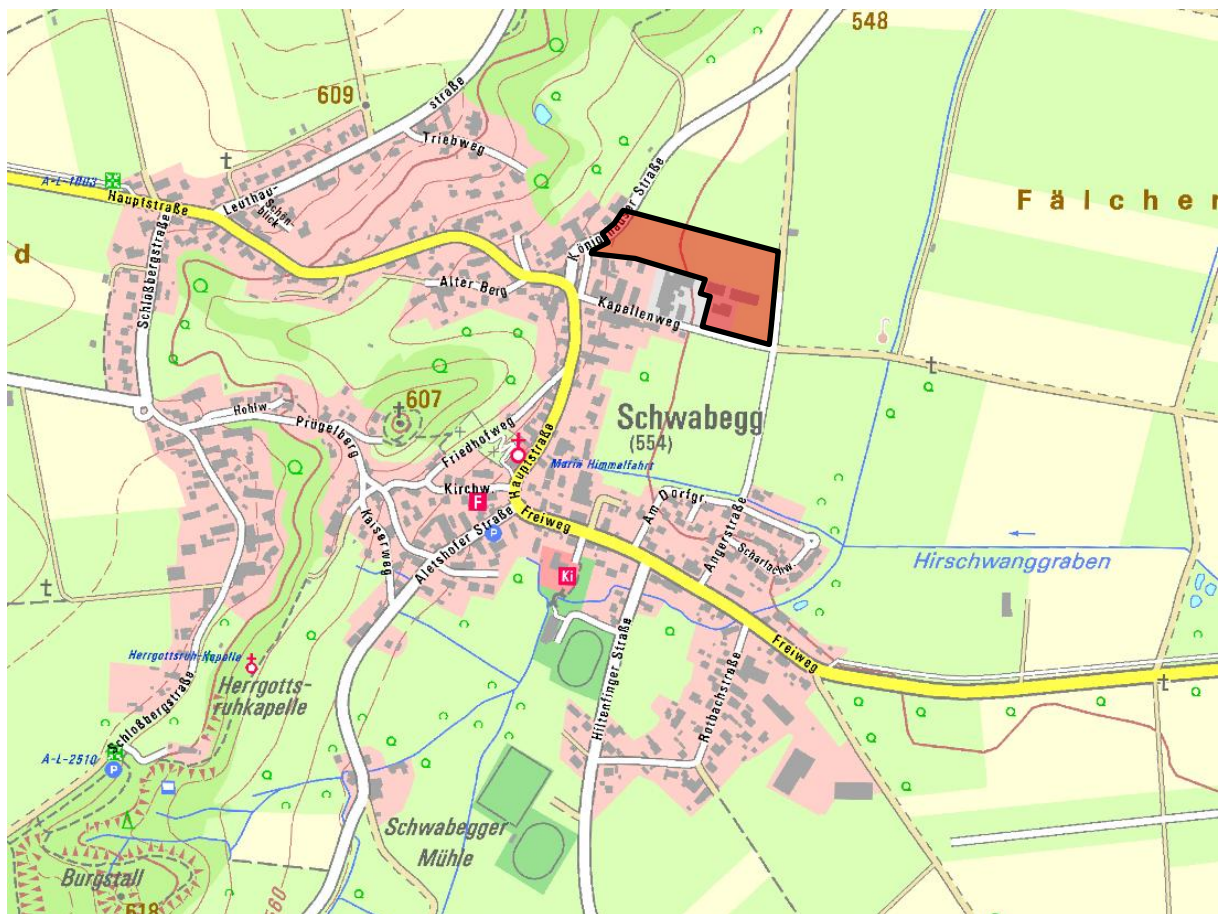


Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 "GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königs- hauser Straße"

Satzung und 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

Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 "GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße"

Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 07.07.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen

Fuggerstraße 50

86830 Schwabmünchen

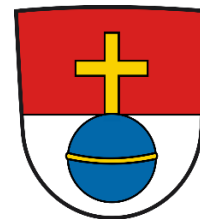
Telefon: 08232 9633-0

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

Julian Branz - M.Sc. Geographie

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
3	Kennzeichnung, Hinweise und Empfehlungen	16
B	Örtliche Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)	22
1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	22
2	Grundstücksgestaltung	23
C	Ausfertigung und Inkrafttreten	25
D	Begründung	26
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	26
2	Geltungsbereich	28
3	Übergeordnete Planungen	32
4	Planungskonzept	45
5	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	47
6	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	60
7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	64
8	Flächenbilanzierung	68

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 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 Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“, Ortsteil Schwabegg, in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.-Nr. 330/15, 330/26, 330/29 und Teilbereiche der Flurgrundstücke Nr. 330/24 und 338 der Gemarkung Schwabegg und hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

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. April 2026 (GVBl. S. 190) 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.

Präambel

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(s. Planzeichnung)

2.2 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
- Verkaufsstätten mit Waren, die den Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sofern sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- selbstständige Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Bordelle.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

hier: 0,80

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,90 überschritten werden darf.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 11,0 m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), in Metern

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 11,0 m

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Firsthöhe ist die festgesetzte Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies der höchste Punkt des Firstes.

Die maximalen Firsthöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,5 m überschritten werden.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
max. + 0,7 m
min. + 0,2 m

Minimal und maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Hauptgebäude muss mindestens 0,20 m und darf höchstens 0,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

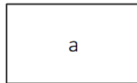
(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)



Höhenbezugspunkt, 549,30 m ü. NHN

zur Ermittlung der Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche



Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. **Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.**

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO **kann** ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m **zugelassen werden** (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, **jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen sowie der nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen.**

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.

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Satzung der Stadt Schwabmünchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung).

2.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche

inkl. Seitenflächen und Straßenbegleitgrün.

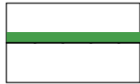
(s. Planzeichnung)



Bereich für Ein- und Ausfahrt, Lage variabel

Für das private Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 10,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie

(s. Planzeichnung)

2.6 Grünordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



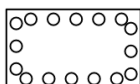
Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist eine durchgängige Vegetationsdecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Pflanzungen sowie zweckdienliche Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Mülleimer, Beleuchtungseinrichtungen und vergleichbare, dem Aufenthalt in einem Gewerbegebiet dienende Anlagen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen. Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers sind in den privaten Grünflächen bei Bedarf zulässig. Weitere bauliche Anlagen und darüber hinausgehende Versiegelungen sind unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Fläche ist als durchgängige, extensive **Ortsrandeingrünung** anzulegen und **dauerhaft zu erhalten**. Für die Fläche gilt ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Herzustellen ist eine durchgängige, mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, frucht- und beerenreichen Sträuchern gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.4); die Pflanzung erfolgt versetzt (auf Lücke). Der Reihenabstand beträgt jeweils 1,0 m. In der inneren, der landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. dem Feldweg abgewandten Reihe sind zusätzlich Einzelbäume der Wuchsklasse I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.4) anzupflanzen.

Der Querschnitt der Eingrünung ist so aufzubauen, dass die Kraut- und Strauchschicht zur Grundstücksgrenze bzw. zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche oder zum angrenzenden Feldweg hin und die Baumschicht auf der davon abgewandten Innenseite angeordnet

wird. Maßgeblich ist das der Planzeichnung beigegefügte Grundraster der Heckenpflanzung.

Zulässig sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis aus dem Vorkommensgebiet 6.1. Die Anlage ortsfremder Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist unzulässig.

Auf der Fläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers sind bei Bedarf zulässig.

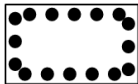
Weitere bauliche Anlagen und darüber hinausgehende Versiegelungen sind unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum

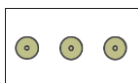
Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume sind innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung als Einzelbäume der Wuchsklasse I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.4) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt 16/18 cm Stammumfang. Die genaue Lage ist innerhalb der Ortsrandeingrünung variabel; maßgeblich für die Anordnung ist das Grundraster der Heckenpflanzung.



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Gehölzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Fläche mit Bestandsgehölzen zur Sicherung der durchgängigen Eingrünung und Habitatstrukturen. Die Fläche ist von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Die bestehenden Hecken und Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.



Straßenbegleitende Baumpflanzung, regelmäßiger Abstand, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist entlang des öffentlichen Straßenraumes eine Baumreihe mit einem regelmäßigen Abstand von etwa 10 Meter anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Lage ist variabel. Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. A 3.4) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang.

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je 1.900 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung oder 10 Sträucher aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. A 3.4) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen.

Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16/18cm Stammumfang.

Entlang der Königshauser Straße festgesetzte straßenbegleitende Bäume können auf diese Durchgrünungspflicht angerechnet werden.

Die zivilrechtlichen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 47, 48 ABGB sind zu beachten.

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der BayKompV und ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse getrennt vorgenommen.

Maßnahme A 1 – Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1487, Gemarkung Scherstetten

Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2 ergibt sich für den Eingriff in die Flächen des Betriebserweiterungsgebiets der Fa. Knöpfe (Fl.-Nrn. 330/29, 330/24 Teilfläche und 338 Teilfläche) abzüglich des Planungsfaktors von 15 % ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 28.668 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Dem Eingriff wird eine ca. 4.100 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1487, Gemarkung Scherstetten, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Fläche ist als Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Herstellung

- Nachpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Obstbäume (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Sorten gemäß Pflanzempfehlung (Kap. A 3.4) zum Schließen der vorhandenen Lücken im bestehenden Streuobstbestand. Die Pflanzabstände haben bei versetzter Pflanzweise mindestens 10 m innerhalb der Reihen sowie mindestens 10 m bis 15 m zwischen den Reihen zu betragen. Je Baum ist ein dauerhafter Verbiss- und Stammschutz herzustellen.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den ersten drei Jahren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen; anschließend sind Pflegeschnitte im Abstand von ca. drei bis fünf Jahren vorzunehmen. Die Schnittmaßnahmen sollen bevorzugt im Zeitraum von Januar bis Ende

Februar durchgeführt werden; alternativ ist ein Herbstschnitt ab dem 01. Oktober außerhalb von Frostperioden zulässig. Bei Ausfall ist gleichwertig nachzupflanzen.

Entwicklung und Pflege des Grünlands (Extensivierung/Aushagerung)

- Die Grünlandfläche ist über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren auszuhagern. Hierzu ist je nach Aufwuchsmenge eine drei- bis viermalige Mahd pro Jahr durchzuführen; die erste Mahd ist bereits im Mai vorzunehmen.
- Nach erfolgter Aushagerung ist die Mahd auf zweimal jährlich zu reduzieren; frühester Schnitzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt folgt etwa sechs bis acht Wochen später. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.
- Die Bewirtschaftung erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Düngung (mineralisch und organisch), Pflanzenschutzmittel und Mulchen.
- Das Mahdgut ist abzuräumen und von der Fläche zu entfernen; das Abräumen erfolgt erst etwa zwei bis drei Tage nach der Mahd, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu bieten.
- Bei jeder Mahd sind räumlich-zeitlich wechselnd ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen zu belassen; dabei sind die artenreichsten Bestände auszuwählen.
- Maßnahmen zur Bekämpfung von Problemarten (insbesondere Jakobs- und Wassergreiskraut sowie Ampfer) sind ausschließlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zielzustand

- Dauerhaft gesicherter Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Biotop- und Nutzungstyp B432).

Maßnahme A 2 – Kompensation für Fl.-Nr. 330/26

Die Eingriffsbilanz für das Grundstück mit Fl.-Nr. 330/26 ergibt für den aktuellen Projektstand ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 5.139 Wertpunkten. Der Ausgleich für den Eingriff auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/26 erfolgt durch den Erwerb der erforderlichen Ausgleichspunkte bei einem gewerblichen Ökokontobetreiber. Die konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den jeweiligen Ökokontoflächen wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgenommen.

Maßnahme A 3 – Kompensation für Fl.-Nr. 330/15

Die Eingriffsbilanz für das Grundstück mit Fl.-Nr. 330/15 ergibt für den aktuellen Projektstand ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von

7.177 Wertpunkten. Der Ausgleich für den Eingriff auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/15 erfolgt durch den Erwerb der erforderlichen Ausgleichspunkte bei einem gewerblichen Ökokontobetreiber. Die konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den jeweiligen Ökokontoflächen wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgenommen.

2.8 Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00–22:00 Uhr) noch nachts (22:00–06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	Flächengröße
GE 1	59,5 dB(A)	44,5 dB(A)	13.741 m ²
GE 2	57,0 dB(A)	42,0 dB(A)	1.894 m ²
GE 3	55,0 dB(A)	40,0 dB(A)	2.642 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen auch dann, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Maßgeblich sind die Bezugsflächen der in der Planzeichnung abgegrenzten Teilflächen GE 1, GE2 und GE 3.

2.9 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenbeschränkung (V1)

Der Beginn von Abriss-, Rodungs- und Bauarbeiten hat außerhalb der engeren Vogelbrutzeit (01. März bis 15. August) zu erfolgen. Wird vor dem 01. März begonnen und werden die Arbeiten kontinuierlich

fortgesetzt, entfällt die Bauzeitenbeschränkung. Bei Unterbrechungen von mehr als 14 Tagen oder bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben; ist dies der Fall, darf die Bautätigkeit erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn einer zweiten Brut, wieder aufgenommen werden.

Gehölzentfernung (V2)

Eingriffe in Gehölze (Rodung, Fällung, Rückschnitt) dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung (V3)

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig.

Es sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen) von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer und Stärke zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40 °C aufweisen. **Angrenzende Gehölzbestände und Gebäude sind nicht direkt anzustrahlen.**

2.10 Sonstige Festsetzungen

Wasserdurchlässigkeit

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Oberflächenbelag der Flächen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) und der Lagerflächen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Betonsteinpflaster mit Fugen, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

Niederschlagswasser/ Grundwasser

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. **Soweit die anstehenden Bodenverhältnisse (mächtige Lehmauflage) eine breitflächige Versickerung nicht oder nur eingeschränkt zulassen, sind unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen oder Sickerschächte) mit geeigneter Vorreinigung zulässig, die das Niederschlagswasser in die darunter liegende, durchlässige Schotterschicht ableiten. Unterirdische Versickerungsanlagen ohne geeignete Vorreinigung sind aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig. Die für**

Versickerung, Rückhaltung, Vorbehandlung und Ableitung erforderlichen Flächen und Anlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

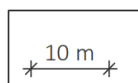
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Soweit auf dem Betriebsgrundstück im Einzelfall bezüglich des Transports, Umschlages und Umganges von wassergefährdenden Stoffen besonders gefährdete Nutzungsbereiche bzw. -flächen entstehen, muss aus Gründen des Gewässerschutzes eine Sammlung und schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hier für nicht ausreichend ist, muss der davon betroffene Gewerbebetrieb selbst dafür Sorge tragen, dass das auf gefährdeten Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser durch ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück zwischengespeichert und dosiert, entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen.

Von den vorliegenden Vorschriften unberührt gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) **sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen, gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern.**



Maßangaben in Meter

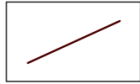
(s. Planzeichnung)

3 Kennzeichnung, Hinweise und Empfehlungen

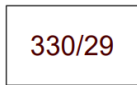
3.1 Hinweise (siehe Planzeichnung)



Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan



Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand



Bestandsgebäude



Gebäude, Planung

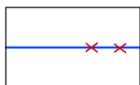


Höhenlinie



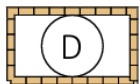
Stellplätze

3.2 Nachrichtliche Übernahmen

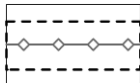


RW-Kanal, Bestand

Rückbau/Verlegung



Bodendenkmal, Bestand



Elektroleitung, Bestand mit Schutzstreifen

Die bestehende 20-kV-Kabelleitung (Angerstraße) der LEW Verteilnetz GmbH ist mit einem jeweils 1,0 m breiten Schutzstreifen beiderseits der Trasse zu beachten. Der Schutzstreifen ist von Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

3.3 Weitere Hinweise durch Text

3.3.1 Altlasten Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Augsburg) durchzuführen.

3.3.2 Archäologie Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler vor:

- D-7-7830-0026, Straße der römischen Kaiserzeit

In unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7830-0022, Töpferei der römischen Kaiserzeit

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss daher damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3.3 Abwehrender Brandschutz Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist im Gewerbegebiet ein Grundschutz von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Das Hydrantennetz ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 auszubauen; Hydranten sind in einem Abstand von ca. 100 m anzuordnen. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen. Anleiterstellen für die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr (2 × 3 m) sind dauerhaft frei und zugänglich zu halten. Im Übrigen sind die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Die konkrete Umsetzung und der Nachweis erfolgen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg.

3.3.4 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Lars consult (2024), inklusive einer Begehung vor Ort am 14.11.2024, durchgeführt. Auf Basis der dadurch erlangten Ergebnisse und nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurden vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Offenlandarten im Geltungsbereich durchgeführt. Beeinträchtigungen anderer Artgruppen wurden ausgeschlossen.

Die faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS consult, Stand 16.06.2026) wurde durchgeführt. Die Revierkartierung der Brutvögel ergab keine Betroffenheit, die nicht durch Vermeidungsmaßnahmen aufgefangen werden kann. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 (Bauzeitenbeschränkung), V2 (Gehölzentfernung nur 01.10.–28.02.) und V3 (insektenfreundliche Beleuchtung, ≤ 2.700 K) sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

3.3.5 Baugrund

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

3.3.6 Bodenschutz

Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. **Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.**

3.3.7 Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können auch fernab von Gewässern auftreten und sind im Bereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen (vgl. **Risikobeurteilung Starkregen in der Begründung**). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen

zu treffen, die das Eindringen oberflächlich abfließenden Wassers in Erd- und Untergeschosse dauerhaft verhindern. **Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist entsprechend der Festsetzung (Ziff. 2.3) mindestens 0,20 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt auszuführen.** Fenster, Eingangs- und Kellertüren sowie Lichtschächte sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen ausgeführt werden; Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet und sämtliche Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht hergestellt werden.

Der Zufluss aus dem westlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet sowie die potenziellen Fließwege im nördlichen Geltungsbereich sind bei der Bebauungs-, Entwässerungs- und Geländeplanung zu berücksichtigen und schadlos zu führen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil höher- oder tieferliegender Grundstücke behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.3.8 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen.

3.3.9 Niederschlagswasser

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand zu achten (DWA-A 102-1 und -2 / BWK-A 3-1 und -2). Die Aufnahmefähigkeit (Versickerungsfähigkeit) des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Der Nachweis ist im Zuge der Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu erbringen und der Bemessung der Versickerungs-, Vorbehandlungs- und Rückhalteanlagen zugrunde zu legen.

3.3.10 Plangenaugigkeit / Vorschriften

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 können. Dafür

kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften können im Rathaus der Stadt Schwabmünchen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 3.3.11 Versorgungsleitungen** Im Bereich des Bebauungsplans verlaufen eine 20-kV-Kabelleitung (Angerstraße) sowie eine 1-kV-Freileitung (Königshauser Straße) der LEW Verteilnetz GmbH. Bei jeder Annäherung an diese Versorgungseinrichtungen sind die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) einzuhalten; gegenüber der 1-kV-Freileitung ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwingend zu wahren. Vor Beginn von Grabarbeiten ist eine Kabelauskunft bei der LEW Verteilnetz GmbH einzuholen.

3.4 Pflanzempfehlung

- 3.4.1 Pflanzliste** Es wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) oder gemäß GALK-Straßenbaumliste (<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste/>) 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 cauticola
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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYERISCHER BAUORDNUNG (BAYBO)

1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

SD/PD/ FD

Zulässige Dachformen

Hier: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-25°

Zulässige Dachneigung

Hier: 0-25°

Die festgesetzte Mindest- und Maximalneigung in Grad gilt für das Dach der Hauptgebäude.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in gedeckten, nicht glänzenden und nicht spiegelnden Farbtönen zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grelle, leuchtende sowie stark reflektierende Oberflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleiben hiervon unberührt.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Fassadengestaltung

Nebengebäude sind mit der Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.

Fassaden sind mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun) auszuführen, wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.

Folgende Materialien sind nicht zulässig:

- Grellfarbige (außer weiß) oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
- Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe

2 Grundstücksgestaltung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

Einfriedungen

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,8 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Die Verwendung von Stacheldraht oder anderen verletzungsgefährdenden Elementen ist unzulässig.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja). Hecken aus Formschnittgehölzen oder Koniferen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und in Ortsrandlagen nicht zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von landwirtschaftlichen Nutzflächen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Die Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum darf durch Einfriedungen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen müssen mit ihrer Unterkante mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten. Alternativ können sie bodenbündig errichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen wie durchlässige Bodenrohre eine dauerhafte Kleinsäugerdurchgängigkeit gewährleistet ist.

Stützmauern

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Es ist eine maximale Höhe von 1,0 m einzuhalten. Reicht dies nicht aus, sind die Stützmauern abgestuft auszuführen, wobei die Breite des Rücksprungs mindestens 1,0 m betragen muss. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Nachbargrundstück um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Freiflächengestaltung

gem. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sind gärtnerisch durchgehend naturnah und standortgerecht anzulegen. Freiflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ($\geq 20 \text{ m}^2$) sind nicht zulässig. Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) zu bepflanzen.

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

Werbeanlagen

Am Gebäude sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, die auf Einsicht von oben abzielen,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sowie
- Fremdwerbungen.

Unmittelbar an den Zufahrten zum Firmengelände sind Beschilderungen zulässig.

Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Geländemodellierung

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) grundsätzlich nur zulässig, wenn sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen und möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen erfolgen. In Abstimmung mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes sind Geländeänderungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig. Bei der Herstellung der verkehrlichen Erschließung über die Königshauser Straße sind die Böschungsränder weitestmöglich und möglichst flach in das natürliche, nach Osten fallende Gelände einzubinden. Die bauliche Überformung der Topografie ist zu minimieren, um den Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: rechtskräftige Fassung vom 01.09.2025) nachzuweisen.

C AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ 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.

Schwabmünchen, den __.__.____

1. Bürgermeister Benjamin Schorer

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“, bestehend aus der Satzung vom __.__.____, der Begründung vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Schwabmünchen, den __.__.____

1. Bürgermeister Benjamin Schorer

D BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“, Ortsteil Schwabegg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete gewerbliche Entwicklung am nord-östlichen Ortsrand von Schwabegg zu schaffen. Im Vordergrund stehen die standortgebundene Erweiterung eines bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie die planungsrechtliche Ordnung und Sicherung weiterer gewerblich genutzter Grundstücke in städtebaulich integrierter Lage. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen aufgestellt.

Anlass der Planung ist zunächst der konkrete Erweiterungsbedarf eines ansässigen Gewerbebetriebes. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen seit 1979 im Ortsteil Schwabegg 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 Güte gefertigt. Der Betrieb ist am Standort Schwabegg gewachsen und beschäftigt derzeit acht festangestellte Mitarbeitende.

Der konkrete Flächenbedarf ergibt sich aus der betrieblichen Entwicklung, der gestiegenen Auftragslage sowie dem hieraus resultierenden zusätzlichen Bedarf an Lager- und Betriebsflächen. Auf Fl.-Nr. 330/29, Gemarkung Schwabegg, ist die Errichtung einer weiteren Lagerhalle vorgesehen, um die Lagerkapazitäten für Roh- und Fertigteile aus Metall zu erweitern und die innerbetrieblichen Abläufe zu optimieren. Zur effizienten Ausnutzung der Lagerflächen ist ein flexibles Schwerlast-Verschieberegalsystem vorgesehen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Gewerbebestandort an und steht in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den vorhandenen Betriebsstrukturen.

Neben der betrieblichen Erweiterung des genannten Betriebes werden auch die Fl.-Nrn. 330/26 und 330/15, Gemarkung Schwabegg, in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Beide Grundstücke liegen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden gewerblichen Standort nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße. Die Einbeziehung dient der planungsrechtlichen Ordnung und Sicherung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und vermeidet eine isolierte Betrachtung einzelner Grundstücke innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungs- und Nutzungsgefüges.

Auf Fl.-Nr. 330/26 befindet sich eine bereits errichtete Lagerhalle, die auf einer befristeten Baugenehmigung (Genehmigungsvermerk vom 26.06.2012) beruht und derzeit durch eine Solarfirma als Zwischenlager für Photovoltaik-Module sowie Unterbaumaterialien (insbesondere Aluschienen und Dachhaken für Photovoltaik- und Solaranlagen) genutzt wird. Die Anlieferung des Materials erfolgt ein- bis maximal zweimal wöchentlich per Lkw; die weitere Verarbeitung und Verteilung erfolgt mit Kleintransportern und Pkw-Anhängern. Der An- und Ablieferverkehr per Lkw wird über den Kapellenweg zur Hauptstraße geführt und nicht über das Wohngebiet an der Angerstraße. Die Nutzung weist

gewerblichen Charakter auf, ist hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Betriebsabläufen jedoch auf eine gebietsverträgliche Lager- und Logistikfunktion beschränkt. Mit dem Bebauungsplan soll diese bestehende, gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung aus dem bislang befristeten in dauerhaftes Baurecht überführt und damit planungsrechtlich gesichert werden.

Die Einbeziehung der Fl.-Nr. 330/15 erfolgt aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den gewerblich geprägten Grundstücken des Plangebietes. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich können bauliche und sonstige Nutzungen dieses Grundstücks künftig einheitlich und geordnet auf Grundlage des Bebauungsplanes gesteuert werden. Damit wird zugleich eine klare planungsrechtliche Abgrenzung zwischen den gewerblich nutzbaren Flächen, den privaten Grünflächen, der Ortsrandeingrünung, den Verkehrsflächen sowie den zu erhaltenden Gehölzstrukturen geschaffen.

Die Planung dient somit nicht der Ausweisung eines beliebigen, von konkreten Nutzungsanforderungen losgelösten Gewerbegebietes. Vielmehr werden die standortgebundene Erweiterung und die städtebaulich sachgerechte Einbeziehung angrenzender gewerblich genutzter Grundstücke in einem einheitlichen Bebauungsplan zusammengeführt. Dadurch kann der bestehende Gewerbestandort am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg arrondiert, städtebaulich geordnet und landschaftsverträglich eingebunden werden.

Ziel und Zweck der Planung ist insbesondere

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgebundene Erweiterung auf Fl.-Nr. 330/29,
- die planungsrechtliche Ordnung und Sicherung weiterer gewerblich genutzter Grundstücke in städtebaulich integrierter Lage,
- die geordnete Arrondierung des bestehenden gewerblichen Standortzusammenhangs nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße,
- die Sicherung und Weiterentwicklung ortsansässiger bzw. örtlich eingebundener Gewerbenutzungen,
- die Stärkung der örtlichen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB,
- die landschaftsverträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen durch private Grünflächen, Ortsrandeingrünung, Durchgrünung und Gehölzerhalt,
- die Berücksichtigung der Belange von Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Artenschutz, Wasserwirtschaft, Starkregenvorsorge, Immissionsschutz und Erschließung.

Zur Umsetzung dieser Ziele setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen, Höhenlage, Verkehrserschließung, Grünordnung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Gehölzerhalt, Artenschutz und Immissionsschutz wird eine städtebaulich geordnete, funktionsgerechte und landschaftlich eingebundene Entwicklung des Gewerbestandortes gewährleistet. Der Bebauungsplan ist zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Die schwäbische Stadt Schwabmünchen liegt im Landkreis Augsburg im Regierungsbezirk Schwaben und gehört zur Regierung von Schwaben. Sie ist verkehrstechnisch insbesondere über die Bundesstraße 17 (Augsburg–Landsberg am Lech) angebunden, liegt im Tal der Wertach und stellt einen bedeutenden Industrie- und Gewerbestandort im südlichen Umland von Augsburg dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Schwabegg, der rund 3,5 km westlich des Hauptortes liegt, etwa 800 Einwohner zählt und durch Wohnbebauung, umliegendes Acker- und Grünland sowie einen bis in den Ort reichenden bewaldeten Höhenzug geprägt ist.

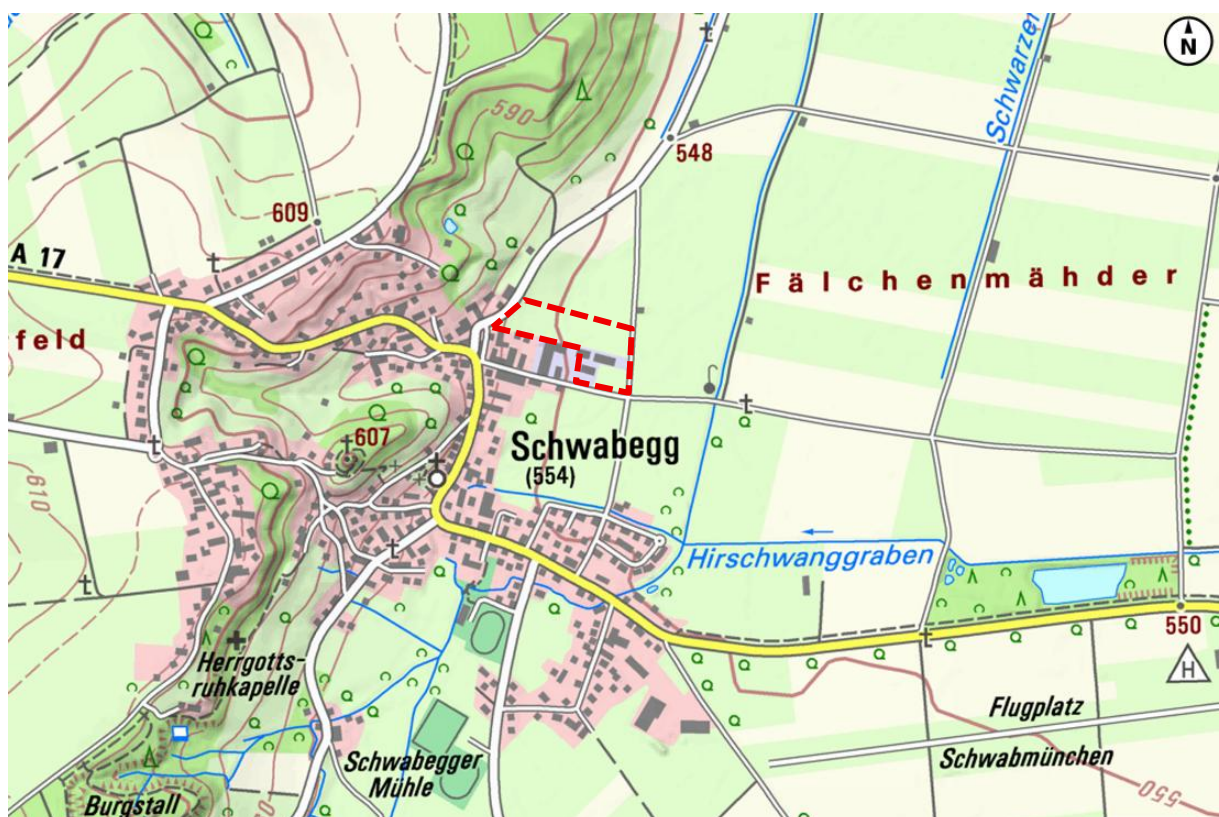


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Schwabegg (o.M.) (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Schwabegg, nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße. Es wird im Süden durch den Kapellenweg und im Osten durch die Angerstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Königshauser Straße sowie weitere Betriebsgebäude (u. a. auf Fl.-Nr. 330/23) an; eine Teilfläche der Fl.-Nr. 330/24 mit zwei bestehenden Betriebsgebäuden ist in den Geltungsbereich einbezogen. Im Norden geht das Plangebiet in die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl.-Nr. 330 über.

Der räumliche Geltungsbereich 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 und hat eine Gesamtgröße

von ca. 2,3 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

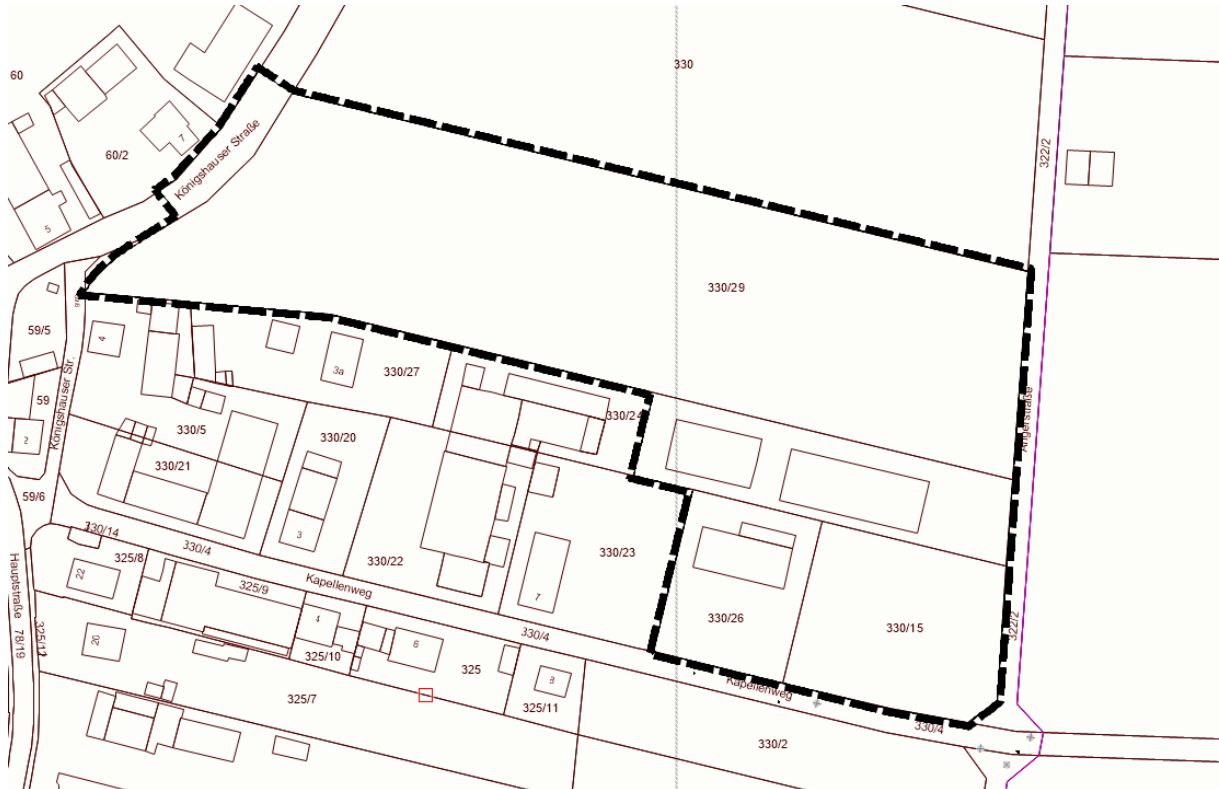


Abbildung 2: Geltungsbereich im Katastralausschnitt (o.M.)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet markiert den nordöstlichen Abschluss des Siedlungskörpers von Schwabegg und bildet den Übergang von der bestehenden, gemischt und gewerblich geprägten Ortsrandbebauung zur offenen Agrarlandschaft im Norden. Westlich der Königshauser Straße schließen Mischnutzungen mit Wohngebäuden, Haus- und Hofstellen sowie Handwerksbetrieben an. Zusammen mit dem vorhandenen Bestand entlang der Königshauser Straße ergibt sich aus der Planung eine geordnete Arrondierung des Siedlungskörpers nach Norden, ohne dass ein neuer, vom Ortsrand losgelöster Siedlungsansatz entsteht.

Der Geltungsbereich ist heute teils baulich genutzt, teils unbebaut. Im Südosten befinden sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 330/24 zwei eingeschossige Lagergebäude des zu erweiternden Betriebs in konventioneller Bauweise (ein Vollgeschoss, Grundfläche zusammen rund 950 m²) mit Wand- bzw. Gebäudehöhen von rund 9,2 m und 6,9 m; das eine Gebäude trägt ein Pultdach (Dachneigung ca. 10°), das andere ein Satteldach (ca. 15°). Auf Fl.-Nr. 330/26 steht eine 2011 errichtete Lagerhalle in überwiegender Fertigteilbauweise mit einer Grundfläche von ca. 324 m² (bei einer Grundstücksfläche von rund 1.848 m²), einer Höhe von ca. 10,4 m und einem Pultdach mit ca. 24° Dachneigung; sie wird derzeit durch eine Solartechnik-Firma als Lager genutzt. Für die Betriebsgebäude auf Fl.-Nr. 330/24 und 330/26 liegen Baugenehmigungen vor; die Halle auf Fl.-Nr. 330/26 beruht auf einer befristeten Genehmigung, die mit dem Bebauungsplan in dauerhaftes Baurecht überführt werden soll. Die

bebauten Flurstücke 330/24 und 330/26 sind weitgehend versiegelt, ebenso die im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Königshauser Straße.

Die unbebauten Bereiche, insbesondere Fl.-Nr. 330/29 sowie Fl.-Nr. 330/15, werden derzeit als intensiv bewirtschaftetes Dauergrünland genutzt. Im südlichen Teil der Fl.-Nr. 330/29 wurde entlang der Grenze zu Fl.-Nr. 330/24 auf einer Länge von ca. 80 m ein etwa 10 m breiter Streifen geschottert und dient als Lagerplatz; ein etwa 1 m hoher Erdwall grenzt diese Fläche vom Grünland ab. Der östliche Bereich der Fl.-Nr. 330/24 liegt brach bzw. wurde mit Erd- und Steinmaterial aufgeschüttet. Diese Flächen schließen unmittelbar an die bestehenden Betriebsgebäude an und stellen sich als unmittelbare, funktional zugehörige Erweiterungsreserve des Gewerbestandortes dar.

Die Umgebungsbebauung ist trotz der leichten, nach Westen zur Königshauser Straße ansteigenden Hanglage in ihrer Höhenentwicklung homogen geprägt. Die bestehenden Betriebsgebäude weisen überwiegend flachgeneigte Satteldächer auf; das westlich anschließende Wohngebäude auf Fl.-Nr. 330/27 ist zweigeschossig mit Pultdach. Die vorhandenen Betriebsgelände sind moderat durchgrünt; städtebildwirksame Großgehölze beschränken sich im Wesentlichen auf die Gehölzstrukturen entlang der Königshauser Straße sowie auf Fl.-Nr. 330/22. Nach Norden öffnet sich eine weithin einsehbare, landwirtschaftlich genutzte Landschaft, weshalb der nördliche Ortsrand für das Landschaftsbild besondere Bedeutung hat und einer gestalterischen Einbindung bedarf.

Die bestehenden Betriebsflächen und der Lagernutzung auf Fl.-Nr. 330/26 werden bislang über den Kapellenweg und die Angerstraße erschlossen. Im Zuge der Erweiterung soll die Erschließung über die Angerstraße entfallen und der nördliche, neu geplante Teil des Betriebsgeländes über die Königshauser Straße angebunden werden, um die Angerstraße im Hinblick auf die dortigen Anlieger und die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung weiter südlich zu entlasten. Die technische Ver- und Entsorgung ist über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Netze (Strom: LEW Verteilnetz GmbH; Wasser/Abwasser über die örtlichen Versorgungsträger, Regenwasserkanal vorhanden; Telekommunikation: Deutsche Telekom, Vodafone) gesichert; die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Augsburg.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (o.M.)

2.3 Impressionen



Abbildung 4: Blick von Kreuzung Kapellenweg/Angerstraße



Abbildung 5: Blick von Angerstraße nach Südwesten



Abbildung 6: Blick von der Königshauser Straße nach Süden

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält die landesweit bedeutsamen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Bauleitplanung 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 Planung entspricht diesen Vorgaben. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgebundene Erweiterung der Heinz Knöpfle GmbH 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 Planung erfolgt bedarfsbezogen und knüpft unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen und vorhandene Erschließungsstrukturen an. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird auf das für die konkrete gewerbliche Entwicklung erforderliche Maß begrenzt. Durch die Einbeziehung bereits baulich bzw. gewerblich genutzter Flächen, die kompakte Arrondierung des bestehenden Gewerbestandortes, die Festsetzung privater Grünflächen, die Ortsrandeingrünung, die Durchgrünung sowie den Gehölzerhalt wird eine ressourcenschonende und landschaftsverträgliche Entwicklung angestrebt.

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 sowie durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien 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 Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an bestehende gewerbliche und gemischt genutzte Siedlungsstrukturen. Neue, vom Siedlungskörper abgesetzte Erschließungs- und Gewerbestrukturen werden vermieden. Die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Hinweise zur Starkregenvorsorge tragen dazu bei, die Auswirkungen klimabedingter Starkregenereignisse planerisch zu berücksichtigen. Ergänzend wirken die festgesetzten privaten Grünflächen, die Ortsrandeingrünung, die Durchgrünung des Gewerbegebietes und der Gehölzerhalt positiv auf das Kleinklima und mindern die Auswirkungen der zusätzlichen baulichen Nutzung.

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. Durch die Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.-Nr. 330/29 können betriebsnotwendige Lager- und Betriebsflächen am bestehenden Standort geschaffen werden. Gleichzeitig wird die bestehende gewerbliche Nutzung auf Fl.-Nr. 330/26 planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes stärkt damit die örtliche Wirtschaftsstruktur, sichert Entwicklungsmöglichkeiten für örtlich eingebundene Gewerbenutzungen und trägt zur Erhaltung bzw. Fortentwicklung 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 der Heinz Knöpfle GmbH 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 Geltungsbereich arrondiert den bestehenden Siedlungs- und Gewerbebestandort am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg.

Bestehende Erschließungsansätze können genutzt bzw. geordnet weiterentwickelt werden. Durch die kompakte Anordnung der gewerblichen Bauflächen, die hohe Ausnutzbarkeit der gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen sowie die gleichzeitige Sicherung eines verhältnismäßig hohen Anteils an privaten Grünflächen, Ortsrandeingrünung und Gehölzerhalt wird dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

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.

Der Bebauungsplan nimmt zwar bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch, die Planung steht jedoch in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit bestehenden gewerblichen Nutzungen und dient einer standortgebundenen Betriebserweiterung. Für die geplanten Lager- und Betriebsflächen der Heinz Knöpfle GmbH 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 Ordnung des bestehenden Standortes im unmittelbaren Siedlungs- und Nutzungszusammenhang. Die Planung stellt damit eine städtebauliche Arrondierung und geordnete Fortentwicklung vorhandener Siedlungs- und Gewerbestrukturen dar.

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. Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg und schließt an bestehende gewerbliche, gemischte und wohnbauliche Nutzungen an. Es entsteht kein isolierter Siedlungsansatz im Außenbereich. Vielmehr wird der bestehende Siedlungskörper im Anschluss an vorhandene Betriebs- und Erschließungsstrukturen geordnet arrondiert. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung, die Durchgrünung des Gewerbegebietes 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 durch die Planung berührt, da bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Die landwirtschaftlichen Belange werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Inanspruchnahme ist auf das betrieblich notwendige Maß begrenzt. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Wege, insbesondere der östlich angrenzende Feldweg, bleiben in ihrer Nutzbarkeit erhalten; die Ortsrandeingrünung ist so auszugestalten und zu unterhalten, dass Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen vermieden werden.

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.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Grundsätze durch eine standortnahe Arrondierung im Anschluss an bestehende Siedlungs- und Gewerbestrukturen. Eine abgesetzte Entwicklung in der freien Landschaft wird vermieden. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen gemindert. Hierzu zählen insbesondere die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, die Durchgrünung des Gewerbegebietes, straßenbegleitende Baumpflanzungen, der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden durch die Regionalplanung für die jeweilige Planungsregion konkretisiert. Die Stadt Schwabmünchen gehört zur Planungsregion Augsburg (Region 9) und ist im Regionalplan als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft; nach dem Strukturplan liegt sie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Augsburg ausgeht und über Schwabmünchen nach Süden führt. Maßgeblich für die Bewertung des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G).

Die Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes in Schwabegg und verbessert damit die Standortbedingungen im Mittelbereich Schwabmünchen. Vorhandene Lage- und Erschließungsvorteile werden genutzt; die Erschließung wird über die Königshauser Straße geordnet ergänzt und entlastet die Angerstraße. Die ökologischen Ausgleichsfunktionen werden über die grünordnerischen Festsetzungen und die Niederschlagswasserbewirtschaftung gewahrt.

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 Erweiterung der Heinz Knöpfle GmbH — 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. Die geplante Lagerhalle auf Fl.-Nr. 330/29 schafft betriebsnotwendige Flächen am Standort und sichert die innerbetrieblichen Abläufe. Damit trägt der Bebauungsplan 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. Durch die Verlagerung der Erschließung von der Angerstraße auf die Königshauser Straße werden die gewerblichen Verkehre von den Wohnnutzungen ferngehalten; die Verträglichkeit gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen ist 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 Geltungsbereichs besteht lediglich ein moderater Geländeanstieg nach Westen, Talauen oder Uferbereiche sind nicht betroffen. Der nördliche und östliche Ortsrand wird durch private Grünflächen, die dreireihige Ortsrandeingrünung, straßenbegleitende Bäume und den Gehölzerhalt landschaftlich eingebunden. 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 festgesetzte Grundflächenzahl Rechnung getragen. Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung, Gehölzerhalt und Pflanzgebotsflächen bleiben dabei verbindlich gesichert.

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 Dauergrünland in Anspruch, begrenzt dies aber auf den betrieblich erforderlichen, ortsrannahen Umfang. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Wege bleiben in ihrer Nutzbarkeit erhalten. Insbesondere ist die Ortsrandeingrünung so anzulegen und zu unterhalten, dass der östlich angrenzende Feldweg sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht durch Gehölzüberhang, Einfriedungen oder sonstige Anlagen beeinträchtigt werden; die zivilrechtlichen Pflanzabstände nach § 48 AGBGB zu landwirtschaftlichen Nutzflächen werden berücksichtigt. Die Belange der Landwirtschaft werden damit in die Planung eingestellt und mit dem gewerblichen Entwicklungsbedarf abgewogen.

Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft:

- Nach B I 1.1 (G) ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken. Nach B I 1.5 (G) ist anzustreben, die Funktionen der großen Waldgebiete um Augsburg sowie des Donau- und Lechauwalds für das Lokalklima, vor allem für die Frischluftherzeugung, und der landwirtschaftlich genutzten Freiräume für den Frischlufttransport zu erhalten und zu verbessern.

Die Eingriffe werden durch das grünordnerische Konzept gemindert und im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 9); die Inanspruchnahme einer

ortsrandnahen, bereits siedlungsbeeinflussten Fläche lässt die übergeordneten Frischluftfunktionen der großen Waldgebiete und Auwälder sowie der weiträumigen landwirtschaftlichen Freiräume unberührt. Wasserwirtschaftliche Belange werden durch wasserdurchlässige Beläge, die Begrenzung der Versiegelung, die geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Starkregenvorsorge berücksichtigt.

Fazit:

Die Planung ist 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 und 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 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen, von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 10.10.1985 genehmigt, stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dar. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Änderungsbereichs ist als gemischte Baufläche (Bestand) sowie als Ortsrandgrün dargestellt.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung als gewerbliche Baufläche stimmt mit diesen Darstellungen nicht überein. Der Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ ist daher nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Um das Entwicklungsgebot zu wahren, wird der Flächennutzungsplan im Wege der 21. Änderung an die beabsichtigte Planung angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren; beide Verfahren werden zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt durchgeführt. Mit der 21. FNP-Änderung wird der Geltungsbereich künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt; die grünordnerisch zu sichernden Bereiche (insbesondere die Ortsrandeingrünung sowie die zu erhaltenden Gehölzstrukturen) werden in der Darstellung berücksichtigt.

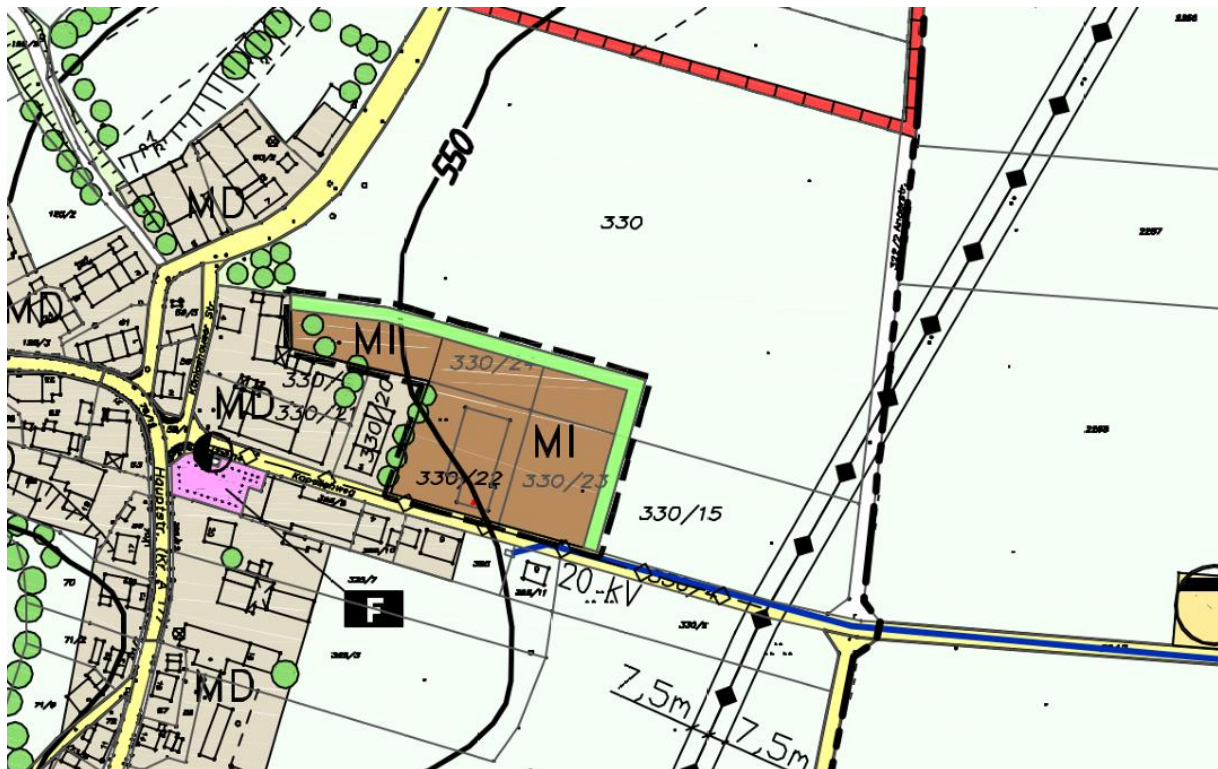


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen (Stadt Schwabmünchen, 2009).

3.4 Bestehende Bebauungspläne

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ grenzt im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan Schwabegg Nr. 6 „Mischgebiet nördlich des Kapellenweges“ an. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne befinden sich nicht unmittelbar in der Nähe.

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für seinen Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. In den für die städtebauliche Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes maßgeblichen Bereichen MI 1 und MI 2 sind eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 0,9 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für den Bereich MI 1 ist darüber hinaus eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen, um produktionsbedingten Betriebsabläufen Rechnung zu tragen. Der westlich angrenzende Bestand ist damit bereits durch eine gemischte, im unmittelbaren Anschluss an den vorliegenden Geltungsbereich gewerblich geprägte Nutzungsstruktur gekennzeichnet.

Ein kleiner Teilbereich der Fl.-Nr. 330/24, Gemarkung Schwabegg, überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Für diesen Überschneidungsbereich werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten somit ausschließlich dessen Festsetzungen; im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 6 unberührt.

Städtebaulich fügt sich der Bebauungsplan Nr. 9 in den vorhandenen planungsrechtlichen und baulichen Bestand ein. Er führt die bereits im angrenzenden Mischgebiet, insbesondere im Bereich MI 1, angelegte gewerbliche Prägung nach Norden bzw. Nordosten fort und ordnet diese nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Der Übergang von der gemischten Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 6 zur gewerblichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 9 stellt damit keinen städtebaulichen Bruch dar, sondern eine geordnete Arrondierung des bestehenden gewerblich geprägten Siedlungsrandes.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht ein städtebaulich verträglicher Anschluss an den Bestand. Die im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der im Bebauungsplan Nr. 6 für die Bereiche MI 1 und MI 2 zugelassenen baulichen Ausnutzbarkeit. Die ergänzende Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 betrifft ausschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und erhöht nicht das Maß der baulichen Hauptnutzung. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 11,0 m über der zulässigen Rohfußbodenoberkante führt zu einer mit dem angrenzenden Bestand vergleichbaren Höhenentwicklung. Auch die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m knüpft an die Systematik des Bebauungsplanes Nr. 6 an, der eine entsprechende Regelung für produktionsbedingte Betriebsabläufe bereits vorsieht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange der Planbetroffenen, insbesondere der Eigentümer bereits bebauter Grundstücke, berücksichtigt. Bestehende genehmigte Gebäude und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich daher in erster Linie auf Neubauten, Ersatzbauten sowie genehmigungsrelevante bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen aus. Eine Verschlechterung des bisherigen baurechtlichen Status quo der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bestandsgrundstücke wird durch den Bebauungsplan Nr. 9 nicht begründet.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet nördlich vom Kapellenweg“ (Stadt Schwabmünchen, 2009)

3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

3.5.1 Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich; 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. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Naturpark kommt der landschaftlichen Einbindung des neuen Ortsrandes besondere Bedeutung zu; dieser wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung, die straßenbegleitenden Baumpflanzungen und den Gehölzerhalt gefasst (vgl. Kap. 9.5).

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



Abbildung 10: Auszug der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026).

Gesetzlich geschütztes Feldgehölz (Art. 16 BayNatSchG)

In der südwestlichen Ecke des Plangebiets stockt ein nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschütztes, strukturreiches Feldgehölz (u. a. Hasel, Birne, Apfel, Bergahorn, Walnuss, Schwarzer Holunder, Roter Hartriegel). Das Feldgehölz wird vollständig erhalten und planzeichnerisch sowie textlich als Fläche zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; vgl. Ziff. 2.6 und Kap. 6.5). Ein Eingriff in das geschützte Feldgehölz erfolgt nicht.

3.5.2 Wasserrecht

Im Geltungsbereich 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.

3.5.3 Starkregen / wild abfließendes Wasser

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Auf Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenerisiken in der Bauleitplanung“ (StMUV/StMB) wurde für das Plangebiet eine überschlägige Risikobeurteilung durchgeführt.

Gefährdungsanalyse

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

Aus der nach Westen zur Königshauser Straße deutlich ansteigenden Topografie (Fuß der Wertachleite; ca. 548 m ü. NHN im Osten bis ca. 558 m ü. NHN im Westen) ergibt sich ein Zufluss aus dem westlich gelegenen Außeneinzugsgebiet. Die Gefährdungssituation wird 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 Schotterschicht an, der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2 m unter Gelände. Infolge der Lehmauflage kann Niederschlagswasser bei Starkregen nicht ausreichend versickern und fließt oberflächennah ab. Diese Verhältnisse erklären die in der HIOS-Karte dargestellten Fließwege und sind auf den Geltungsbereich übertragbar.

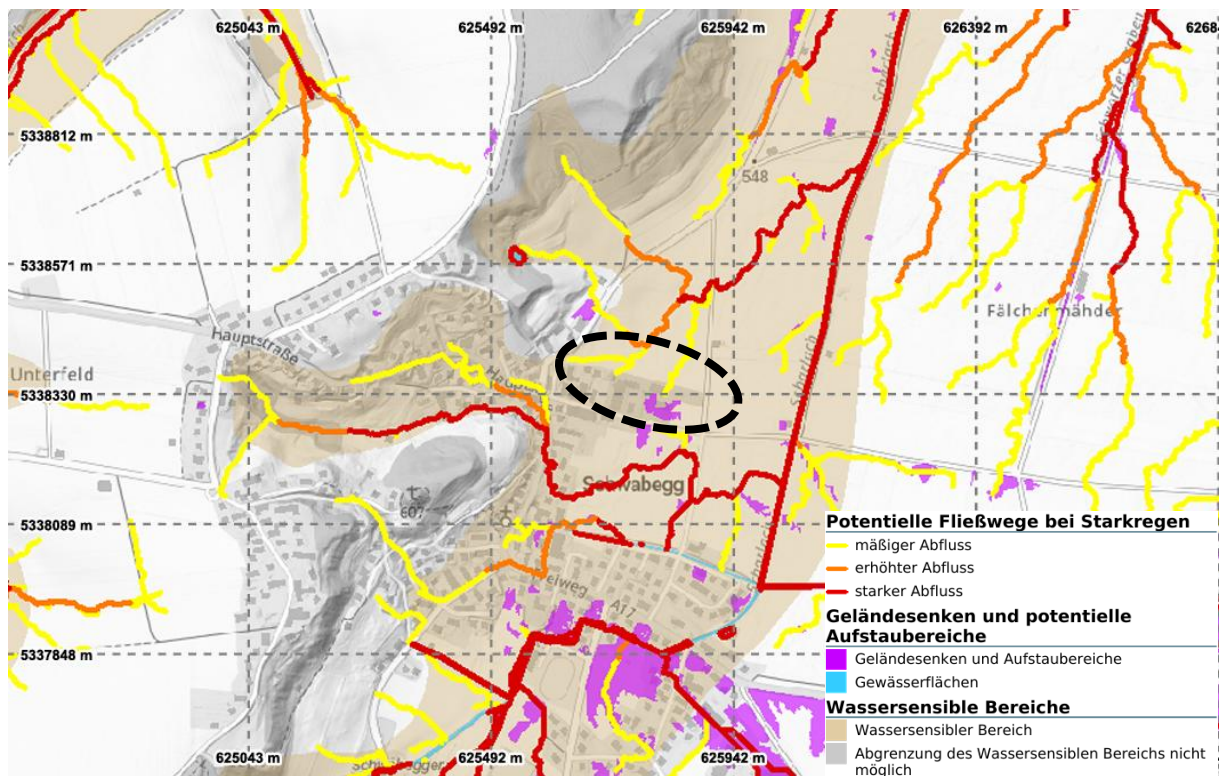


Abbildung 11: Auszug der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) (LfU Bayern, 2026).

Schadenspotenzial und Risikoeinstufung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet zur Erweiterung eines Metallverarbeitungsbetriebs (CNC-Zerspanung, Lagerhaltung von Roh- und Fertigteilen aus Metall) entwickelt. 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-/Sturzflutereignisses ergibt sich ein insgesamt mittleres Risiko, das entlang der nördlichen Fließwege örtlich erhöht ist. Der südliche Aufstaubereich liegt im überbauten Bestand und ist nicht Gegenstand der Neuplanung.

Risikobewältigung

Das Risiko lässt sich durch eine Kombination aus planerischer und baulicher Vorsorge auf ein vertretbares Maß reduzieren. Leitlinien hierfür sind die höhenmäßige Vorsorge an den Gebäuden (Mindest-ROK), die schadlose Führung des wild abfließenden Wassers einschließlich des Zuflusses aus dem westlichen Außeneinzugsgebiet (§ 37 WHG), der Schutz tiefliegender Räume sowie eine an die Grundverhältnisse angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rigolen, Sickerschächte mit Vorreinigung, Rückstausicherung, Hinweise zu Starkregen). Die hierzu getroffenen Festsetzungen und Hinweise werden in Kapitel D 5 (Maß der baulichen Nutzung bzw. Grünordnung und sonstige Festsetzungen) sowie in Teil A 3.3 der Satzung erläutert. Eine das Vorhaben in Frage stellende Gefährdung besteht nicht. Die Planung ist unter Berücksichtigung dieser Vorsorge mit den Belangen des Hochwasser- und Starkregenschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) vereinbar.

3.5.4 Denkmalschutz / Boden- und Baudenkmäler

Im Geltungsbereich verläuft im Bereich der Königshauser Straße das Bodendenkmal D-7-7830-0026 „Straße der römischen Kaiserzeit“. In unmittelbarer Nähe – etwa 10 m nördlich des Plangebiets – liegt das Bodendenkmal D-7-7830-0022 „Töpferei der römischen Kaiserzeit“. Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben, Materialentnahmegruben sowie vereinzelt mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen, die über den bekannten Denkmalsbereich hinaus ausgreifen können; das Vorhandensein weiterer Bodendenkmäler im Geltungsbereich kann daher nicht ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die katholische Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ (D-7-72-200-49) in rund 250 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), 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. Das Bodendenkmal D-7-7830-0026 ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen; die denkmalrechtlichen Anforderungen sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Teil D).

4 Planungskonzept

4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Leitidee des Bebauungsplanes ist die geordnete, bedarfsgerechte und landschaftsverträgliche Weiterentwicklung eines vorhandenen gewerblichen Standortes am nordöstlichen Ortsrand von Schwabegg. Planerisches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die standortgebundene Erweiterung zu schaffen, die bereits vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern sowie den Übergang des Gewerbestandortes zur offenen Landschaft gestalterisch und ökologisch einzubinden. Die Planung ist auf diesen konkreten Bedarf zugeschnitten und stellt keine von der tatsächlichen Nutzung losgelöste Angebotsplanung dar. Der Bebauungsplan ist damit zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Das städtebauliche Konzept entwickelt das Plangebiet aus dem Bestand heraus und gliedert es in drei ineinandergreifende Zonen: einen kompakten gewerblichen Kernbereich, eine durchgrünende und gliedernde private Grünfläche entlang der Königshauser Straße im Westen sowie eine rahmende Ortsrandeingrünung an den Übergängen zur offenen Landschaft. Die Erweiterungsflächen mit Gewerbegebäuden, Lager- und Betriebsflächen sowie Stellplätzen und Zufahrten sind so angeordnet, dass sie unmittelbar an die bestehenden Betriebsgebäude anbinden und der Gewerbestandort kompakt bleibt. Der westliche Abschluss der geplanten Gewerbegebäude liegt dabei auf einer Linie mit dem

westlichen Abschluss der vorhandenen Betriebsgebäude, sodass eine klare, einheitliche Baukante entsteht und keine über den Bestand nach Westen vorgreifende Bebauung.

Die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt über die Königshauser Straße. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 330/26 und 330/15 werden weiterhin über den Kapellenweg erschlossen. Dadurch werden vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt und die Angerstraße sowie die dort angrenzenden Wohnnutzungen entlastet. Entlang der Königshauser Straße im Westen ist eine größere private Grünfläche vorgesehen, die zugleich das zu erhaltende, gesetzlich geschützte Feldgehölz einfasst. Dieser Bereich weist die stärkste Hangneigung des Plangebiets auf (Fuß der Wertachleite) und eignet sich daher in besonderem Maße dafür, das ansonsten stärker versiegelte Gewerbegebiet zu durchgrünen, den Geländesprung aufzunehmen und die straßenbegleitenden Baumpflanzungen aufzunehmen. Die private Grünfläche übernimmt damit zugleich gestalterische, topografische und grünordnerische Funktionen. Nach außen, an den Übergängen zur offenen Agrarlandschaft im Norden und Osten, wird das Plangebiet durch eine durchgängige Ortsrandeingrünung abgegrenzt. Diese Grünstrukturen bilden den landschaftlichen Rahmen, fassen den neuen Ortsrand und vermitteln zwischen der gewerblichen Bebauung und der freien, vom benachbarten Naturpark geprägten Landschaft. Im Süden schließt das Plangebiet an den bestehenden Gewerbebestandort und den Kapellenweg an; hier liegt auch der mit dem Bebauungsplan Nr. 6 überlagerte Teilbereich der Fl.-Nr. 330/24.

Aus diesem Grundgerüst ergibt sich ein folgerichtiger Aufbau von innen nach außen: kompakte gewerbliche Nutzung im Anschluss an den Bestand, eine gliedernde und durchgrünende Grünfuge an der topografisch bewegten Westseite sowie eine eingrünende Randzone zur Landschaft. Die hieraus abgeleiteten, der Abwägung zugrunde liegenden Grundzüge der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Art der Nutzung:** Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, das auf produzierende und lagernde Betriebe ausgerichtet ist. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung und zur Wahrung der Verträglichkeit gegenüber den benachbarten Wohn- und Mischnutzungen werden einzelne, im Gewerbegebiet sonst zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. beschränkt; Wohnnutzungen sind nur betriebsbezogen und untergeordnet vorgesehen. Die nähere Ausgestaltung erfolgt in Kapitel 5.1.
- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:** Eine kompakte, flächeneffiziente Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen über die Grundflächenzahl und eine an die gewerbliche Hallennutzung angepasste Höhenentwicklung, die sich in den vorhandenen Bestand einfügt. Die zugelassene abweichende Bauweise ermöglicht die für Betriebsabläufe und Lagerhaltung erforderlichen größeren Gebäudelängen; das Baufeld ist auf den betrieblichen Bedarf zugeschnitten (vgl. Kap. 5.2 und 5.3).
- **Erschließung:** Verlagerung der Erschließung des Erweiterungsbereichs von der Angerstraße auf die Königshauser Straße. Damit werden die vorhandene Infrastruktur genutzt, die Wohnnutzungen an der Angerstraße entlastet und eine geordnete verkehrliche Anbindung des Gewerbebestandes sichergestellt. Die Grundstücke Fl. Nr. 330/26 und 330/15 werden weiterhin über den Kapellenweg erschlossen (vgl. Kap. 5.4).

- **Grünordnung und landschaftliche Einbindung:** Fassung des neuen Ortsrandes durch eine durchgängige private Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten, ergänzt um straßenbegleitende Baumpflanzungen, die Durchgrünung des Gewerbegebietes und den Erhalt des vorhandenen, gesetzlich geschützten Feldgehölzes. Der Übergang zur offenen, vom benachbarten Naturpark geprägten Landschaft wird so landschaftsverträglich gestaltet (vgl. Kap. 5.5 und 8.5).
- **Wasserwirtschaft und Starkregenvorsorge:** Eine an die örtlichen Untergrundverhältnisse angepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung, die höhenmäßige Vorsorge an den Gebäuden sowie die schadlose Führung des wild abfließenden Wassers tragen den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes sowie des Starkregenschutzes Rechnung (vgl. Kap. 3.5.2 und 3.5.3).
- **Artenschutz:** Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten- und Gehölzentfernungsregelungen, insektenfreundliche Beleuchtung) auf Grundlage der faunistischen Untersuchung (vgl. Kap. 5.6 und 8).
- **Immissionsschutz:** Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse durch eine verträgliche Zuordnung von Gewerbe und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen; die Verträglichkeit ist durch die schalltechnische Untersuchung belegt (vgl. Kap. 6.6).
- **Eingriff und Ausgleich:** Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Kompensation des verbleibenden Eingriffs; der erforderliche Ausgleich wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann, über eine externe Ausgleichsfläche sichergestellt (vgl. Kap. 7).

Diese Grundzüge bilden das tragende städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes. Sie gewährleisten, dass die gewerbliche Entwicklung am Bestand gebündelt, flächensparend, verträglich gegenüber der Nachbarschaft und landschaftlich eingebunden erfolgt. Die konkrete rechtliche Ausformung der einzelnen Festsetzungen und ihre jeweilige Begründung folgen in den Kapiteln D 5 und 6.

5 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Die Gebietswahl folgt der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung: Der zu sichernde und zu erweiternde Betrieb (CNC-Zerspanung sowie Lagerhaltung von Roh- und Fertigteilen aus Metall) ist ein produzierendes und lagerndes Gewerbe, das sich seiner Störungsintensität nach der Kategorie der vorwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO zuordnen lässt. Ein Industriegebiet (GI) ist hierfür nicht erforderlich und mit Blick auf die benachbarten Wohn- und Mischnutzungen auch nicht sachgerecht; ein Mischgebiet (MI) wiederum würde der gewerblich-produzierenden Zweckbestimmung und dem Erweiterungsbedarf des Betriebs nicht gerecht. Das Gewerbegebiet bildet damit den städtebaulich zutreffenden Gebietstyp; es schließt zudem folgerichtig

an die im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 bereits gewerblich geprägte Nutzungsstruktur an.

Allgemein zulässig sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Diese Nutzungen entsprechen dem Zweck des Baugebietes und ermöglichen die für den Standort erforderliche Bandbreite gewerblicher Nutzungen. Hierzu zählen insbesondere produzierende, verarbeitende, handwerkliche, lagernde, logistische und betriebsbezogene Verwaltungsnutzungen. Die Festsetzung trägt damit sowohl dem konkreten Erweiterungsbedarf der Heinz Knöpfle GmbH als auch der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den übrigen Grundstücken Rechnung. Die ausdrückliche Nennung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie dient der Klarstellung und der Förderung erneuerbarer Energien. Sie ermöglicht insbesondere die Nutzung der großflächigen Hallendächer für Photovoltaik. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls allgemein zugelassen. Sie sind in Gewerbegebieten nach der BauNVO grundsätzlich gebietsverträglich und können insbesondere als betriebsbezogene oder sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen in Betracht kommen. Ihre Zulässigkeit steht insoweit unter dem Vorbehalt, dass im jeweiligen Einzelfall die Anforderungen an Erschließung, Stellplätze, Immissionsschutz und Nachbarschaftsverträglichkeit eingehalten werden.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sowie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Damit wird dem betrieblichen Bedarf an betriebsbezogenem Wohnen Rechnung getragen, ohne dass im Gewerbegebiet eine eigenständige, allgemeine Wohnnutzung entsteht. Die Beschränkung auf untergeordnete, betriebszugeordnete Wohnungen verhindert eine schleichende Umwandlung in ein faktisches Mischgebiet und beugt zugleich Nutzungskonflikten mit dem emittierenden Betrieb vor. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten mit Waren, die den im Gebiet ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sofern sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Diese auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützte Differenzierung lässt den betriebszugehörigen Verkauf (Werksverkauf) zu, schließt aber selbstständigen Einzelhandel aus und sichert so die gewerblich-produzierende Zweckbestimmung des Gebiets.

Tankstellen werden ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der planerischen Zielsetzung eines kompakten, auf bestehende Betriebsstrukturen ausgerichteten Gewerbebestandes. Tankstellen können erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehre, Kundenwechsel sowie betriebszeitliche und immissionsschutzfachliche Konflikte auslösen. Zudem sind sie regelmäßig mit besonderen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verbunden. Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage, der Nähe zu Wohn- und Mischnutzungen sowie der wasserwirtschaftlichen Vorsorgebelange ist der Ausschluss städtebaulich gerechtfertigt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Standort soll vorrangig der gewerblichen Entwicklung dienen. Die genannten Anlagen sind regelmäßig publikumsorientiert oder weisen eine besondere Schutzbedürftigkeit auf und sind daher

an zentraleren, besser in die Ortslage eingebundenen Standorten regelmäßig geeigneter untergebracht. Ihr Ausschluss dient zugleich der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit gewerblichen Betriebsabläufen, Lieferverkehren und sonstigen gebietstypischen Emissionen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen und geeignet wären, den gewerblich-produktiven Charakter des Gebietes zu überlagern. Zudem können Vergnügungsstätten aufgrund ihrer Betriebszeiten, Besucherfrequenz und Außenwirkung zu städtebaulichen Spannungen mit den angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen sowie zu unerwünschten Verdrängungs- oder Trading-down-Effekten führen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung eines funktionsgerechten und nachbarschaftsverträglichen Gewerbestandes.

Bordelle werden ausgeschlossen, da sie mit der planerischen Zielsetzung eines auf ortsansässige, produzierende, handwerkliche und lagernde Betriebe ausgerichteten Gewerbegebietes nicht vereinbar sind. Der Ausschluss dient der Wahrung des städtebaulichen Gebietscharakters, der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes am Ortseingang bzw. Ortsrand von Schwabegg.

Trotz dieser Feinsteuerung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als Gewerbegebiet gewahrt (§ 1 Abs. 5 Halbsatz 2 BauNVO): Gewerbebetriebe aller Art bleiben allgemein zulässig, sodass der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes erhalten bleibt und nicht in einen anderen Gebietstyp umschlägt. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind durch die dargestellten städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB getragen und mit den Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere den Belangen der Wirtschaft, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, vereinbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Dies ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt ist. Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung mit großvolumigen, in der Regel eingeschossigen Hallen (Produktion und Lagerhaltung, teilweise mit innen liegenden Galerie- oder Bühnenebenen) ist die städtebauliche Steuerung über Grundflächenzahl, die Gebäudehöhe und Höhenlage im Gelände sachgerechter als eine Geschossflächenzahl oder eine Vollgeschosszahl, die der Hallennutzung nicht gerecht würde.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,80 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, § 21a BauNVO). Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete (GRZ 0,8) eingehalten und nicht überschritten. Die hohe Ausnutzbarkeit entspricht dem gebietstypischen Charakter eines Gewerbegebietes und dem konkreten betrieblichen Bedarf an Hallen-, Lager-, Rangier- und

Verkehrsflächen. Sie ist Ausdruck des flächensparenden Planungsansatzes, da der vorhandene Standort intensiv und kompakt genutzt werden soll, anstatt zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Garagen und Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,90 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist erforderlich, da die gewerbliche Nutzung, insbesondere die Lager- und Logistikfunktion mit Schwerlastverkehr, umfangreiche befestigte Stellplatz-, Zufahrts- und Rangierflächen voraussetzt, die bei einer Begrenzung auf die Regel-Kappungsgrenze nicht in dem betrieblich notwendigen Umfang hergestellt werden könnten. Die Überschreitung betrifft ausschließlich die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und nicht die bauliche Hauptnutzung; die Obergrenze des § 17 BauNVO bleibt hiervon unberührt. Die städtebauliche Verträglichkeit der Gesamt-GRZ von 0,90 wird dadurch gesichert, dass der Bebauungsplan zugleich private Grünflächen, Ortsrandeingrünung, Durchgrünungsmaßnahmen, straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen verbindlich festsetzt. Die tatsächlich baulich nutzbaren Bereiche werden damit nicht allein durch die GRZ, sondern zusätzlich durch Baugrenzen und grünordnerische Festsetzungen begrenzt. Grünflächen werden nicht bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf 11,0 m festgesetzt. Die Höhe wird zwischen einem unteren und einem oberen Bezugspunkt bemessen. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses, oberer Bezugspunkt der höchste Punkt des Gebäudes bzw. bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Firstes. Die festgesetzte Firsthöhe ermöglicht zeitgemäße Hallenhöhen, wie sie für die Lagerhaltung mit Schwerlast-Verschieberegalsystemen und für moderne Bearbeitungs- und Förderanlagen erforderlich sind. Zugleich fügt sich die Bebauung in den vorhandenen Bestand ein. Bezogen auf den Höhenbezugspunkt und die zulässige Lage der Rohfußbodenoberkante ergibt sich eine absolute Firsthöhe von rund 560,5 bis 561,0 m ü. NHN, die unterhalb der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 6 für die Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 zulässigen Firsthöhe von 562,5 m ü. NHN bleibt (vgl. Kap. 3.4).

Die maximale Firsthöhe sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sowie durch andere technische Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. Diese eng begrenzte Überschreitungsmöglichkeit dient insbesondere der Nutzung der Hallendächer für die Gewinnung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) und damit dem Klimaschutz; sie bleibt gegenüber dem Baukörper untergeordnet und beeinträchtigt die Höhenentwicklung nicht.

Höhenlage (Rohfußbodenoberkante und Höhenbezugspunkt)

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Hauptgebäude muss mindestens 0,20 m und darf höchstens 0,70 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung erfüllt eine Doppelfunktion: Das Mindestmaß von 0,20 m dient der Starkregenvorsorge, indem es das Eindringen oberflächlich abfließenden Wassers in die Gebäude erschwert (vgl. Kap.

3.5.1); auf ein höheres Mindestmaß wird bewusst verzichtet, um die ebenerdige Anlieferung und den innerbetrieblichen Materialfluss nicht zu erschweren. Das Höchstmaß von 0,70 m begrenzt die Aufständigung der Gebäude, fügt die Bebauung in das nach Osten fallende Gelände ein und trägt damit der landschaftsgerechten Einbindung des Ortsrandes Rechnung. Die festgesetzte Spanne stellt einen sachgerechten Ausgleich zwischen Starkregenvorsorge, gewerblicher Nutzbarkeit und landschaftlicher Einbindung dar.

Als Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Rohfußbodenoberkante wird 549,30 m ü. NHN festgesetzt. Angesichts der nach Westen ansteigenden Hanglage gewährleistet ein fester, eindeutig bestimmter Höhenbezugspunkt eine einheitliche und rechtssicher überprüfbare Höhenentwicklung.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden mehr als 50 m betragen darf.

Die offene Bauweise begrenzt die zulässige Gebäudelänge nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO grundsätzlich auf 50 m. Diese Längenbegrenzung würde der vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht gerecht. Sowohl die Lagerhaltung von Roh- und Fertigteilen aus Metall mit Schwerlast-Verschieberegalsystemen als auch produktions- und betriebsbedingte Abläufe erfordern zusammenhängende, durchgängig nutzbare Hallenkörper, deren Länge 50 m überschreiten kann. Die abweichende Bauweise lässt daher längere Baukörper zu, hält aber im Übrigen an den seitlichen Grenzabständen der offenen Bauweise fest. Damit bleiben die Durchgrünung, die Belichtung und die Vermeidung einer geschlossenen, riegelartigen Bebauung gewahrt, während zugleich die betrieblich notwendige Hallengröße ermöglicht wird. Maßgeblich ist die Satzung der Stadt Schwabmünchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

Die Festsetzung knüpft unmittelbar an die Systematik des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6 an, der für die Mischgebietsfläche MI 1 bereits eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m für produktionsbedingte Betriebsabläufe zulässt (vgl. Kap. 3.4); die abweichende Bauweise fügt sich damit auch hinsichtlich der Baukörperlängen in den vorhandenen baulichen Bestand ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Baugrenzen fassen den gewerblichen Kernbereich kompakt und im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Betriebsgebäude und lassen zugleich ausreichend Flexibilität für die spätere Objektplanung. Ihr westlicher Verlauf nimmt die Baukante der vorhandenen Betriebsgebäude auf, so dass eine einheitliche bauliche Kante entsteht und eine über den Bestand nach Westen vorgreifende Bebauung vermieden wird (vgl. Kap. 4.1). Nach Norden und Osten setzen die Baugrenzen die

Bebauung gegenüber den privaten Grünflächen und der Ortsrandeingrünung ab und sichern so den eingegrüntem Übergang zur offenen Landschaft.

Das Zusammenwirken von Baugrenzen und grünordnerischen Festsetzungen bewirkt, dass die bauliche Entwicklung nicht allein durch die Grundflächenzahl, sondern zusätzlich räumlich begrenzt wird. Die festgesetzten privaten Grünflächen, die Ortsrandeingrünung und die Erhaltungsflächen sind von einer Überbauung freigehalten; sie werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht den überbaubaren Flächen zugerechnet.

Ein Vortreten untergeordneter Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO über die Baugrenze kann ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO). Diese Ausnahmemöglichkeit schafft die erforderliche Flexibilität für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Gesimse oder konstruktive Vorsprünge, ohne den durch die Baugrenzen vorgegebenen Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche in Frage zu stellen. Das geringfügige Maß von 1,5 m stellt sicher, dass der städtebauliche Ordnungszweck der Baugrenze gewahrt bleibt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO). Diese Festsetzung trägt dem betrieblichen Bedarf an flexibel anzuordnenden Andienungs-, Rangier- und Stellplatzflächen Rechnung und ermöglicht eine funktionsgerechte Ausnutzung der gewerblichen Flächen auch außerhalb des eigentlichen Baufensters. Zugleich wird die Zulässigkeit räumlich begrenzt. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (private Grünfläche, Ortsrandeingrünung) sowie innerhalb der nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der Versorgungsleitungen sind solche Anlagen unzulässig. Damit bleibt sichergestellt, dass die grünordnerische Einbindung des Ortsrandes und die Freihaltung der Leitungstrassen nicht durch untergeordnete bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserableitung dienenden Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, um die technische Erschließung (z. B. Übergabe- und Verteileinrichtungen) standortgerecht unterbringen zu können.

Für die verkehrliche Anbindung des privaten Grundstücks wird ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt mit variabler Lage festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); die Zufahrtsbreite ist auf maximal 10,0 m begrenzt. Die variable Lage gibt dem Betrieb die erforderliche Flexibilität bei der Anordnung der Zufahrt von der Königshauser Straße, während die Breitenbegrenzung die Zahl und den Umfang der Querungen des Straßenraums und der straßenbegleitenden Grünstrukturen begrenzt und so der Verkehrssicherheit sowie der Sicherung der Durchgrünung dient.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen; maßgeblich ist die Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils geltenden Fassung. Die Oberflächenbefestigung der Stellplatz- und Lagerflächen ist in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Die hierzu getroffene Festsetzung (Begrenzung des Abflussbeiwerts) wird im Zusammenhang mit der Grünordnung und der Niederschlagswasserbewirtschaftung erläutert (vgl. Kap. 5.5 bzw. 6.5).

5.4 Verkehrsflächen

Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets baut auf dem vorhandenen Straßennetz auf. Die bestehenden Betriebsflächen werden bislang über den Kapellenweg und die Angerstraße angefahren. Mit der Planung wird die Erschließung des nördlichen, neu hinzutretenden Teils des Betriebsgeländes über die Königshauser Straße geführt; die Erschließung über die Angerstraße entfällt. Diese Neuordnung dient dazu, die Angerstraße und die dort vorhandenen Wohnnutzungen sowie die südlich anschließende, beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung vom gewerblichen Ziel- und Quellverkehr zu entlasten. Die Königshauser Straße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt und für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs hinreichend leistungsfähig; ein Neubau übergeordneter Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. Die Planung entspricht damit zugleich dem Grundsatz „Ausbau vor Neubau“ und nutzt die vorhandene Infrastruktur (vgl. Kap. 3.1 und 3.2).

Festsetzung der Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Königshauser Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und umfasst neben der Fahrbahn auch die erforderlichen Seitenflächen und das Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Damit wird die der Erschließung dienende Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und geordnet. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche gegenüber den angrenzenden Bauflächen erfolgt durch die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie. Die gestalterische Einbindung der Königshauser Straße wird darüber hinaus durch die auf der angrenzenden privaten Grünfläche festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen unterstützt (vgl. Kap. 5.5).

Anbindung des Grundstücks und ruhender Verkehr

Die Anbindung des privaten Grundstücks an die Königshauser Straße erfolgt über einen Bereich für die Ein- und Ausfahrt mit variabler Lage und einer auf maximal 10,0 m begrenzten Zufahrtsbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); die zugrunde liegenden Erwägungen, betriebliche Flexibilität bei zugleich begrenzter Querung des Straßenraums und der Eingrünung, sind in Kapitel 5.3 dargelegt. Der durch die gewerbliche Nutzung ausgelöste ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen; maßgeblich ist die Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils geltenden Fassung (vgl. Kap. 5.3). Eine Verlagerung des Stellplatzbedarfs in den öffentlichen Verkehrsraum wird damit vermieden.

Insgesamt gewährleistet das Erschließungskonzept eine geordnete, leistungsfähige und nachbarschaftsverträgliche verkehrliche Anbindung des Gewerbestandortes, die die vorhandene Infrastruktur nutzt, die Wohnnutzungen an der Angerstraße entlastet und den zusätzlichen Verkehr auf die hierfür geeignete Königshauser Straße lenkt.

5.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbestandortes in den Ortsrand und die offene Landschaft, der Durchgrünung der gewerblichen Flächen, dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in

Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 3 BauGB). Sie setzen das in Kapitel 4.1 beschriebene grünordnerische Grundgerüst um: Durchgrünung des gewerblichen Kerns, gliedernde private Grünfläche an der topografisch bewegten Westseite und rahmende Ortsrandeingrünung an den Übergängen zur freien Landschaft. Rechtsgrundlage sind § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die größere private Grünfläche entlang der Königshauser Straße im Westen nimmt die stärkste Hangneigung des Plangebiets (Fuß der Wertachleite) auf, fasst das zu erhaltende Feldgehölz ein und übernimmt die Durchgrünung des ansonsten stärker versiegelten Gewerbegebiets. Auf der Fläche ist eine durchgängige Vegetationsdecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Pflanzungen sowie dem Aufenthalt dienende Ausstattungselemente, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers. Weitere bauliche Anlagen und darüber hinausgehende Versiegelungen sind unzulässig. Die Festsetzung sichert damit die gestalterische, topografische und grünordnerische Mehrfachfunktion der Fläche und hält sie dauerhaft von einer Bebauung frei.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

An den Übergängen zur offenen Agrarlandschaft im Norden und Osten wird eine mindestens 5 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Herzustellen ist eine durchgängige, mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, frucht- und beerenreichen Sträuchern mit einem Reihenabstand von 1,0 m; in der inneren, der landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. dem Feldweg abgewandten Reihe sind zusätzlich Einzelbäume der Wuchsklasse I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Der Querschnitt ist so aufzubauen, dass die Strauchschicht zur Grundstücksgrenze und die Baumschicht zur Innenseite hin angeordnet wird; maßgeblich und verbindlich ist das in der Planzeichnung festgesetzte Grundraster der Heckenpflanzung.

Die Festsetzung gewährleistet einen landschaftsverträglichen, gestalteten Übergang zwischen der gewerblichen Bebauung und der freien, vom benachbarten Naturpark geprägten Landschaft und mindert die Fernwirkung der Bebauung am weithin einsehbaren nördlichen Ortsrand. Die frucht- und beerenreiche, mehrreihige Gehölzstruktur wertet den Ortsrand zugleich ökologisch auf. Durch die Anordnung der Baumschicht in der inneren Reihe wird ein Abstand von mindestens 4,0 m zur landwirtschaftlich genutzten Grenze eingehalten; damit werden sowohl die zivilrechtlichen Grenzabstände nach § 48 AGBGB gewahrt als auch Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Verschattung, Überhang) vermieden. Zulässig ist ausschließlich gebietseigenes (autochthones) Gehölzpflanzgut mit Herkunftsnachweis des für den Standort maßgeblichen Vorkommensgebiets 6.1 gemäß § 40 BNatSchG; die Anlage ortsfremder Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist unzulässig. Die Versickerung von Oberflächenwasser und Geländemodellierungen zur Ableitung des Hangwassers bleiben auf der Fläche zulässig, sodass die Eingrünung zugleich wasserwirtschaftliche Funktionen übernehmen kann.

Flächen zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Das in der südwestlichen Ecke des Plangebiets stockende, nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützte Feldgehölz wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Die Fläche ist von Bebauung und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Geländemodellierungen sind dort unzulässig, um den Wurzelraum und den Bestand zu schützen. Die vorhandenen Hecken und Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Die Festsetzung dient der Umsetzung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots (§ 1a Abs. 3 BauGB), erhält eine Ortsbild- und habitatprägende Gehölzstruktur und bindet diese in die durchgängige Ortsrandeingrünung ein. Es erfolgt kein Eingriff in das geschützte Feldgehölz.

Straßenbegleitende Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der privaten Grünfläche entlang des öffentlichen Straßenraums der Königshauser Straße ist eine Baumreihe mit einem regelmäßigen Abstand von etwa 10 m und variabler Lage anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; zu verwenden sind Bäume I. oder II. Ordnung mit einer Mindestpflanzgröße von 16/18 cm Stammumfang. Die straßenbegleitenden Bäume gliedern und begrünen den Straßenraum, binden den Ortsrand gestalterisch ein und dienen zugleich als Ersatz für die beiden entlang der Königshauser Straße entfallenden Einzelbäume (vgl. Kap. 5.6 und 9). Die Standorte sind so zu wählen, dass die nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der Versorgungsleitungen freigehalten werden.

Durchgrünung der privaten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Durchgrünung der gewerblichen Flächen ist je angefangene 1.900 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung oder es sind zehn Sträucher aus der Pflanzempfehlung anzupflanzen; die Lage ist variabel, die Mindestpflanzgröße der Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang. Die entlang der Königshauser Straße festgesetzten straßenbegleitenden Bäume können auf diese Durchgrünungspflicht angerechnet werden. Die Durchgrünung mindert die Wirkung der hohen baulichen Ausnutzung und Versiegelung auf das Kleinklima, den Wasserhaushalt und das Ortsbild und stellt damit einen grünordnerischen Ausgleich zur festgesetzten Grundflächenzahl dar (vgl. Kap. 5.2). Die zivilrechtlichen Grenzabstände für Anpflanzungen nach § 48 ABGB sind zu beachten.

Herstellung, Unterhaltung und Ersatz

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen. Diese Festsetzung sichert die dauerhafte Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der grünordnerischen Festsetzungen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen insgesamt der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Eingriff wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 8 und 9).

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV); die ausführliche schutzgutbezogene Bilanzierung ist in Kapitel 7 dargestellt.

Die Eingriffe werden zunächst durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind: die Begrenzung der baulichen Ausnutzung (GRZ), die versickerungsfähige Befestigung der Stell- und Lagerflächen, die extensive Begrünung der Flachdächer zu mindestens zwei Dritteln, die Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes, der Erhalt des geschützten Feldgehölzes sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V3) und die insektenfreundliche Beleuchtung. Aufgrund dieser rechtlich verbindlich gesicherten Vermeidungsmaßnahmen kann der rechnerische Ausgleichsbedarf nach der BayKompV um einen Planungsfaktor von 15 % reduziert werden.

Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf wird aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse getrennt ermittelt. Für die Betriebserweiterung der Heinz Knöpfle GmbH (Fl.-Nr. 330/29, 330/24 Teilfläche und 338 Teilfläche) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 28.668 Wertpunkten (33.726 Wertpunkte abzüglich des Planungsfaktors von 15 %); für die Fl.-Nr. 330/26 ergeben sich 5.139 Wertpunkte und für die Fl.-Nr. 330/15 7.177 Wertpunkte.

Der Ausgleich der Betriebserweiterung wird auf einer ca. 4.100 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1487 der Gemarkung Scherstetten (Naturraum D64, Donau-Iller-Lech-Platten) erbracht. Auf der Fläche besteht bereits ein im Zuge eines früheren Vorhabens angelegter Streuobstbestand, dessen noch nicht zugeordneter nördlicher Bereich für die vorliegende Planung herangezogen wird. Als Ausgangszustand wird Intensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G11, 3 Wertpunkte) angesetzt; Zielzustand ist ein dauerhaft gesicherter Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Biotop- und Nutzungstyp B432, 10 Wertpunkte). Die Aufwertung um 7 Wertpunkte auf 4.100 m² ergibt 28.700 Wertpunkte, sodass der Ausgleichsbedarf der Betriebserweiterung von 28.668 Wertpunkten vollständig gedeckt wird.

Die Aufwertung wird durch die Kombination einer Bestandsergänzung des Streuobstbestandes mit einer dauerhaften Extensivierung der Grünlandnutzung erreicht. Hierzu werden die vorhandenen Lücken des Streuobstbestandes durch Nachpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Obstbäume regionaler bzw. alter Sorten geschlossen; die Bäume erhalten einen dauerhaften Verbiss- und Stammschutz, sind fachgerecht zu erziehen und zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen. Das Grünland wird über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren ausgehagert, indem es zunächst – je nach Aufwuchsmenge – drei- bis viermal jährlich mit einer ersten Mahd bereits im Mai gemäht wird, um die Hochgräser zurückzudrängen und der Fläche Nährstoffe zu entziehen. Nach erfolgter Aushagerung wird die Mahd auf zweimal jährlich reduziert (frühester Schnitzeitpunkt 15. Juni, zweiter Schnitt etwa sechs bis acht Wochen später) und der tatsächlichen Aufwuchsmenge angepasst. Die Bewirtschaftung erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel und Mulchen; das Mahdgut wird abgeräumt und – zur Schonung der Fauna erst etwa zwei bis drei

Tage nach der Mahd – von der Fläche entfernt. Bei jeder Mahd werden räumlich-zeitlich wechselnd etwa 10 % der Fläche als Brachestreifen in den artenreichsten Beständen belassen; die Bekämpfung von Problemarten (insbesondere Jakobs- und Wassergreiskraut sowie Ampfer) erfolgt ausschließlich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Dieses Entwicklungs- und Pflegekonzept sichert die naturschutzfachliche Wirksamkeit und Dauerhaftigkeit der Aufwertung.

Die Eingriffe auf den Grundstücken Fl.-Nr. 330/26 und Fl.-Nr. 330/15 werden durch den Erwerb der erforderlichen Ökopunkte bei einem gewerblichen Ökokontobetreiber ausgeglichen; die konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den jeweiligen Ökokontoflächen wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorgenommen.

Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden den Eingriffen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sowie über einen städtebaulichen Vertrag bzw. die ökokontorechtliche Sicherung dauerhaft rechtlich gesichert.

5.7 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Wahrung der Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bericht LA26-198-G01-T01-E01-01 vom 24.06.2026) Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB.

Das Gewerbegebiet wird hierzu in drei Teilflächen (GE 1 bis GE 3) gegliedert, denen abgestufte Emissionskontingente zugewiesen werden:

Teilfläche L_EK tags L_EK nachts

GE 1 59,5 dB(A) 44,5 dB(A)

GE 2 57,0 dB(A) 42,0 dB(A)

GE 3 55,0 dB(A) 40,0 dB(A)

Die Abstufung trägt der jeweiligen Lage der Teilflächen zu den schutzbedürftigen Nutzungen und der Abschirmwirkung des Bestandes Rechnung. Der Teilfläche GE 1, die durch die bestehenden Hallen abgeschirmt wird und in der kein lärmrelevanter Betrieb im Außenbereich stattfindet, kann das höchste Kontingent zugewiesen werden; die Teilfläche GE 2 umfasst im Wesentlichen die bestehende, emissionsarme Lagernutzung (Fl.-Nr. 330/26) und erhält ein entsprechend geringeres Kontingent; der dem Schutzbedürfnis am stärksten zugewandten Teilfläche GE 3 wird das niedrigste Kontingent zugeordnet. Damit erhält jeder Bereich einen klar bestimmten, im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden Emissionsrahmen, während die gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen gewahrt bleibt.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen außerhalb des Plangebiets: IO 01 (Mischgebiet, Kapellenweg 3a), IO 02 (Dorfgebiet, Königshauser Straße 7) und IO 03 (Außenbereich, einem Mischgebiet gleichgestellt, Kapellenweg 8). Zur Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen wurden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 reduziert (am IO 01 um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts, an den IO 02 und IO 03 um 10 dB(A) auf 50 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts). Die Untersuchung weist nach, dass die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente diese reduzierten Orientierungswerte an allen Immissionsorten einhalten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG bzw. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden damit vermieden; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Ergänzende Festsetzungen zur Berechnungsweise (Nachkommastelle, Prüfung nach DIN 45691 Abschnitt 5, Behandlung von Vorhaben über mehrere Teilflächen, Bezugsfläche, 15-dB-Unterschreitungsregel, Einfallswinkel 360°) stellen die rechtssichere und eindeutige Anwendung der Kontingentierung sicher.

Der planbedingte Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen wurde ebenfalls betrachtet; an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen an der Königshauser Straße (Dorfgebiet) werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 eingehalten und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten, sodass auch insoweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

5.8 Artenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse wird eine lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken; zulässig sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- und Blauanteilen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und Abstrahlwinkel über 70° sind zu vermeiden, die Beleuchtung ist zeitlich und in der Stärke zu begrenzen, die Gehäuseoberflächentemperatur ist auf maximal 40 °C beschränkt. Die Festsetzung setzt die Vermeidungsmaßnahme V3 der faunistischen Untersuchung (LARS consult, 16.06.2026) um und ist mit dieser hinsichtlich der Farbtemperatur (≤ 2.700 K) deckungsgleich.

Ergänzend werden auf Grundlage der faunistischen Untersuchung artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG): eine Bauzeitenbeschränkung, wonach Abriss-, Rodungs- und Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 15. August) zu beginnen sind (V1), sowie die Beschränkung von Eingriffen in Gehölze auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (V2). Die Maßnahmen vermeiden die Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG.

5.9 Sonstige Festsetzungen

Wasserdurchlässigkeit

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken; der Oberflächenbelag der Flächen des ruhenden Verkehrs und der Lagerflächen ist in versickerungsfähiger Bauweise mit

einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Festsetzung mindert den Oberflächenabfluss, fördert die örtliche Versickerung und den Erhalt des Wasserhaushalts und stellt einen wasserwirtschaftlichen Ausgleich zur hohen baulichen Ausnutzbarkeit (vgl. Kap. 5.2) dar.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind befestigte Stellplatz-, Lager-, Zufahrts- und Rangierflächen erforderlich. Gleichwohl soll die Versiegelungswirkung soweit wie möglich reduziert werden. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen eine Teilversickerung, verringern den oberflächlichen Abfluss und entlasten die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Festsetzung ist insbesondere vor dem Hintergrund der hohen baulichen Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes und der Hinweise auf Starkregenergie nisse städtebaulich und wasserwirtschaftlich gerechtfertigt.

Die Anforderungen gelten nur für Flächen, bei denen eine versickerungsfähige Ausführung mit der vorgesehenen Nutzung und dem Gewässerschutz vereinbar ist. Soweit auf Betriebsflächen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder eine schädliche Verunreinigung des Niederschlagswassers nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Anforderungen an Sammlung, Vorbehandlung, Rückhaltung und schadlose Ableitung vorrangig zu beachten.

Niederschlagswasser / Grundwasser

Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften. Im Regelfall ist es breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB). Da im Plangebiet nach den vorliegenden Erkenntnissen bindige Deckschichten bzw. mächtige Lehmauflagen vorhanden sein können, wird ergänzend zugelassen, dass bei eingeschränkter breitflächiger Versickerungsfähigkeit unterirdische Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen oder Sickerschächte, mit geeigneter Vorreinigung verwendet werden. Damit wird den örtlichen Bodenverhältnissen Rechnung getragen, ohne den Grundwasserschutz zu vernachlässigen. Unterirdische Versickerungsanlagen ohne geeignete Vorreinigung werden ausgeschlossen, um einen direkten Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund zu vermeiden.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dadurch wird das Kanalnetz entlastet und eine ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung gefördert. Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder bei denen eine schädliche Verunreinigung des Niederschlagswassers zu erwarten ist, gelten dagegen erhöhte Anforderungen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, erforderlichenfalls zurückzuhalten, vorzubehandeln und schadlos entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes abzuleiten. Die konkrete Bemessung und Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- bzw. Baugenehmigungsplanung.

Diese an die örtlichen Untergrundverhältnisse (Lehmauflage, oberflächennaher Grundwasserstand) angepasste Regelung entspricht dem Umgang des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6 (vgl. Kap. 3.4). Die Beschränkung von Dachoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei dient der Vermeidung des Eintrags von Schwermetallen in das versickernde Niederschlagswasser. Der Ausschluss der Einleitung in die öffentliche Kanalisation und die Regelungen zum Umgang mit verschmutztem

Niederschlagswasser auf besonders gefährdeten Betriebsflächen dienen dem Gewässerschutz und der Entlastung des Kanalnetzes.

Rückstausicherung

Die Festsetzungen zur Rückstausicherung dienen dem Schutz baulicher Anlagen vor Rückstau aus der Kanalisation und ergänzen die Vorgaben zur Starkregenvorsorge. Bei der Bebauung und Grundstücksgestaltung sind Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, tiefliegende Räume und Entwässerungseinrichtungen so auszubilden, dass Schäden durch Rückstau vermieden werden. Unterhalb der Rückstau-ebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, insbesondere Hebeanlagen oder Rückschlagklappen, zu sichern.

Diese Regelungen sind aufgrund der topografischen Situation, der Hinweise auf potenzielle Fließwege bei Starkregen sowie der wasserwirtschaftlichen Ausgangslage erforderlich (vgl. Kap. 3.5.1). Sie tragen dazu bei, das Schadensrisiko für Gebäude, Lagergüter, technische Anlagen und sonstige betriebliche Einrichtungen zu reduzieren. Zugleich wird klargestellt, dass die objektbezogene Starkregen- und Rückstausicherung im Rahmen der konkreten Gebäude- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen ist.

Leitungsrecht

Im Bereich der bestehenden Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (20-kV-Kabelleitung, 1-kV-Freileitung) wird eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Innerhalb dieser Bereiche sind die Anforderungen der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten. Bauliche Anlagen, tiefwurzeln-de Gehölze oder sonstige Nutzungen, die Betrieb, Unterhaltung, Zugänglichkeit oder Sicherheit der Leitungen beeinträchtigen können, sind zu vermeiden bzw. nur nach Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zulässig. Die Festsetzung sichert damit den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen.

6 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage des Art. 81 BayBO als Satzung erlassen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO mit dem Bebauungsplan verbunden. Sie dienen der gestalterischen Ordnung der baulichen Anlagen und ihrer landschaftsverträglichen Einbindung am Ortsrand von Schwabegg. Die Festsetzungen sind auf das zur Erreichung dieses Gestaltungsziels Erforderliche beschränkt und lassen der gewerblichen Nutzung den notwendigen Spielraum.

6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt beruhen auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Sie zielen darauf ab, ein ruhiges, einheitliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild der gewerblichen Bebauung zu sichern und störende Fernwirkungen am weithin einsehbaren, dem benachbarten Naturpark zugewandten Ortsrand zu vermeiden, ohne die funktionalen Anforderungen gewerblicher Hallenbauten einzuschränken.

Dachform

Für Hauptgebäude werden als Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen; für untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig. Das auf flach geneigte und flache Dächer beschränkte Spektrum entspricht der gewerblichen Hallennutzung und den bereits vorhandenen Betriebsgebäuden (Pult- und flach geneigte Satteldächer; vgl. Kap. 3.2) und fügt sich damit in den Bestand ein. Die Zulassung mehrerer Dachformen gibt dem Betrieb die erforderliche Flexibilität, während die Beschränkung auf diese Formen ein einheitliches Erscheinungsbild sichert. Die größere Freiheit bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen trägt deren geringerer gestalterischer Bedeutung Rechnung.

Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 0 bis 25° festgesetzt. Das flach geneigte Spektrum entspricht der gewerblichen Bauweise von Hallen- und Lagergebäude, die regelmäßig größere Spannweiten erfordert, begrenzt die Höhen- und Fernwirkung der Baukörper am Ortsrand und ermöglicht zugleich die Begrünung von Flachdächern sowie die Belegung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Dacheindeckung

Die Eindeckung geneigter Dächer ist nur in gedeckten, nicht glänzenden und nicht spiegelnden Farbtönen zulässig. Grelle, leuchtende und stark reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Blend- und Fernwirkungen und damit dem Schutz des Landschaftsbildes am einsehbaren Ortsrand. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleiben hiervon ausdrücklich unberührt, um den Belangen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. Kap. 5.1 und 5.2) nicht entgegenzustehen. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu zwei Dritteln der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung mindert die Auswirkungen der hohen baulichen Ausnutzung und Versiegelung (vgl. Kap. 5.2) auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt, dient dem Regenwasserrückhalt und wertet die großflächigen Dächer ökologisch auf; die Vereinbarkeit mit einer gleichzeitigen Photovoltaiknutzung bleibt gewahrt (Kombination aus Begrünung und aufgeständerten Modulen).

Fassadengestaltung

Fassaden sind in zurückhaltender, naturnaher Farbgebung (Weiß-, Grau-, Grün- und Brauntöne) auszuführen. Für kleinere Teilflächen sind auch kräftigere Farben zulässig. Grellfarbige (außer weiß) oder glänzende Materialien und Anstriche sowie Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe sind unzulässig. Nebengebäude sind in der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Festsetzung sichert eine zurückhaltende, landschaftsverträgliche Einbindung der Bebauung in den Übergang zur offenen Landschaft und ein einheitliches Erscheinungsbild des Betriebsgeländes. Die Zulässigkeit kräftiger Farben auf kleineren Teilflächen lässt zugleich eine begrenzte gestalterische Akzentuierung und eine Corporate-Identity-Gestaltung zu.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt sind durch das Gestaltungsziel der landschaftsverträglichen Einbindung am Ortsrand sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig; sie greifen nicht weiter in die bauliche Gestaltungsfreiheit ein, als es zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist.

6.2 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung beruhen auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO (Einfriedungen, Stützmauern, Freiflächen- und Geländegestaltung) sowie auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (Werbeanlagen). Sie dienen der gestalterischen und ökologischen Qualität der Betriebsgrundstücke, der landschaftsverträglichen Einbindung am Ortsrand und der Verträglichkeit gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum, der Nachbarschaft und der angrenzenden Landwirtschaft.

Einfriedungen

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Dadurch wird dem berechtigten Sicherheits- und Abgrenzungsinteresse gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen, ohne dass geschlossene, massiv wirkende Grundstücksabschlüsse entstehen. Mauern und Gabionen sind, mit Ausnahme von Mauerpfeilern an Zugängen und Toren, unzulässig. Diese Einschränkung dient insbesondere der gestalterischen Zurückhaltung am Ortsrand und verhindert eine harte bauliche Abschottung gegenüber Straßenraum, Nachbarschaft und Landschaft. Auch Stacheldraht und sonstige verletzungsgefährdende Elemente werden ausgeschlossen, da sie mit einem geordneten Ortsbild und der Lage am Übergang zur freien Landschaft nicht vereinbar sind.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig; standortfremde Zierhecken (z. B. Thuja) sowie Formschnitt- und Koniferenhecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und in Ortsrandlagen sind unzulässig. Damit wird eine naturnahe und landschaftstypische Grundstückseinfassung gefördert, die die grünordnerische Zielsetzung des Bebauungsplanes unterstützt. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen, um die Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen. Die Unterkante muss mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten oder bei bodenbündiger Ausführung durch geeignete Maßnahmen (z. B. durchlässige Bodenrohre) die Kleinsäugerdurchgängigkeit gewährleisten. Der Bodenabstand bzw. die Durchgängigkeit erhalten die Vernetzung von Lebensräumen für Kleintiere (Biotopverbund) am Übergang zum benachbarten Naturpark.

Stützmauern

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie aufgrund der Topografie zur Geländegestaltung erforderlich sind, und auf eine Höhe von maximal 1,0 m begrenzt. Höhere Geländesprünge sind abgestuft mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m auszubilden. Außerhalb der Baugrenze sind Stützmauern gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und dem Nachbargrundstück um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Angesichts der nach Westen zur Wertachleite ansteigenden Hanglage können Stützmauern zur Abfangung von Geländesprüngen erforderlich werden. Die Höhenbegrenzung und die abgestufte Ausbildung vermeiden massive, das Landschaftsbild beeinträchtigende Stützbauwerke und

unterstützen die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in das Gelände (vgl. Kap. 5.2 und Hinweis zur Geländeeinbindung). Die Rücksetzung schützt den Verkehrsraum und die Nachbargrundstücke.

Geländemodellierung

Geländeveränderungen zur Anpassung an die festgesetzte Höhe der Rohfußbodenoberkante sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen und möglichst mit dem anfallenden Aushub erfolgen. In Abstimmung mit dem Nachbargelände sind Geländeänderungen bis maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig, Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind unzulässig. Bei der Herstellung der verkehrlichen Erschließung über die Königshauser Straße sind die Böschungsränder möglichst flach in das natürliche Gelände einzubinden. Die Festsetzung begrenzt die bauliche Überformung der bewegten Topografie, fügt die Bebauung in das natürliche, nach Osten fallende Gelände ein und schützt das Landschaftsbild am Ortsrand (vgl. Hinweis zur Geländeeinbindung). Das Gebot, Geländeänderungen auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen zu lassen und mit dem Nachbargelände abzustimmen, vermeidet Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke und nachteilige Veränderungen des Wasserabflusses.

Freiflächengestaltung

Nicht befestigte sowie unterbaute Freiflächen sind gärtnerisch durchgehend naturnah und standortgerecht anzulegen und, außerhalb der Zuwegungen, mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Künstliche Gestaltungselemente und Beläge (z. B. Kunstrasen, Kunstpflanzen), geschotterte oder gekieste Steingärten sowie großflächige Pflasterflächen ($\geq 20 \text{ m}^2$) sind unzulässig. Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Arten auszuführen. Die Durchgrünung der privaten Grundstücke ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes umzusetzen. Die Festsetzung sichert die Begrünung und Durchgrünung der Betriebsgrundstücke, beugt einer gestalterisch und ökologisch nachteiligen Versiegelung von Freiflächen („Schottergärten“) vor und unterstützt den Wasserhaushalt, das Kleinklima und die biologische Vielfalt; sie wirkt damit als gestalterische Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kap. 5.5) und als Ausgleich zur hohen baulichen Ausnutzbarkeit (vgl. Kap. 5.2). Die Umsetzungsfrist gewährleistet die tatsächliche und zeitnahe Begrünung.

Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Vermeidung einer gestalterischen Überprägung des Ortsrandes und der Sicherung eines ruhigen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes. Werbeanlagen am Gebäude werden zugelassen, wenn sie unterhalb der Dachattika bzw. Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Dadurch bleiben Werbeanlagen dem Baukörper zugeordnet und treten nicht als eigenständige, weithin sichtbare Anlagen in Erscheinung. Werbeanlagen auf dem Dach oder oberhalb der Attika, Licht- oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung, freiliegende Leuchtstoffröhren, Signalfarben sowie Fremdwerbung werden ausgeschlossen. Diese Anlagen wären aufgrund ihrer Fernwirkung, Lichtemissionen und gestalterischen Dominanz mit der Ortsrandlage und der Nähe zur offenen Landschaft nicht vereinbar. Der Ausschluss dient zugleich dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung

unnötiger Lichtimmissionen. Beschilderungen unmittelbar an den Zufahrten zum Firmengelände bleiben zulässig, da sie der Orientierung und Adressbildung dienen. Sonstige freistehende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine ungeordnete Häufung von Werbeanlagen im Straßen- und Landschaftsraum zu vermeiden.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen. Eine eigenständige, hiervon abweichende Stellplatzregelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Dadurch wird eine einheitliche Anwendung der kommunalen Stellplatzanforderungen gewährleistet.

7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse wird der Ausgleichsbedarf für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 330/26 und 330/15 gesondert ermittelt und ausgewiesen. Die detaillierten Ausführungen sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

7.1 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

7.1.1 Ausgleich Fl.-Nr. 330/29, 330/24 (TF) und 338 (TF)

Der aus dem vorliegenden Projekt resultierende Ausgleichsbedarf im Bereich der Gewerbebeerweiterung der Fa. Knöpfe soll auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1487 der Gemarkung Scherstetten (Gemeinde Scherstetten) gedeckt werden. Das Grundstück liegt in dem Naturraum D64 (Donau-Iller-Lech-Platten) und ist etwa 1,25 ha groß. Teilflächen des Grundstücks wurden schon zur Kompensation anderer Projekte der Fa. Knöpfe genutzt.

Im östlichen Teil des Grundstücks wurde im Zuge der Ausgleichsplanung für das Projekt „Temporäres Aufstellen einer Lagerhalle i. V. m. Bebauungsplan Nr. 6 Stadt Schwabmünchen, ST Schwabegg "Mischgebiet nördlich vom Kapellenweg"" bereits großflächig ein Streuobstbestand angelegt. Der südliche Teil dieser Ausgleichsfläche wurde dem genannten Vorhaben bereits zugeordnet. Der nördliche Bereich des Streuobstbestandes steht hingegen noch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich weiterer Vorhaben der Fa. Knöpfe zur Verfügung und wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans als externe Kompensationsfläche herangezogen. Für die Bewertung des Ausgangszustands wird Intensivgrünland als ursprünglicher Bestand angesetzt, da dieser Biotop- bzw. Nutzungstyp vor der Herstellung des Streuobstbestandes auf der Fläche vorhanden war.

Zur funktionalen und ökologischen Aufwertung der Fläche sind Nachpflanzungen von Obstbäumen vorgesehen, um vorhandene Lücken im Bestand zu schließen und den langfristigen Erhalt des Streuobstbestandes zu sichern. Ergänzend wird die Fläche durch eine Extensivierung der Nutzung weiterentwickelt, sodass sich die Habitatfunktion, die Strukturvielfalt sowie die naturschutzfachliche Wertigkeit des Bereichs insgesamt verbessern.

Die nachfolgende Tabelle 11 gibt einen Überblick über die geplante Ausgleichsmaßnahme und den dadurch entstehenden Ausgleichsumfang nach BayKompV.

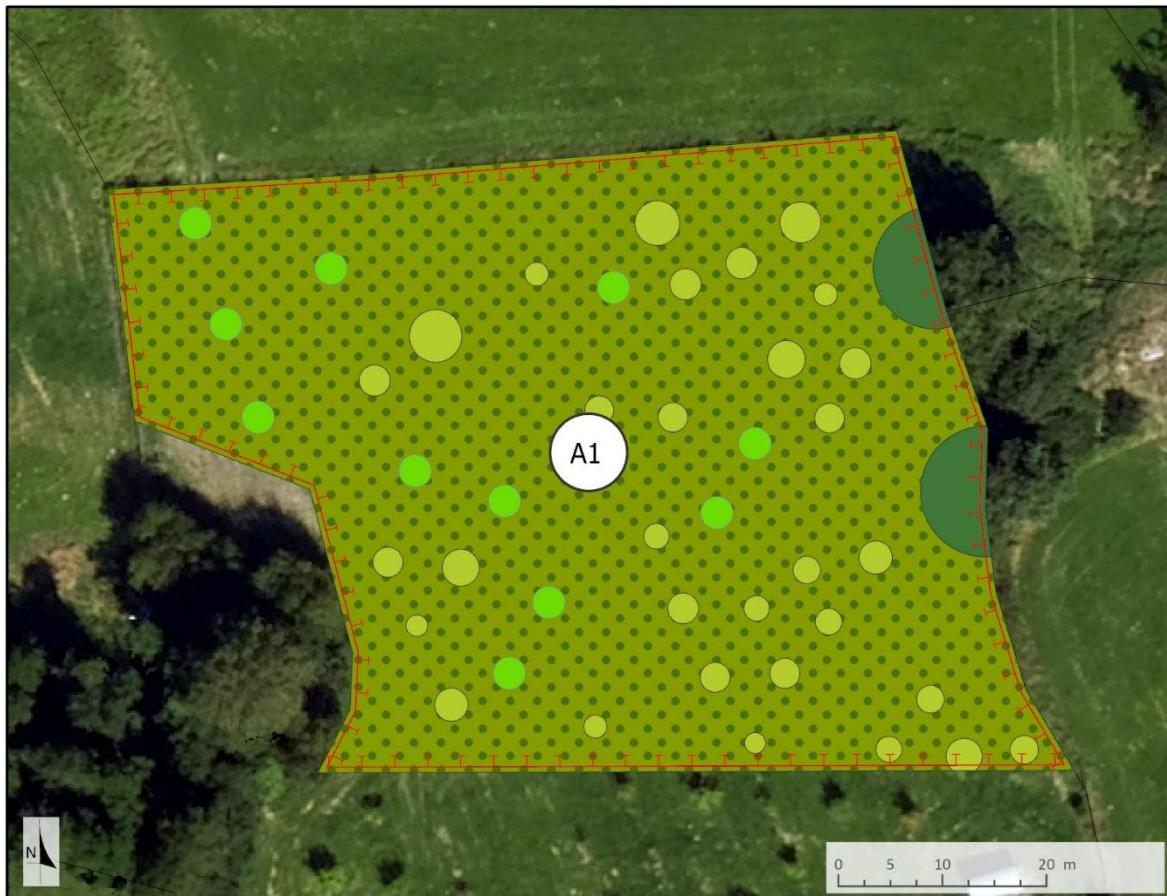
Tabelle 1: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope

Maßnahmen Nr.	Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	4.100	7	28.700
	B312	Einzelbäume überwiegend einheimischer, standortgerechter Arten, mittlere Ausprägung	9	B312	Einzelbäume überwiegend einheimischer, standortgerechter Arten, mittlere Ausprägung	9	119	0	0
Summe Ausgleichsumfang (WP)							28.700		

Durch die Maßnahme können insgesamt **28.700 Wertpunkte** generiert werden. Der durch das vorliegende Vorhaben entstandene Kompensationsbedarf von **28.668 Wertpunkten** wird daher durch die Maßnahme vollständig ausgeglichen.

Beschreibung der Maßnahme

Da der bereits angelegte Streuobstbestand noch einzelne Lücken aufweist, sind ergänzende Nachpflanzungen von Obstbäumen vorgesehen. Darüber hinaus soll die Fläche durch eine Extensivierung der Nutzung naturschutzfachlich weiter aufgewertet werden. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche ist in Abbildung 10 abgebildet. Die nachzupflanzenden Obstbäume sind in hellgrün dargestellt.



 Ausgleichsfläche A1

Planung

-  B312 Einzelbäume überwiegend einheimischer, standortgerechter Arten, mittlere Ausprägung (9 WP)
-  B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung (10 WP)

Streuobstbäume

-  Streuobstbäume Bestand
-  Streuobstbäume Planung

Abbildung 12: Ausgleich auf Fl.-Nr. 1487, Gem. Scherstetten

Herstellung

Die Nachpflanzung der Obstbäume sollte vorzugsweise im Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November) erfolgen, damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden. Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen findet sich im gegenständlichen Bebauungsplan. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m / 15 m

zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken ist zu achten. Die Wurzelballen sind vor Pflanzung feucht zu halten. Bei trockener Witterung sind die Obstbäume zu wässern. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

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) gelten.

Pflege

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

Die Fläche ist zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 - 4 malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um die Hochgräser zurückzudrängen und möglichst viele Nährstoffe zu entziehen. Die Mahdhäufigkeit des Grünlands sollte nach erfolgter Aushagerung auf zweimal jährlich reduziert werden. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt wird dann ca. 6 – 8 Wochen später (Ende Juli / Anfang August) durchgeführt. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen, so dass in besonders wüchsigen Jahren auch eine dreimalige Mahd (ausnahmsweise ab Mai) zielführend sein kann. Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten. Bei jeder Mahd sollen räumlich-zeitlich alternierend ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden.

Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August), was an diesem Standort aber eher nicht zu erwarten ist. Maßnahmen zur Bekämpfung von Problemunkräutern wie Jakobs- und Wassergreiskraut (*Senecio jacobaea*, *Senecio aquaticus*) oder Ampfer müssen mit der UNB abgestimmt werden.

7.1.2 Ausgleich Fl.-Nr. 330/26 und 330/15

Die Kompensation der auf den Grundstücken mit Fl.-Nr. 330/26 und 330/15 verursachten Eingriffe erfolgt durch den Erwerb der erforderlichen Ausgleichspunkte bei einem gewerblichen Ökokontobetreiber. Die konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den jeweiligen Ökokontoflächen wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgenommen.

8 Flächenbilanzierung

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	18.257 m ²	79,4 %
Private Grünfläche	4.189 m ²	18,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	556 m ²	2,4 %
Summe:		
Geltungsbereich Bebauungsplan	23.002 m²	100 %