

Stadt Schwabmünchen

## Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30"

Zusammenfassende Erklärung



## GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30"  
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 08.12.2021

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Schwabmünchen**  
Fuggerstraße 50  
86830 Schwabmünchen

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

E-Mail: [rathaus@schwabmuenchen.de](mailto:rathaus@schwabmuenchen.de)  
Web: [www.schwabmuenchen.de](http://www.schwabmuenchen.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister  
Lorenz Müller

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

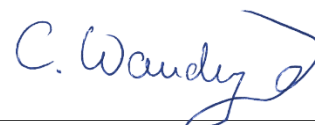
Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## BEARBEITER

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

Memmingen, den 03.11.2021



---

Christian Wandinger  
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>9</b>

## Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die -Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 Abs. 1/ 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2/ 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	11.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	18.05.2021 bis 13.06.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	17.05.2021 bis 13.06.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	14.07.2021 bis 03.09.2021
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	22.07.2021 bis 03.09.2021
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	19.10.2021

### 2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung des Projektgebiets</li> <li>- Festsetzen von Lärmschutzkontingenten</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatzlebensraum für zwei Feldlerchen-Reviere (CEF-Maßnahme)</li> <li>- Vermeidung dauerhafter Beleuchtung</li> <li>- private Eingrünungen</li> <li>- Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere</li> <li>- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen</li> <li>- Hinweis auf die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelung (GRZ von 0,6)</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden/Erdaushub</li> </ul>
Wasser	Überbauung, Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung im nordwestlichen Versickerungsbecken sowie in den Grünstreifen</li> <li>- fachgerechter Umgang mit Treibstoff, Öl etc.</li> </ul>
Klima und Luft	Überbauung, Schadstoffemission	<ul style="list-style-type: none"> <li>- grünordnerische Maßnahmen</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>- Integration Plangebiet in Topographie</li> </ul>
kulturelles Erbe und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG</li> </ul>

Grundsätzlich ist an dieser Stelle zu bemerken, dass Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Um den Artenschutz frühzeitig zu beachten, erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Fassung vom 21.01.2021). Weiterhin wurde ein faunistisches Fachgutachten in Auftrag gegeben, in welchem die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf artenschutzrechtliche Belange vertieft untersucht wurden. Für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche sind innerhalb bestehender Ackerflächen produktionsintegrierte Bewirtschaftungsmaßnahmen durchzuführen (Festsetzung einer CEF-Maßnahme). Ferner kommt eine ergänzende Erfassung der Fledermäuse zu der Einschätzung, dass durch das geplante Vorhaben keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse zu erwarten ist. Beeinträchtigungen durch dauerhafte Beleuchtung, vor allem auf der straßenabgewandten Seite der Gehölzreihe sind zu vermeiden, um deren Funktion als Jagdhabitat und Flugroute für

Einzeltiere zu erhalten (Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft).

Da im weiteren Umfeld zahlreiche Bodendenkmäler bekannt sind, wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Untersuchungen durchgeführt, in deren Folge die denkmalrechtliche Erlaubnis zur bauseitigen Nutzung des gesamten Grundstücks erteilt wurde.

### **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch aus den beiden förmlichen Beteiligungsverfahren mit dem jeweiligen Abwägungsergebnis dargestellt:

#### **3.1 Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Die Regierung von Schwaben (sowie der Regionale Planungsverband Augsburg, welcher sich der Stellungnahme anschließt) fordert in der frühzeitigen Beteiligung mit Blick auf die sog. „Flächensparoffensive“ der bayerischen Staatsregierung zur Verringerung des Flächenverbrauchs die geplanten Flächen nochmals zu überprüfen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.

Aus diesem Grund wurde die Begründung des Bebauungsplanes ergänzt und dargelegt, dass der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in dem im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Umfang von der höheren Landesplanungsbehörde bei Aufstellung bzw. Änderung des Planes akzeptiert worden ist. Ebenso wird erläutert, dass gemäß der Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 der Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet vorhanden ist.

Durch die Vorgabe einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 (inklusive Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO 0,8) wurde eine verdichtete Bauweise ermöglicht und der landesplanerischen Maßgabe des Flächensparens nochmals Rechnung getragen.

Der Fachbereich technischer Immissionsschutz (TUS) des Landratsamtes teilt in der frühzeitigen Beteiligung mit, dass noch keine abschließende Stellungnahme vorgelegt werden kann. Die immissionschutzfachliche Begutachtung erfolgte erst anschließend. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die vorgeschlagenen Lärmemissionskontingente und die weiteren Ergebnisse aus der immissionschutzfachlichen Begutachtung ergänzt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung bekundet der Fachbereich technischer Immissionsschutz sein Einverständnis hiermit.

Ferner macht die Polizeiinspektion Schwabmünchen in der frühzeitigen Beteiligung Vorschläge bezüglich einer geänderten Verkehrsführung (Verzicht auf den geplanten Kreisverkehr; Anbindung des Gewerbegebietes über die Verlängerung der Gottlieb-Daimler-Straße; Ausbau der Kreuzung A 30 / Gottlieb-Daimler-Straße / Albert-Einstein-Straße; ausreichende große Lkw-Stellfläche bzw. -

Parkmöglichkeit mit sanitären Anlagen). Die Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der A 30 / Gottlieb-Daimler-Straße / Albert-Einstein-Straße weiter westlich des Geltungsbereiches ist aus Platzgründen jedoch nicht möglich. Zudem sollen in Zukunft die in Planung befindliche, von Süden kommende Nord-Ost-Tangente sowie eventuell die Ortsumfahrung Großaitingen – Wehringen von Norden an die Kreisstraße angebunden werden. Aus diesen Gründen wurde an der geplanten Verkehrsführung festgehalten.

### **3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass Gehölzfällungen erst nach Abschluss der Kartierung und möglicherweise der Umsetzung von Maßnahmen für Fledermäuse durchgeführt werden dürfen. Die ergänzende Erfassung der Fledermäuse kommt jedoch zu der Einschätzung, dass durch das geplante Vorhaben keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse zu erwarten ist. Die Vermeidungs-Maßnahme „Beeinträchtigungen durch dauerhafte Beleuchtung, vor allem auf der straßenabgewandten Seite der Gehölzreihe sind zu vermeiden, um deren Funktion als Jagdhabitat und Flugroute für Einzeltiere zu erhalten“, wurde in der Festsetzung zu Lichtemissionen (Ziffer 2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft) ergänzt.

Ferner fordert die Untere Naturschutzbehörde, dass bezüglich des Ausgleichs der Feldlerchenreviere 20 Lerchenfenster und 0,4 ha Blüh- und Brachestreifen anzulegen sind. Ursprünglich waren 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen vorgesehen. Die CEF-Maßnahme im Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden daher entsprechend angepasst.

### **3.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg bezüglich des Umgangs mit eventuell auftretenden Altlasten bzw. bezüglich des Bodenschutzes wurden bei den bereits vorhandenen Hinweisen ergänzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg sowie der Bayerische Bauernverband weisen in der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass durch das geplante Baugebiet ca. 6,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht, wobei es sich um sehr hochwertige Böden für die Erzeugung von Nutzpflanzen, auch bei trockenen Bedingungen handelt. Angesichts des erheblichen Bedarfes der Stadt Schwabmünchen an Gewerbeflächen sowie der guten verkehrlichen Anbindung und der geringen Konflikte mit anderen Belangen wurde der die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie die ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung auch mangels anderer geeigneter Flächen vorgezogen.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Seitens des WWA Donauwörth und des Fachbereichs Wasserrecht vom Landratsamt Augsburg wird in der frühzeitigen (als auch in der förmlichen Beteiligung) auf das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Großaitingen sowie das Vorranggebiet T 103 und das Vorbehaltsgebiet T 203 hingewiesen.

In der Begründung des Bebauungsplanes wurde daher ergänzt, dass das Vorranggebiet T 103 nicht und das Vorbehaltsgebiet T 203 nur geringfügig überschritten werden. Aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswassers und aufgrund einer maximal nur geringen Überschneidung des Plangebietes mit dem Vorbehaltsgebiet T 203 ist von keinen direkten Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Trinkwasser auszugehen. Das Vorbehaltsgebiet wurde in der Planzeichnung hinweislich ergänzt.

Weiterhin wird vom WWA festgestellt, dass das geplante Gewerbegebiet im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung von Großaitingen liegt. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde dahingehend ergänzt und gewürdigt sowie in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

Das WWA Donauwörth weist darauf hin, dass die Bemessungsgrenzen der Kläranlage, in welcher das anfallende Abwasser geleitet werden soll, überschritten sind und dass die Einleitung zusätzlichen Abwassers in die Kläranlage erst nach Anpassung der Reinigungskapazitäten erfolgen sollte. Die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage ist jedoch bereits eingeleitet, erste Vorentwurfsvarianten hierzu wurden bereits im Stadtrat diskutiert und beschlossen.

Die umfangreichen Hinweise des WWA Donauwörth in der frühzeitigen Beteiligung auf den Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. flächendeckende Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser; Ableiten von verschmutztem Niederschlagswasser in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation; Niederschlagswasser von Straßen; Rückstausicherung) wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus weist das WWA Donauwörth sowohl in der frühzeitigen als auch in der förmlichen Beteiligung auf das potentielle Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen hin. Zur genaueren Abschätzung hält das WWA deshalb eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung für erforderlich und schlägt verschiedene Festsetzungen für den Bebauungsplan vor (u.a: Freihalten von bestimmten Flächen und Abflussmulden, Mindesthöhe des Rohfußbodens; baukonstruktive Schutzmaßnahmen an baulichen Anlagen).

Nach Einschätzung der Stadt und der beteiligten Fachbüros ist nicht gänzlich auszuschließen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser von Südosten Richtung des Plangebietes abfließen könnte. Jedoch wäre bei einem solchen Starkregenereignis das Baugebiet maximal von dem wild abfließenden Wasser nördlich der Kiesgrube am „Dreifaltigkeitsweg“ betroffen, da die Kiesgrube als tiefster Punkt den südlichen Niederschlagsabfluss auffangen würde. Insofern ist von einer überschaubaren Menge an wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auszugehen.

Da diese jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sieht das Versickerungskonzept Maßnahmen vor, durch welche das Eindringen von Außengebietswasser in das Baugebiet verhindert



werden (Sickermulden in den privaten Grünflächen am Baufeldrand) und auch die Bestandsbebauung im Westen geschützt wird (Sicker-/Transportmulde in der öffentlichen Grünfläche entlang des westlichen Baufeldrandes). Um dies planungsrechtlich zu sichern wurde in der Festsetzung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung ergänzt, dass Vorkehrungen gegen wild auftretendes Oberflächenwasser sowie zur Versickerung zulässig sind. Die Unterlieger der Bestandsbebauung westlich des Baugebietes werden durch die geplanten Maßnahmen ebenso vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt.

### **3.5 Schutzgut Luft und Klima**

In Bezug auf die genannten Schutzgüter sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

### **3.6 Schutzgut Landschaft**

In Bezug auf das genannte Schutzgut sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

### **3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bodendenkmalpflegerische Hinweise. Der im Bebauungsplan bereits vorhandene Hinweis sowie die Ausführungen in der Begründung wurden gemäß dem Vorschlag des bay. Landesamtes für Denkmalpflege ergänzt bzw. angepasst.

## **4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen bzw. Lösungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Die Stadt sieht sich aufgrund der hohen Nachfrage an Gewebegrundstücken gefordert, entsprechende Flächen auszuweisen und planungsrechtlich zu sichern. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt keine vergleichbaren Flächen, die ähnlich gut erschlossen sind, deren Lage sich städtebaulich derartig gut eignet und für die eine Verfügbarkeit vorliegt.

Die Grundstücke innerhalb des jüngsten Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30 und östlich der Albert-Einstein-Straße" vom 18.09.2018) wurden bereits alle (mit einer Bauverpflichtung von 3 Jahren) verkauft. Andere Flächen, auf denen Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht und die im städtischen Eigentum stehen, gibt es ebenso wenig. Darüber hinaus führt die Stadt eine Vormerkliste potentieller Grundstücksinteressenten, auf welcher derzeit 30 Bewerber vorgemerkt sind. Unter anderem handelt es sich dabei um ein Unternehmen für Erdbewegungen und Transporte, welches in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Kiesgrube betreibt. Hierfür sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen und dadurch die Standortsicherung des Betriebes und die Sicherung von Arbeitsplätzen gewährleistet werden.

Die Zielsetzungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan können dabei aufrecht erhalten bleiben: In Auseinandersetzung mit den landesplanerischen Zielen und aufgrund des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wurden im Flächennutzungsplan für die Fläche des Bebauungsplanes bereits zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Um eine Abwanderung ortsansässiger Unternehmen zu vermeiden bzw. um Flächen für ansiedlungswillige Unternehmen anbieten zu können, hat sich die Stadt dazu entschlossen, ein neues Gewerbegebiet in Anbindung an bereits vorhandene Gewerbegebiete zu schaffen.