: Der Bereich der ehemaligen Post und der Telekom wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gemeinbedarfsflächen (mit Zweckbestimmung Post) dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Gebietstyps keine unzumutbare Einschränkung der Eigentumsrechte darstellt, da die Post stillgelegt wurde und die Telekom als zwischenzeitlich privates Unternehmen auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Für den Bereich der ehemaligen Diskothek Rainbow ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Dieser Bereich wird infolge des geplanten Verkehrsbaus als Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Da sich die Flächen bereits im Besitz der Stadt befinden und die Verkehrsmaßnahmen im öffentlichen Interesse stehen, liegt auch hier keine negative Betroffenheit vor.

6 Städtebauliche Zielsetzung

Zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung des Bahnhofsumfelds (sowie des gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftsquartiers, was allerdings nicht Teil des Bebauungsplanes ist) wurden im Rahmen der vorausgegangenen Feinuntersuchung unterschiedliche Planungsvarianten erarbeitet, die sich in der Verkehrsabwicklung, der Anordnung der öffentlichen Verkehrseinrichtungen (ZOB, PKW- und Fahrradstellplätze), der Gestaltung der öffentlichen Räume, insbesondere des Bahnhofsvorplatzes sowie hinsichtlich der Entwicklung des Wohnquartiers gegenüber dem Bahnhof unterscheiden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist die **Variante 6**. Diese stellt aus Sicht der Stadtverwaltung die anzustrebende Vorzugsvariante dar und führt wesentliche Aspekte aus den bisherigen Varianten und Erkenntnissen hierzu zu einem ganzheitlichen Planungskonzept zusammen.

In dieser Variante ist eine Bahnunterführung an der „Landsberger Straße“ vorgesehen, bei welcher der Geh- und Radweg höhenversetzt geführt wird. Die Fläche der bisherigen „Rainbow-Bar“ wird in eine öffentliche Grünfläche mit einer Anbindung des Geh- und Radwegs entlang des Bahnwegs umgestaltet. Der Kreuzungsbereich „Landsberger Straße“ und „Bahnhofstraße“ wird neugestaltet und durch Abbiegespuren sowie Querungshilfen verkehrlich optimiert. Die „Friedensstraße“ bleibt in dieser Variante durchgängig befahrbar, insbesondere für den Busverkehr, während die „Hochfeldstraße“ verkehrsberuhigt mit reduzierter Fahrbahnbreite ausgestaltet wird. Zudem erhält die „Thurn- und Taxis-Straße“ beidseitig durchgängige Gehwege, wodurch die fußläufige Erschließung des Quartiers

verbessert wird.



Abbildung 3: Feinuntersuchung, Variante 6 (Quelle: LARS consult)

Die „Bahnhofstraße“ wird mit beidseitigen Geh- und Radwegen ausgestattet. Eine Querungshilfe auf Höhe der bisher bestehenden Bike-and-Ride-Anlage gewährleistet eine sichere und barrierefreie Verbindung zu den Bahnsteigen. Das bestehende Bahnhofsgebäude muss dem neuen Busbahnhof weichen, der als Kombibahnsteig DB konzipiert ist. Dieser ermöglicht einen barrierefreien Ein- und Ausstieg für bis zu acht Gelenkbusse. Die Stellplatzsituation wird über ein mehrgeschossiges Parkhaus mit Kopfbau geregelt. Der Kopfbau bietet Potenzial für die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie eine überdachte Fahrradabstellanlage. Die Anzahl der Stellplätze kann dabei flexibel über die Geschosszahl des Parkhauses gesteuert werden.

Ferner wurde in einer sogenannten **Variante 7** eine Detailplanung der Ausgestaltung des Knotenpunktes „Landsberger Straße“ und „Bahnhofstraße“ untersucht. Diese Variante stellt momentan eine verwaltungsinterne Planung dar, welche auch mit den getroffenen Festsetzungen möglich wäre.

Anlass der Variante 7 ist eine mögliche (zeitliche) Entkoppelung der Bahnunterführung von der eventuell erst später umgesetzten Nordost-Tangente. Unter Beibehaltung der bisherigen Vorfahrtsregelung, wie in Variante 7 untersucht, könnte eine mögliche Nordost-Tangente ohne größeren Aufwand angehängt und in die Verkehrsführung integriert werden. Neben der reinen Verkehrswegeföhrung ist auch eine erste mögliche Gradientenprüfung geprüft worden, die allerdings auf den Höhenangaben der Planung des Staatlichen Bauamts von 1981 fußt. Eine genauere Prüfung ist erst auf Basis einer tiefergehenden Entwurfsplanung mit zugrundeliegender Bestandsvermessung möglich.

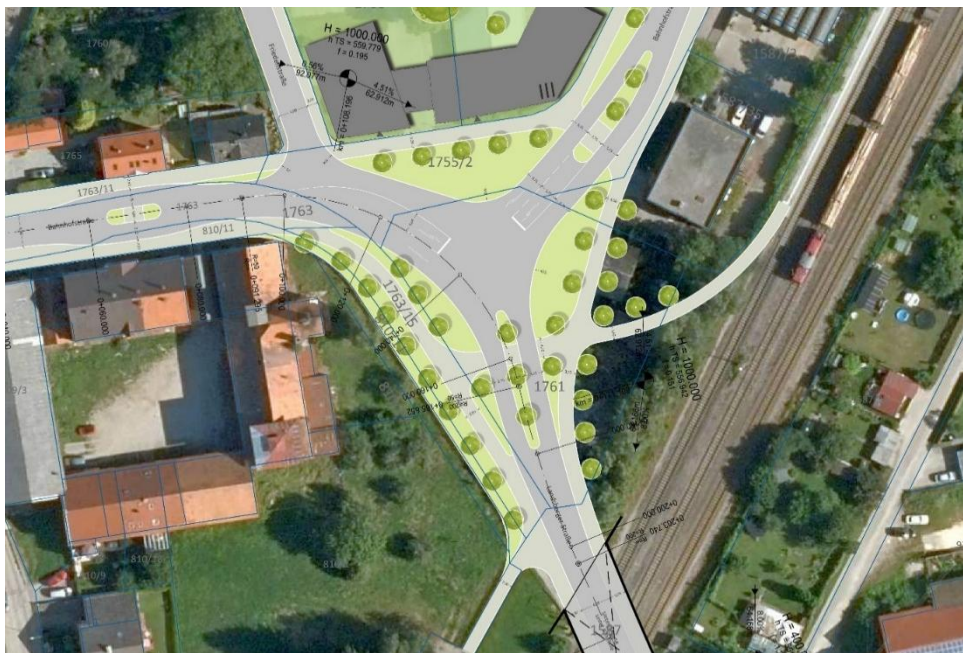


Abbildung 4: Planungsvariante 7 (Detailplanung)

Ferner erfolgte Ende 2025 eine **Machbarkeitsuntersuchung**, in welcher die Positionierung des Zentralen Omnibusbahnhofes im Bereich des bahneigenen Güterschuppens hinsichtlich der verkehrlichen Machbarkeit überprüft wurde. Nach Aussage der DB InfraGO AG würde der Güterschuppen selbst nicht mehr, der südliche Anbau jedoch schon noch für das Stellwerk gebraucht werden. Ein zukünftiger ZOB müsste also unter Berücksichtigung dieses Anbaus geplant werden. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis, dass der ZOB unter Berücksichtigung des Stellwerk-Gebäudes an dieser Stelle, und damit weiter nördlich als in der Variante 6 vorgesehen, untergebracht werden könnte. Auch die Machbarkeitsuntersuchung stellt momentan eine verwaltungsinterne Planung dar, welche auch mit den getroffenen Festsetzungen möglich wäre.

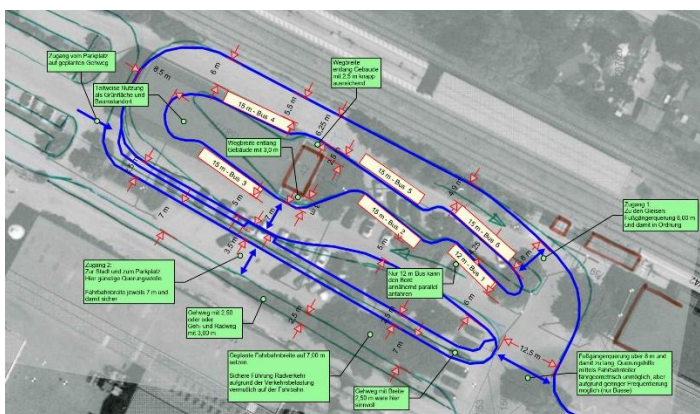


Abbildung 5: Machbarkeitsstudie ZOB (Quelle: LARS consult)

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Bahnhofsareal wird als **öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn** festgesetzt um die Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Abwicklung des multimodalen Personenverkehrs am Knotenpunkt des Bahnhofs Schwabmünchen zu steuern. Alternativ wäre auch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO in Frage gekommen. Um aber die vorrangige verkehrliche Nutzung zu betonen, hat sich die Stadt für die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn entschieden.

Der Bereich der ehemaligen Post und der Telekom wird künftig als **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Damit sind Gewerbebetriebe aller Art, genauso wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter um immissionsschutzfachliche Konflikte von vornherein auszuschließen. Der Ausschluss von eigenständigen (Haupt-)Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe sowie Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen f. sportliche Zwecke) und Vergnügungsstätten bzw. Bordellen erfolgt, um Konflikten, insbesondere Trading-Down Effekten, vorzubeugen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden maßgeblich über die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) sowie der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen geregelt.

Auch für die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) getroffen sowie eine Baugrenze festgesetzt, um die verkehrliche Hauptnutzung der öffentlichen Verkehrsfläche „Bahn“ planungsrechtlich abzusichern und zugleich die zulässigen baulichen Anlagen (z. B. ZOB-Infrastruktur, Wartehallen, Betriebs- und Servicegebäude) räumlich und umfangmäßig eindeutig zu begrenzen. Gleichzeitig bleibt die Fläche als Verkehrsfläche gewidmet, so dass die städtebauliche Ordnung, die Funktionsfähigkeit des Verkehrsknotens und die Flächensparsamkeit gesichert bleibt.

Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen im Zuge des Umbaus (u.a. ZOB, neues Bahnhofsgebäude, Parkhaus für PKW- und Fahrradstellplätze) erfolgt für die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn die Festsetzung einer **GR** von 5.965m². Bei einer insgesamt Fläche von 6.172m² entspricht dies einer GRZ von 0,96. Diese mögliche Vollversiegelung wird städtebaulich als vertretbar angesehen, um im Sinne des öffentlichen Interesses genügend Spielraum für die Neuordnung des Bahnhofsbereichs im Sinne einer nachhaltigen, barrierefreien und vernetzten Mobilität.

Im Gewerbegebiet wird eine **GRZ** von 0,60 festgesetzt und liegt somit unterhalb des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO. In diesem Bereich erfolgt auch eine Höhensteuerung in Form einer maximal zulässigen **Wand-** (9,0m) sowie **Firsthöhe** (13,0m), welche eine dreigeschossige Bebauung mit

geneigtem Dach zulässt und sich somit in die umgebende Bebauung einfügt. Für die Gebäude auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn erfolgt bewusst keine Vorgabe, da die erforderliche Gebäudehöhe noch nicht feststeht und insbesondere von der Anzahl an Stellplätzen im Parkhaus abhängt.

7.3 Bauweise und Baugrenze

Die Festsetzung der **Baugrenze** für das Gewerbegebiet erfolgt unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstandsflächen gem. BayBO relativ flexibel. Auf der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Bahn wird die Baugrenze ganz an die Grenzen gesetzt, um bei der vorhandenen Flächenverfügbarkeit die Vielzahl der für den Umbau als multinodalen Verkehrsknotenpunkt erforderlichen Anlagen unterzubringen. In diesem Bereich wird deshalb auch eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, der zufolge die Länge von Gebäude über 50 m betragen darf, was bei dem geplanten Parkhaus höchstwahrscheinlich der Fall sein wird. Im Gewerbegebiet wird dagegen die **offene Bauweise** (Gebäude bis 50 m) vorgegeben. Garagen/Carports sowie Nebenanlagen (mit Ausnahme der, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze sind dagegen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

7.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Entsprechend des geplanten verkehrlichen Umbaus werden die hierfür erforderlichen Bereiche als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt (s. hierzu Variante 6 in Abbildung 3).

7.5 Flächen für Versorgung

Da beabsichtigt ist, den bestehenden Wertstoffhof nördlich des P+R-Parkplatzes auch in Zukunft als solchen zu nutzen, erfolgt eine Festsetzung als **Flächen für Ver- und Entsorgung** (Wertstoffe).

7.6 Grünordnung

Die Vorgaben zur Grünordnung umfasst die Festsetzung von **öffentlichen Grünflächen** (Zweckbestimmung: Verkehrsgrün) im Norden straßenbegleitend zur Nordosttangente sowie im Bereich der Neugestaltung des Knotenpunktes „Landsberger Straße“/„Bahnhofstraße“.

Auf den Grünflächen werden **Baumpflanzungen** festgesetzt, welche in ihrer Lage variabel sind. Ferner erfolgen zur Aufwertung des Straßenraums innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Grünflächen **straßenbegleitende Baumbepflanzungen**, welche in regelmäßigem Abstand zu pflanzen sind.

Im Sinne der Grünordnung aber auch übergeordnet des Klima- Natur- und Artenschutzes erfolgen zudem Regelungen zur **Außenbeleuchtung**, zur **Bodenversiegelung** und des **Umgangs mit Niederschlagswasser**.

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorgaben zur Dacheindeckung und -farbe, Solarthermie/Photovoltaikanlagen sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen.

Zur Integration der baulichen Anlagen in den Bestand erfolgen Vorgaben zur **Dachdeckung** für geneigte Dächer ist nur in roten und bis dunkel-braunen Tönen und nichtglänzend zulässig. Aus stadttökologischen Gründen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche **extensiv** zu begrünen.

Die Regelung für **Solarthermie- und Photovoltaikanlagen** soll generell die Nutzung dieser regenerativen Energieformen ermöglichen, gleichzeitig aber störende Wirkungen nach Außen ausschließen und eine ruhige Dachlandschaft garantieren.

Vorschriften zu **Einfriedungen** wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. So sind nur Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig.

Werbeanlagen sollen in ihrem Erscheinungsbild nach außen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden, um in der Summe ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erzielen. Entsprechend sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Bezüglich der Höhen sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss und als freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m zulässig. Werbeanlagen, welche visuelles Konfliktpotential aufweisen, d.h. Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen etc. sind grundsätzlich unzulässig.

9 Naturschutzfachliche Belange

Der gegenständliche Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen.

10 Klimaschutz

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch Begrenzung der Bauräume bzw. überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ)
- Pflanzgebote

- Extensive Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung

Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäude- und der Verkehrssektor betroffen: Durch den Bau der baulichen Anlagen und der neuen Verkehrsflächen werden Flächen versiegelt. Dabei muss aber berücksichtigt, dass diese bereits größtenteils bebaut waren. Die Vorgaben von Pflanzgeboten und Freiflächen tragen positiv zum Klimaschutz im Gebäudesektor bei. Hinsichtlich des Verkehrssektors ist durch den Ausbau des ÖPNVs von keiner Zunahme des PKW-Verkehrs und damit zusammenhängender Emissionen auszugehen. Vielmehr fördert die geplante Verlagerung auf ÖPNV, Rad- und Fußverkehr eine klimafreundliche, gesundheitsverträgliche Mobilität und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in Schwabmünchen.

Für andere, der in der Anlage des KSG genannte Sektoren, ist der Bebauungsplan in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

11 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Strom:

Die Stromversorgung ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert. Je nach Leistungsbedarf der Gewerbebetriebe ist die Errichtung einer Transformatorenstation nötig.

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:

Der Anschluss an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke über die bestehenden Leitungen.

Gas:

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal. Das Abwasser wird der Kläranlage zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt betrieben wird.

Müllbeseitigung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Es ist dafür zu sorgen, dass kein Müll auf benachbarte Flächen verblasen wird.

12 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiet (GE)	2.432	8,4
Öffentliche Verkehrsfläche	15.337	52,7
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Bahn	6.172	21,2
Flächen für Ver- und Entsorgung, hier: Wertstoffe	679	2,3
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	4.492	15,4
gesamt	29.112	100