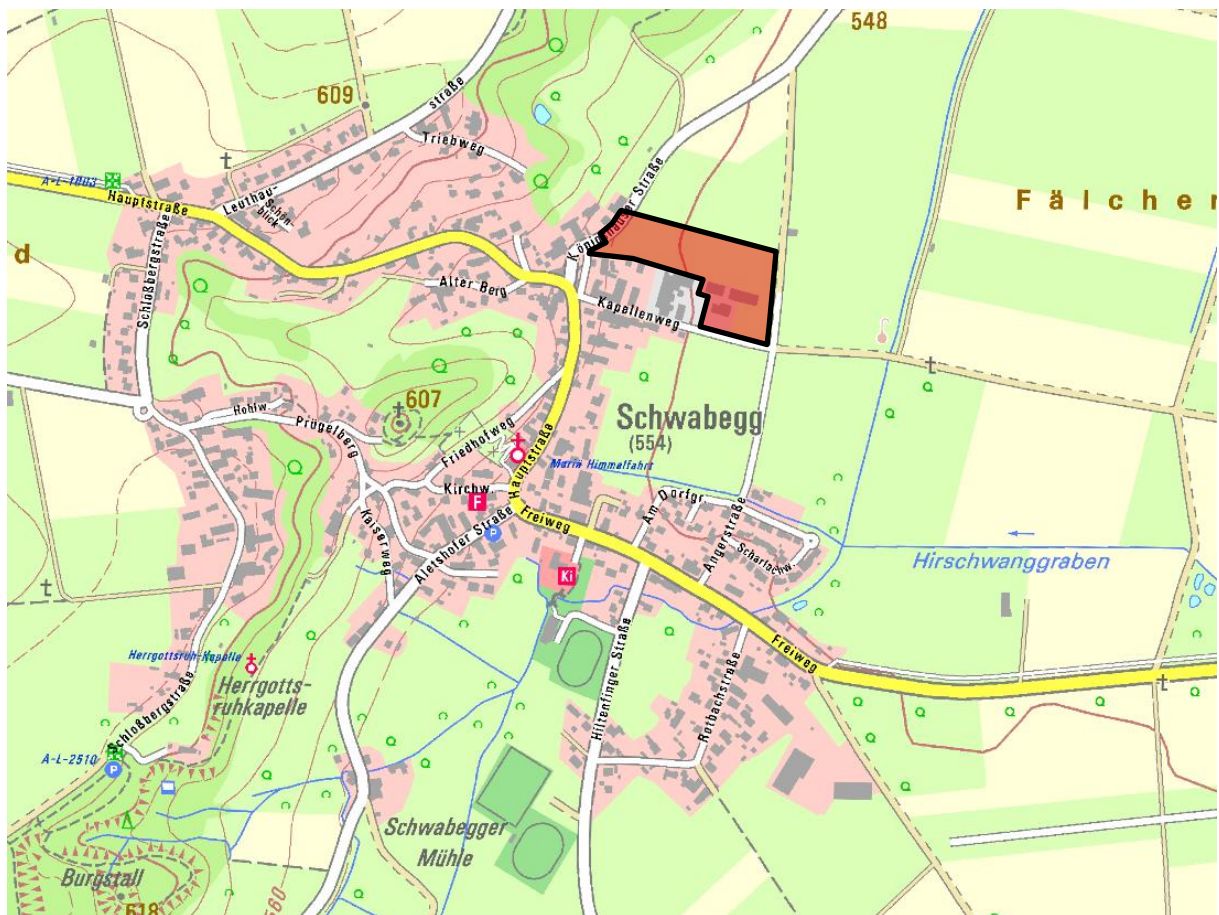


Stadt Schwabmünchen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Entwurf | Stand: 07.07.2026



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

21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Begründung Entwurf | Stand: 07.07.2026

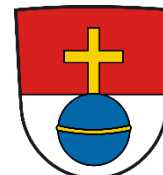
AUFTRAGGEBER

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
Benjamin Schorer



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
Julian Branz - M.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	6
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4	Gegenstand der FNP-Änderung	19
5	Umweltbericht zur FNP-Änderung	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs im Katasterausschnitt (o. M.)	6
Abbildung 2: Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RPV Augsburg 2007)	14
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet nördlich vom Kapellenweg“ (Stadt Schwabmünchen, 2009)	16
Abbildung 4: Auszug der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) (LfU Bayern, 2026).	18
Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (o. M.)	20

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt, am nordöstlichen Ortsrand ihres Stadtteils Schwabegg eine gewerbliche Baufläche darzustellen, und passt hierfür den wirksamen Flächennutzungsplan im Wege der 21. Änderung an. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ durchgeführt. Sie schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage dafür, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt zwei miteinander zusammenhängende, inhaltlich jedoch zu unterscheidende Zielsetzungen. Zum einen soll die standortgebundene Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden. Zum anderen sollen bereits gewerblich genutzte, im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehende Grundstücke städtebaulich geordnet und dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Eine allgemeine, von konkreten Nutzungsanforderungen losgelöste Angebotsplanung für Dritte ist mit der Änderung nicht verbunden.

Anlass der Planung ist zunächst der konkrete Erweiterungsbedarf eines Gewerbebetriebes am bestehenden Betriebsstandort in Schwabegg. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen seit 1979 im Ortsteil ansässigen metallverarbeitenden Familienbetrieb, der sich vom Sondermaschinenbau zu einer auf CNC-Zerspanung spezialisierten Fachfirma entwickelt hat. Mit modernen Bearbeitungszentren werden hochpräzise Bauteile aus metallischen Rohmaterialien verschiedener Güten gefertigt; derzeit beschäftigt der Betrieb acht festangestellte Mitarbeitende.

Aufgrund der betrieblichen Entwicklung, einer gestiegenen Auftragslage und wiederkehrender Anforderungen an eine verlässliche Lagerhaltung ist die Errichtung einer weiteren Lagerhalle für Roh- und Fertigteile aus Metall erforderlich; die Lagerkapazität soll durch ein flächeneffizientes Schwerlast-Verschieberegalsystem organisiert werden. Die Erweiterung ist auf Fl.-Nr. 330/29 der Gemarkung Schwabegg vorgesehen und schließt unmittelbar an die vorhandenen Betriebsgebäude an. Sie kann sinnvoll nur im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Standort umgesetzt werden; eine räumlich abgesetzte Entwicklung würde zusätzliche innerbetriebliche Fahrbeziehungen, logistische Nachteile und zusätzlichen Erschließungsaufwand verursachen. Geeignete Innenentwicklungspotenziale, die den betrieblichen Anforderungen an Produktion, Lagerhaltung, Schwerlastverkehr und unmittelbare Anbindung an den Bestandsbetrieb entsprechen, stehen im Ortsteil Schwabegg nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung. Der standortgebundene betriebliche Flächenbedarf ist damit hinreichend konkret und nachvollziehbar dargelegt; die Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen ist im konkreten Fall städtebaulich und betrieblich begründet.

Über die Betriebserweiterung hinaus werden die Fl.-Nrn. 330/26 und 330/15 der Gemarkung Schwabegg in den Änderungsbereich einbezogen. Diese Flächen dienen nicht der Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, sondern der städtebaulichen Ordnung und dauerhaften planungsrechtli-

chen Sicherung eines bereits gewerblich geprägten Standortzusammenhangs. Auf Fl.-Nr. 330/26 besteht eine bereits errichtete Lagerhalle, die auf einer befristeten Baugenehmigung beruht und gewerblich als Zwischenlager genutzt wird; diese vorhandene, gebietsverträgliche Nutzung soll aus dem bislang befristeten in ein dauerhaftes Baurecht überführt und damit planungsrechtlich gesichert werden. Die Einbeziehung der unmittelbar anschließenden Fl.-Nr. 330/15 dient der Arrondierung und der einheitlichen Steuerung des bestehenden gewerblich geprägten Bereiches. Auf diese Weise wird eine isolierte, parzellenweise Betrachtung einzelner Grundstücke innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungs- und Nutzungsgefüges vermieden.

Die Planung knüpft unmittelbar an die vorhandenen gewerblichen und gemischt genutzten Siedlungsstrukturen am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg an und begründet keinen neuen, vom Siedlungskörper abgesetzten Gewerbestandort. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf den standortgebundenen Erweiterungsbedarf sowie auf die städtebaulich begründete Ordnung und Arrondierung des bestehenden gewerblichen Standortzusammenhangs. Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird damit Rechnung getragen; die landesplanerischen Vorgaben zum Flächensparen werden in Kapitel 3.1 vertieft behandelt.

Ziel und Zweck der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es danach insbesondere,

- die vorbereitende planungsrechtliche Grundlage für die standortgebundene Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen,
- die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg städtebaulich zu ordnen und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern,
- den bestehenden gewerblich geprägten Standortzusammenhang geordnet zu arrondieren und einer einheitlichen Steuerung über die verbindliche Bauleitplanung zugänglich zu machen,
- die örtliche Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sichern und ortsansässige Gewerbenutzungen weiterzuentwickeln sowie
- die geordnete, landschaftsverträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen in den Ortsrand vorzubereiten.

Hierzu wird der Änderungsbereich künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die der Umsetzung dieser Ziele dienende parzellenscharfe Steuerung, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung und Ortsrandeingrünung, zum Immissionsschutz (Geräusch-Emissionskontingierung nach DIN 45691), zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Gehölzerhalt, erfolgt auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9.

Die Stadt Schwabmünchen liegt im Landkreis Augsburg im Regierungsbezirk Schwaben und ist über die Bundesstraße 17 (Augsburg–Landsberg am Lech) verkehrlich angebunden. Der Änderungsbereich befindet sich im rund 3,5 km westlich des Hauptortes gelegenen Stadtteil Schwabegg, der etwa 800 Einwohner zählt und durch Wohnbebauung, umgebendes Acker- und Grünland sowie einen bis in den Ort reichenden bewaldeten Höhenzug geprägt ist.

Der Änderungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“. Er umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 330/15, 330/26 und 330/29 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nr. 330/24 und 338 der Gemarkung Schwabegg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,3 ha und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9. Davon werden rund 1,83 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen entfallen auf die grünordnerisch zu sichernden Bereiche, insbesondere die Ortsrandeingrünung und die zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie auf öffentliche Verkehrsflächen.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Auf den westlich gelegenen Flächen (Teilfläche Fl.-Nr. 330/24) bestehen Betriebsgebäude des zu erweiternden Betriebes, auf Fl.-Nr. 330/26 eine bestehende, gewerblich als Zwischenlager genutzte Lagerhalle. Das Gelände steigt von Osten nach Westen leicht an. Eine vertiefte städtebauliche Bestandsaufnahme erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält die landesweit bedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung. Bauleitpläne, und damit auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Stadt Schwabmünchen ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Sie übernimmt damit eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion für ihren Verflechtungsbereich. Die Sicherung und Weiterentwicklung örtlicher Gewerbestandorte trägt dazu bei, die Funktion der Stadt als Wirtschafts-, Arbeits- und Versorgungsstandort zu stärken. Für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern einschlägig.

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen, nachhaltige Raumentwicklung und Ressourcenschonung

- Nach LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten; die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Ergänzend sollen nach LEP 1.1.1 (G) insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen geschaffen oder erhalten werden. Nach LEP 1.1.2 (Z) ist die räumliche Entwicklung Bayerns nachhaltig zu gestalten. Gemäß LEP 1.1.3 (G) soll der Ressourcenverbrauch vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesen Vorgaben. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg wird die vorbereitende planungsrechtliche Grundlage für die standortgebundene Erweiterung eines Gewerbebetriebes sowie für die planungsrechtliche Ordnung und Sicherung weiterer bereits gewerblich genutzter Grundstücke im unmittelbaren Siedlungszusammenhang geschaffen.

Dadurch werden vorhandene gewerbliche Strukturen gesichert und weiterentwickelt, örtliche Arbeitsplätze gestützt und die wirtschaftliche Eigenentwicklung des Stadtteils Schwabegg ermöglicht. Die Änderung erfolgt bedarfsbezogen und knüpft unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen und vorhandene Erschließungsstrukturen an; die zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Eine ressourcenschonende und landschaftsverträgliche Entwicklung wird durch die Berücksichtigung der grünordnerisch zu sichernden Bereiche – insbesondere der Ortsrandeingrünung und der zu erhaltenden Gehölzstrukturen – in der Darstellung vorbereitet und auf Ebene des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 verbindlich gesichert.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

- Nach LEP 1.3.1 (G) soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden; den Anforderungen des Klimaschutzes soll insbesondere durch eine integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung Rechnung getragen werden. Nach LEP 1.3.2 (G) sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Planung berücksichtigt diese Anforderungen durch eine kompakte Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an bestehende gewerbliche und gemischt genutzte Siedlungsstrukturen. Neue, vom Siedlungskörper abgesetzte Erschließungs- und Gewerbestrukturen werden vermieden. Die konkrete Vorsorge gegenüber klimabedingten Starkregenereignissen – insbesondere über die Höhenlage der Gebäude und die Niederschlagswasserbewirtschaftung – sowie die grünordnerischen Maßnahmen mit positiver Wirkung auf das Kleinklima werden auf der Ebene des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 gesichert.

Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftsstruktur

- Nach LEP 1.4.1 (G) soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Nach LEP 5.1 (G) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Die Planung entspricht diesen Grundsätzen. Sie dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden ortsansässigen mittelständischen Betriebs sowie der planungsrechtlichen Ordnung weiterer gewerblicher Nutzungen im städtebaulich integrierten Standortzusammenhang. Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche werden die Voraussetzungen geschaffen, betriebsnotwendige Lager- und Betriebsflächen am bestehenden Standort zu entwickeln und zugleich die bestehende gewerbliche Nutzung auf Fl.-Nr. 330/26 dauerhaft zu sichern. Damit trägt die Flächennutzungsplanänderung zur Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und zur Erhaltung der Arbeitsplatzstruktur im Stadtgebiet Schwabmünchen bei.

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- Nach LEP 3.1.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Dabei sind insbesondere die Schonung der natürlichen Ressourcen, die Mobilitätsanforderungen und die Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume zu berücksichtigen. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Planung ist bedarfsorientiert, da sie auf die konkrete standortgebundene Erweiterung eines Gewerbebetriebes sowie auf die planungsrechtliche Sicherung bereits gewerblich genutzter bzw. gewerblich geprägter Grundstücke ausgerichtet ist. Sie stellt keine Angebotsplanung für einen beliebigen neuen Gewerbebestandort dar. Der Änderungsbereich arrondiert den bestehenden Siedlungs- und Gewerbebestandort am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg; vorhandene Erschließungsansätze können genutzt bzw. geordnet weiterentwickelt werden. Durch die kompakte Darstellung der gewerblichen Baufläche bei gleichzeitiger Sicherung eines verhältnismäßig hohen Anteils an Ortsrandeingrünung und Gehölzerhalt wird dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

Die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Schwaben) hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, die Wahrung des Flächenspargrundsatzes (3.1 LEP) sowie den Flächenbedarf näher zu plausibilisieren. Dieser Anregung wird gefolgt: Die Begründung wurde um eine Betriebsbeschreibung sowie um Ausführungen zum konkreten, standortgebundenen Erweiterungsbedarf ergänzt (vgl. Kapitel 1). Daraus ergibt sich der betrieblich notwendige Umfang der Flächeninanspruchnahme nachvollziehbar. Soweit über die Betriebserweiterung hinaus Flächen einbezogen werden, dienen diese nicht einer zusätzlichen Angebotsplanung, sondern der städtebaulichen Ordnung und dauerhaften Sicherung bereits vorhandener gewerblicher Nutzungen (Fl.-Nrn. 330/26 und 330/15). Der bedarfsbezogene und flächensparende Charakter der Planung ist damit hinreichend belegt.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Nach LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Planung nimmt zwar bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch, steht jedoch in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen und dient einer standortgebundenen Betriebserweiterung. Für die geplanten Lager- und Betriebsflächen des zu erweiternden Gewerbebetriebes bestehen aufgrund der betrieblichen Abläufe, der erforderlichen Nähe zu den vorhandenen Betriebsgebäuden und der innerbetrieblichen Funktionszusammenhänge keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale an anderer Stelle. Eine räumlich getrennte Erweiterung würde zusätzliche Verkehre, zusätzlichen Erschließungsaufwand und betriebliche Nachteile verursachen. Damit stehen geeignete Potenziale der Innenentwicklung für die konkrete Nutzung begründet nicht zur Verfügung, sodass der Ausnahmetatbestand des Ziels 3.2 erfüllt ist. Ergänzend dienen die einbezogenen Flurstücke 330/26 und 330/15 der planungsrechtlichen Ord-

nung des bestehenden Standortes im unmittelbaren Siedlungs- und Nutzungszusammenhang.

Vermeidung von Zersiedelung und Anbindegebot

- Nach LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden. Nach LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planung entspricht dem Anbindegebot. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar am nord-östlichen Ortsrand von Schwabegg und schließt an bestehende gewerbliche, gemischte und wohnbauliche Nutzungen an; es entsteht kein isolierter Siedlungsansatz im Außenbereich. Durch die Ortsrandeingrünung und den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen wird der Übergang zur freien Landschaft landschaftsverträglich gestaltet und eine ungegliederte Ausdehnung des Siedlungskörpers vermieden.

Landwirtschaft

- Nach LEP 5.4.1 (G) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Belange der Landwirtschaft werden berührt, da bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Die Inanspruchnahme ist auf das betrieblich notwendige Maß begrenzt; angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Wege bleiben in ihrer Nutzbarkeit erhalten. Die landwirtschaftlichen Belange werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Natur und Landschaft

- Nach LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Nach LEP 7.1.3 (G) soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen in freien Landschaftsbereichen möglichst vermieden bzw. gebündelt werden. Nach LEP 7.1.5 und 7.1.6 sollen ökologisch bedeutsame Naturräume sowie Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und entwickelt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden über die Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsrand, die Ortsrandeingrünung und den Gehölzerhalt in die Planung eingebunden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der externen Kompensation auf Fl.-Nr. 1487 der Gemarkung Scherstetten, werden im Umweltbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Kapitel 6) ermittelt und bewertet. Die parzellenscharfe Sicherung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 im Einklang. Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden gewerblichen Standortes, berücksichtigt den Grundsatz des Flächensparens, vermeidet eine isolierte Siedlungsentwicklung und stellt die Belange von Landwirtschaft, Natur, Landschaft, Immissionsschutz und Starkregenvorsorge in die weitere planerische Abwägung ein.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden durch die Regionalplanung für die jeweilige Planungsregion konkretisiert. Die Stadt Schwabmünchen gehört zur Planungsregion Augsburg (Region 9). Maßgeblich für die Beurteilung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Festlegungen der Raumstrukturkarte sowie die nachfolgend aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans.

Festlegungen der Raumstrukturkarte für Schwabmünchen

Die Raumstrukturkarte des Regionalplans weist die Stadt Schwabmünchen als Mittelzentrum aus. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum und bildet den zentralen Ort ihres Mittelbereichs. Schwabmünchen liegt zudem an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Augsburg ausgeht und über Schwabmünchen nach Süden führt. Naturräumlich ist der Bereich der Schwabmünchner Hochterrasse zugeordnet, die als Teilraum mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft gilt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungs- und Funktionszusammenhangs dieses Mittelzentrums, am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Schwabegg.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit diesen raumstrukturellen Festlegungen im Einklang. Sie unterstützt das Mittelzentrum Schwabmünchen bei der Wahrnehmung seiner Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen, indem sie einen bereits vorhandenen, ortsansässigen Gewerbestandort an einer raumstrukturell gut eingebundenen Lage planungsrechtlich vorbereitet und ordnet. Den günstigen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen der Hochterrasse wird dadurch Rechnung getragen, dass die Flächeninanspruchnahme auf den Ortsrandnahen, betrieblich erforderlichen Umfang begrenzt bleibt.

Allgemeine Grundsätze

- Nach A I 1 (G) kommt der nachhaltigen Weiterentwicklung der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen besondere Bedeutung zu; dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale zu nutzen. Nach A I 2 (G) ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann. Nach A I 3 (G) ist eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter anzustreben.

Die Planung greift mit der standortgebundenen Erweiterung eines Gewerbebetriebes und der Sicherung weiterer gewerblich genutzter Grundstücke ein vorhandenes regionales Wirtschaftspotenzial am Ortsrand auf und stärkt die örtliche Wirtschaftsstruktur, ohne einen vom

Siedlungskörper losgelösten Gewerbeansatz zu begründen. Die Belange von Natur und Landschaft werden über die Ortsrandeingrünung, den Gehölzerhalt sowie die im Umweltbericht ermittelten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in die Planung eingebunden.

Raumstruktur und gewerbliche Entwicklung im Mittelbereich Schwabmünchen

- Nach A II 1.1 (Z) soll in den Mittelbereichen Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden; die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.

Mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes in Schwabegg vorbereitet. Dadurch werden die Standortbedingungen im Mittelbereich Schwabmünchen verbessert. Vorhandene Lage- und Erschließungsvorteile werden genutzt. Die ökologischen Ausgleichsfunktionen werden über das grünordnerische Konzept gewahrt, dessen parzellenscharfe Sicherung auf der Ebene des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 erfolgt.

Wirtschaft

- Nach B II 1.1 (Z) soll auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region hingewirkt und sollen möglichst günstige Rahmenbedingungen für Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe geschaffen werden. Nach B II 2.2.1 (Z) soll im ländlichen Raum darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln. Nach B II 2.2.2 (Z) soll die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik gesichert und hierzu insbesondere die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden.

Mit der vorbereiteten Erweiterung eines ortsansässigen, mittelständischen Metallverarbeitungsbetriebs und der Sicherung der Lagernutzung auf Fl.-Nr. 330/26 werden örtlich eingebundene Gewerbenutzungen gestärkt und die Rahmenbedingungen für mittelständische Betriebe verbessert. Damit trägt die Flächennutzungsplanänderung zur Sicherung der örtlichen Arbeitsplatz- und Wirtschaftsstruktur bei.

Siedlungswesen und Siedlungsstruktur

- Nach B V 1.1 (G) ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln; Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung sollen möglichst so einander zugeordnet werden, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird, und eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung soll möglichst vermieden werden.

Die Planung arrondiert den bestehenden gewerblich-gemischten Ortsrand und begründet keinen isolierten Siedlungsansatz. Die verträgliche Zuordnung von gewerblicher Baufläche

und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet; ihre konkrete immissionsschutzrechtliche Bewältigung – insbesondere über die Erschließung und die Geräusch-Emissionskontingentierung – erfolgt im Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 und ist dort durch die schalltechnische Untersuchung (BEKON, 2026) belegt.

- Nach B V 1.3 (Z) sollen Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern sowie sonstige das Landschaftsbild bestimmende Freiflächen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

Die exponierte, das Landschaftsbild prägende Hangkante der Wertachleite oberhalb des Siedlungsrandes wird nicht in Anspruch genommen; innerhalb des Änderungsbereichs besteht lediglich ein moderater Geländeanstieg nach Westen, Talauen oder Uferbereiche sind nicht betroffen. Der nördliche und östliche Ortsrand wird durch die Ortsrandeingrünung und den Gehölzerhalt landschaftlich eingebunden; die konkrete grünordnerische Ausgestaltung wird im Bebauungsplan gesichert. Das Ziel B V 1.3 wird damit gewahrt.

- Nach B V 1.5 (Z) soll insbesondere im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und in den Siedlungsschwerpunkten auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden; für die Siedlungsentwicklung sollen vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale genutzt werden.

Dem Flächensparen wird durch die kompakte Arrondierung im Anschluss an die vorhandenen Betriebsflächen, die Einbeziehung bereits baulich bzw. gewerblich genutzter Flächen und die hohe Ausnutzbarkeit der dargestellten gewerblichen Baufläche Rechnung getragen. Die Ortsrandeingrünung und der Gehölzerhalt bleiben dabei gesichert; das konkrete Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Landwirtschaft

- Nach B II 7.1 (G) ist die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung anzustreben. Nach B II 7.2 (Z) sollen in den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere auch auf der Schwabmünchner Hochterrasse zwischen Augsburg und südlicher Regionsgrenze, die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

Die Planung nimmt zwar bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch, begrenzt dies aber auf den betrieblich erforderlichen, ortsrandnahen Umfang. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Wege bleiben in ihrer Nutzbarkeit erhalten. Die Berücksichtigung der zivilrechtlichen Pflanzabstände nach § 48 ABGB gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Belange der Landwirtschaft werden damit in die Planung eingestellt und mit dem gewerblichen Entwicklungsbedarf abgewogen.

Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

- Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden durch das grünordnerische Konzept gemindert und im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen; die Ermittlung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht (vgl. Kapitel 6). Die Inanspruchnahme einer ortsrandnahen, bereits siedlungsbeeinflussten Fläche lässt die übergeordneten Frischluftfunktionen der großen Waldgebiete und Auwälder sowie der weiträumigen landwirtschaftlichen Freiräume unberührt. Die wasserwirtschaftlichen Belange – insbesondere die Begrenzung der Versiegelung sowie die geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge – werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Planung ist mit den Festlegungen der Raumstrukturkarte sowie mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region Augsburg vereinbar. Die wirtschafts- und raumstrukturellen Ziele (A II 1.1, B II 1.1, 2.2.1/2.2.2) werden gefördert, die Belange der Siedlungsstruktur und des Flächensparens (B V 1.1/1.3/1.5), der Landwirtschaft (B II 7.1/7.2) sowie von Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft (A I 3, B I 1.1/1.5) werden gewahrt. Nennenswerte Zielkonflikte entstehen nicht.



3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als vorbereitender Bauleitplan durch die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert. Verbindlicher Bauleitplan für den Änderungsbereich ist der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellte Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche schafft die Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung dafür, dass dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die parzellenscharfe Steuerung, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO), zur Grünordnung und Ortsrandeingrünung, zum Immissionschutz, zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Gehölzerhalt, erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9.

Westlich und südwestlich des Änderungsbereiches grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Schwabegg Nr. 6 „Mischgebiet nördlich des Kapellenweges“ an. Dieser setzt für den dortigen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 sichern damit bereits heute eine gemischte, im unmittelbaren Anschluss an den Änderungsbereich gewerblich geprägte Nutzungsstruktur. Der bestehende Betriebsstandort ist in diesen Siedlungs- und Nutzungszusammenhang eingebunden.

Ein kleiner Teilbereich der Fl.-Nr. 330/24, Gemarkung Schwabegg, überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Diese Überlagerung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereinigt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 im Überschneidungsbereich gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ersetzt; im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 6 unberührt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der betroffene Bereich einheitlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung steht damit im Einklang mit der verbindlichen Bauleitplanung.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet nördlich vom Kapellenweg“ (Stadt Schwabmünchen, 2009)

3.4 Naturschutz- und wasserrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine nach europäischem oder nationalem Recht geschützten Flächen. Es liegen weder Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) noch Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark) im Änderungsbereich. Ebenso sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG betroffen.

Die nächstgelegenen, nach nationalem Recht ausgewiesenen Schutzgebiete sind der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, der unmittelbar (ca. 5 m) westlich des Plangebiets beginnt, sowie das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet, das in etwa 100 m Entfernung in nordwestlicher Richtung anschließt. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop „Gräben und Bäche mit Hochstaudenfluren bei Schwabegg“ (Biotop-Nr. 7830-1005-001) liegt rund 170 m östlich des Geltungsbereichs.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Augsburg liegt der Änderungsbereich im ABSP-Schwerpunktgebiet „Wertachleite und grundwassernahe Bereiche am westlichen Talrand“. Flächen oder Punkte des ABSP befinden sich jedoch nicht innerhalb des Änderungsbereichs.

Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer und keine amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen; auch die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem sind nicht betroffen.

3.5 Starkregen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge – einschließlich der Vorsorge gegenüber Starkregen und wild abfließendem Wasser – sind in der Bauleitplanung und damit auch auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Auf Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (StMUV/StMB) wurde für den Änderungsbereich eine überschlägige Risikobeurteilung durchgeführt. Oberflächengewässer sowie amtlich festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen; auch die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem reichen nicht in den Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich ist vollständig als wassersensibler Bereich eingestuft. Wassersensible Bereiche sind Hinweisflächen ohne unmittelbare Rechtswirkung; sie weisen jedoch auf mögliche Betroffenheiten durch oberflächlich abfließendes Wasser, hohe Grundwasserstände oder Starkregenereignisse hin. Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt durchziehen den nördlichen Teil des Änderungsbereichs drei potenzielle Fließwege mit überwiegend mäßigem, an der nördlichen Grenze abschnittsweise erhöhtem Abfluss. Im südlichen Teilbereich ist eine Geländesenke mit potenziellem Aufstaubereich dargestellt, die innerhalb der überbauten Bestandsflächen (Fl.-Nr. 330/24) liegt und durch die Planung nicht verändert wird.

Aus der nach Westen zur Königshauser Straße ansteigenden Topografie (Fuß der Wertachleite; von ca. 548 m ü. NHN im Osten auf ca. 558 m ü. NHN im Westen) ergibt sich ein Zufluss aus dem westlich gelegenen Außeneinzugsgebiet. Die Gefährdungssituation wird zudem durch die örtlichen Untergrundverhältnisse mitbestimmt: Nach den Erkenntnissen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 steht eine mächtige Lehmauflage von 2 bis 3 m über einer durchlässigen Schottererschicht an, der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2 m unter Gelände. Infolge der Lehmauflage kann Niederschlagswasser bei Starkregen nicht ausreichend versickern und fließt oberflächennah ab; dies erklärt die in der HIOS-Karte dargestellten Fließwege.

Der Änderungsbereich wird als gewerbliche Baufläche zur Erweiterung und Ordnung eines Metallverarbeitungs- und Lagerstandortes vorbereitet. Eine schutzbedürftige Wohnnutzung ist – abgesehen von ausnahmsweise zulässigen, dem Betrieb zugeordneten Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen – nicht vorgesehen. Das Schadenspotenzial ist gegenüber einer Wohnnutzung reduziert, jedoch nicht unerheblich (Sachwerte in Form von Lagergütern, Maschinen und Fahrzeugen sowie potenziell betroffene tiefliegende Räume). In Verbindung mit der mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eines Starkregen- bzw. Sturzflutereignisses ergibt sich insgesamt ein mittleres Risiko, das entlang der nördlichen Fließwege örtlich erhöht ist.

Das Risiko lässt sich durch eine Kombination aus planerischer und baulicher Vorsorge auf ein vertretbares Maß reduzieren. Die konkreten Anforderungen der Vorsorge, insbesondere die höhenmäßige Gebäudevorsorge, der Umgang mit dem Zufluss aus dem westlich gelegenen Außeneinzugsgebiet und die an die Untergrundverhältnisse angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung, betreffen ihrem Detaillierungsgrad nach die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden im parallel geführten Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 durch Festsetzungen und Hinweise bewältigt.

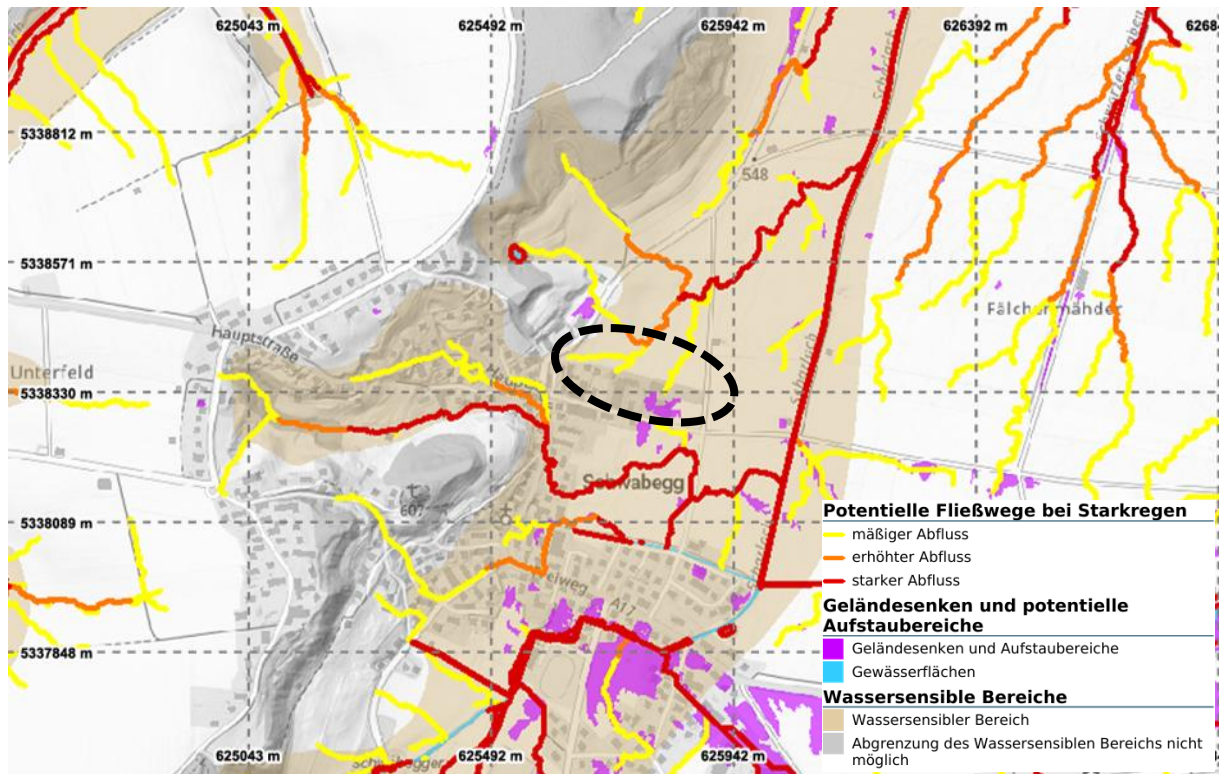


Abbildung 4: Auszug der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) (LfU Bayern, 2026).

3.6 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Im Bereich der Königshauser Straße verläuft innerhalb des Änderungsbereichs das Bodendenkmal D-7-7830-0026 „Straße der römischen Kaiserzeit“. In unmittelbarer Nähe – etwa 10 m nördlich des Änderungsbereichs – liegt das Bodendenkmal D-7-7830-0022 „Töpferei der römischen Kaiserzeit“. Da im Umfeld römischer Straßen regelhaft mit begleitenden Gräben, Materialentnahmegruben sowie vereinzelt mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen ist, kann das Vorhandensein weiterer Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die katholische Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ (D-7-72-200-49) in rund 250 m Entfernung südwestlich des Änderungsbereichs.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG); die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Diese Pflichten gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Die parzellenscharfe nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals D-7-7830-0026 in die Planzeichnung sowie die denkmalrechtlichen Hinweise erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9. Die Belange des Denkmalschutzes stehen der Darstellung der gewerblichen Baufläche

nicht entgegen und werden gewahrt. Eine Beeinträchtigung des entfernt liegenden Baudenkmals ist aufgrund der Entfernung und der örtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

4 Gegenstand der FNP-Änderung

Gegenstand der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich. Nachfolgend werden die derzeitige und die künftige Darstellung gegenübergestellt sowie die Standortentscheidung und die Änderung begründet.

4.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwabmünchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 10.10.1985 genehmigt und seither mehrfach geändert wurde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten ist als gemischte Baufläche (Bestand) sowie als Ortsrandgrün dargestellt. Die gemischte Baufläche geht auf die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (2008/2009) zurück, mit der für die seinerzeitige Erweiterung des ortsansässigen metallverarbeitenden Betriebs (Fl.-Nr. 330/22 und Teilfläche der Fl.-Nr. 330/24) eine Mischgebietsfläche im Sinne des § 6 BauNVO einschließlich einer Ortsrandeingrünung dargestellt wurde.

In den westlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereichen stellt der wirksame Flächennutzungsplan Dorfgebiet dar; der Bestand ist dort durch Wohnnutzung sowie (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe dörflich geprägt. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die beabsichtigte Entwicklung als gewerbliche Baufläche stimmt mit der derzeitigen Darstellung nicht überein. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abbildung 5: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (o. M.)

4.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich künftig als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft sowie die im Südwesten als gemischte Baufläche dargestellten Flächen werden damit in eine einheitliche gewerbliche Baufläche überführt.

Von der Gesamtgröße des Änderungsbereichs von ca. 2,3 ha werden rund 1,83 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche und die grünordnerisch zu sichernden Randbereiche, insbesondere die Ortsrandeingrünung und die zu erhaltenen Gehölzstrukturen, die in der Darstellung berücksichtigt werden und den Übergang des Gewerbebestandes zur offenen Landschaft landschaftlich einbinden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt noch keine parzellenscharfe Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die konkrete Ausformung der vorbereiteten gewerblichen Baufläche erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“. Dort wird die gewerbliche Nutzung verbindlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zum Immissionsschutz, zur Starkregenvorsorge, zur Grünordnung sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsbewältigung konkretisiert.



triebsverlagerung gleich, würde den bestehenden Standort entwerten und wäre weder betrieblich tragfähig noch im Sinne des Flächensparens vorzugswürdig. Damit stehen Potenziale der Innenentwicklung für die konkrete Nutzung begründet nicht zur Verfügung (Ausnahmetatbestand nach LEP 3.2); die ortsrandnahe Lösung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestandort entspricht zugleich dem Anbindegebot (LEP 3.3, vgl. Kapitel 3.1).

Der gewählte Zuschnitt des Änderungsbereichs ist auch im Hinblick auf die zweite Zielsetzung der Planung sachgerecht. Mit der Einbeziehung der Fl.-Nrn. 330/26 und 330/15 werden bereits gewerblich genutzte bzw. gewerblich geprägte Grundstücke im unmittelbaren Standortzusammenhang planungsrechtlich geordnet und gesichert. Insbesondere wird die auf Fl.-Nr. 330/26 bestehende, bislang nur befristet genehmigte Lagernutzung in ein dauerhaftes Baurecht überführt. Eine einheitliche Darstellung des zusammenhängenden gewerblich geprägten Bereichs ist gegenüber isolierten Einzelfalllösungen städtebaulich vorzugswürdig, da sie eine geordnete und einheitlich steuerbare Entwicklung ermöglicht.

Die Planung beschränkt die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf das betrieblich erforderliche Maß und arrondiert den bestehenden Ortsrand kompakt, ohne einen vom Siedlungskörper abgesetzten Gewerbestandort zu begründen. Die grünordnerische Einbindung über die Ortsrandeingrünung und den Gehölzerhalt mindert die Eingriffe; die Ermittlung, Bewertung und der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe erfolgen im Umweltbericht (vgl. Kapitel 6). Die Änderung ist bedarfsorientiert und stellt keine von der tatsächlichen Nutzung losgelöste Angebotsplanung dar.

Aus den dargelegten städtebaulichen Gründen – der Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs, der planungsrechtlichen Ordnung bestehender gewerblicher Nutzungen sowie der geordneten Einbindung des Standortes in den Ortsrand – ist die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. Da die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung mit der derzeitigen Darstellung nicht übereinstimmt und der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist die Änderung zugleich zur Wahrung des Entwicklungsgebots erforderlich. Die Standortentscheidung ist damit städtebaulich begründet und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vgl. Kapitel 3).

5 Umweltbericht zur FNP-Änderung

Im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wurde ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der die Umweltauswirkungen der beabsichtigten FNP-Änderung ermittelt und bewertet, anderweitige Planungsmöglichkeiten darstellt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen aufzeigt. Der Ausgleichsbedarf wird in der parallel erfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und ist den Planunterlagen beigelegt.