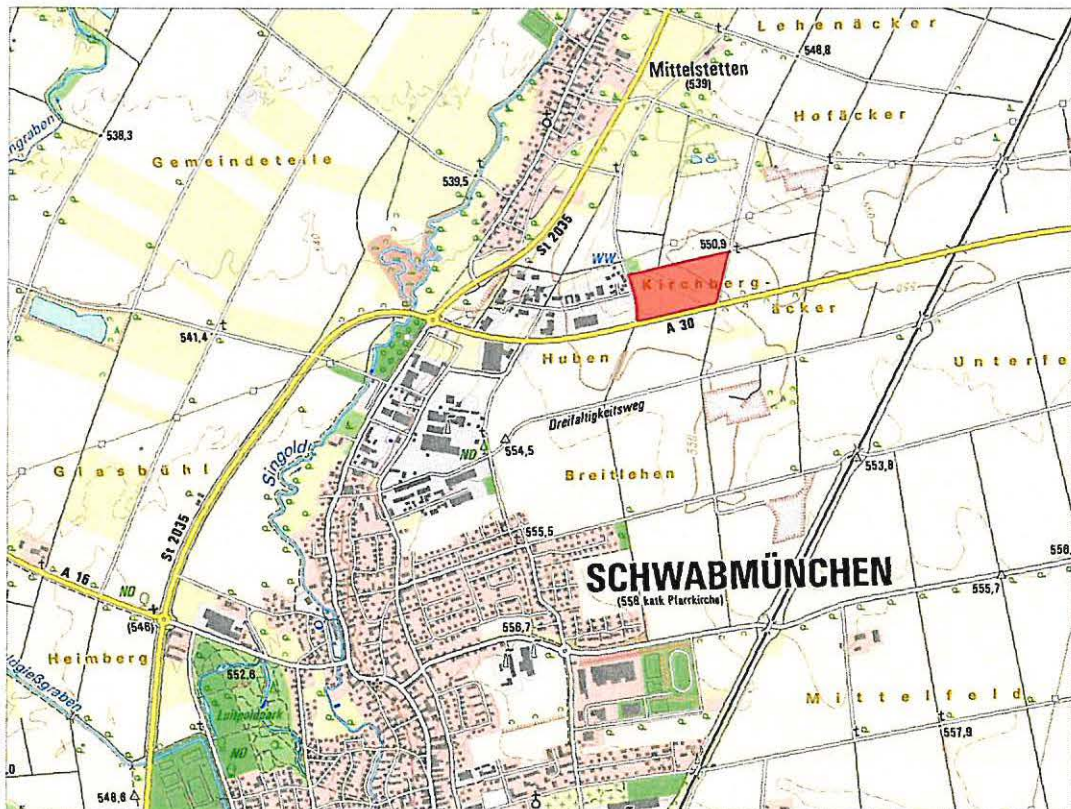


Stadt Schwabmünchen

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

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30"
Satzung und Begründung
Stand: 19.10.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86830 Schwabmünchen

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

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

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Lorenz Müller

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 19.10.2021

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	SATZUNG	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	15
4	Ausfertigung und Inkrafttreten	18
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	19
B	Begründung	25
1	Planungsanlass und Systematik	25
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	26
3	Übergeordnete Vorgaben	26
4	Begründung der Festsetzungen	33
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	44
6	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	46
7	Artenschutzrechtliche Belange	46
8	Ausgleichsmaßnahmen	47
9	Flächenbilanz	51
	Anlage 1: Bezugsflächen Emissionskontingente	53

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Schwabmünchen den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ in öffentlicher Sitzung am 19.10.2021 als Satzung beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich von insgesamt ca. 6,4 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/1-4, 435/5 (Teilbereich), 435/6 (Teilbereich), 435/8 (Teilbereich), sowie 443 (Teilbereich), Gemarkung Mittelstetten.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ besteht aus dem Textteil vom 19.10.2021 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 19.10.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 19.10.2021, sowie ein Umweltbericht in der Fassung vom 19.10.2021 beigelegt.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (I 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert

-
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

1.4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

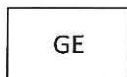


Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“
(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

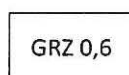
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind (max. 50% der Geschossfläche), und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche aufweisen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,6

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

GFZ 1,8

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

hier: 1,8

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

III

maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

hier: 3

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
0,5m

**Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss
Hauptgebäude in m**

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,50 m über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Der Höhenbezugspunkt für die Rohbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweiligen Gebäude ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK).

DH =
max. 12,0m

Maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

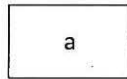
hier: 12,0 m

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die maximal zulässigen Dachhöhe überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze



abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)

Garagen, Nebenanlagen und nicht- überdachte Stellplätze

gem. § 12, § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

2.4 Verkehrsflächen

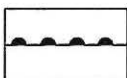


Öffentliche Straßenverkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Ein- und Ausfahrt auf die private Grundstücksfläche ist in diesem Bereich nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen, Grünordnung



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)

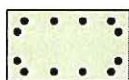


Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Versickerung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Herstellung von extensiven blütenreichen Wiesenstreifen mit heimischem Saatgut. Auf der Fläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Zweimalige Mahd (1. Schnitt Anfang Juni / 2. Schnitt Herbst).
Abfuhr des Mähgutes, Unterlassung von Düngung.

(s. Planzeichnung)



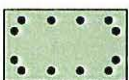
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bauungen freizuhalten.

Es sind Strauchpflanzungen als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.5.2). Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

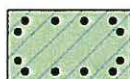
Die Fläche ist von Bauungen freizuhalten. Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Wasser sind zulässig.

Es sind Strauchpflanzungen als mindestens 3reihige, freie Hecke von 3 m Breite, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.5.2). Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE2 ist entlang des Feldweges auf der Fl.-Nr. 443/1 die Anlage einer Ein- bzw. Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig. Die genaue Lage ist dabei variabel.

(s. Planzeichnung)

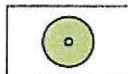


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung, Versickerung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bebauungen freizuhalten. Auf der Fläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Wasser sind zulässig.

Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff.5.2). Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig. Es sind Maßnahmen zum Erhalt der Sickerfähigkeit zu ergreifen.

(s. Planzeichnung)



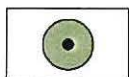
Zu pflanzender Baum, regelmäßiger Abstand Lage variabel
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes.

Regelmäßiger Abstand untereinander, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (Ziff. 5.2) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang.

(s. Planzeichnung)



Baumpflanzung, zu erhalten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen.

Je 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. ein Baum I. oder II. Ordnung oder 20 Sträucher aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

2.6 Immissionsschutz

Zulässige Lärmemissionen

gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

TF 01	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB(A)	Flächengröße = 13431 m ²
TF 02	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 6267 m ²
TF 03	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 3195 m ²
TF 04	tags $L_{EK} = 69$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 54$ dB(A)	Flächengröße = 12413 m ²
TF 05	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 10913 m ²

(s. auch Typenschablone in der Planzeichnung)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann 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 Bezugsflächen sind die in der Anlage 1 dargestellten Teilflächen mit den Bezeichnungen TF 01 bis TF 05 heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren

ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Betriebsleiterwohnungen und andere ähnliche Nutzungen

zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ohne offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm,

- Hotels und ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghaus) mit einem erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen zur Nachtzeit ohne offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Schwabmünchen im Rathaus Schwabmünchen, Fuggerstraße 50, 3. OG, während der regulären Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

(s. auch Typenschablone Planzeichnung)

2.7 Sonstige Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Beeinträchtigungen der Gehölzreihe entlang der Kreisstraße A 30 durch dauerhafte Beleuchtung, vor allem auf der straßenabgewandten Seite der Gehölzreihe sind zu vermeiden, um deren Funktion als Jagdhabitat und Flugroute für Fledermäuse zu erhalten (V-Maßnahme).

CEF1

Schaffung von Ersatzlebensraum für zwei Reviere der Feldlerche

Für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche sind innerhalb bestehender Ackerflächen produktionsintegrierte Bewirtschaftungsmaßnahmen durchzuführen:

Anlage von 20 Lerchenfenstern mit jeweils mind. 20 m² Fläche auf zwei Hektar und einem zusätzlichen 0,4 ha Blühstreifen (Mindestbreite 10 m) mit autochthoner Saatgutmischung. Die Länge des Blühstreifens kann in Einzelstreifen mit einer Mindestlänge von 20 m aufgeteilt werden. Dabei ist für die Lerchenfenster auf ausreichend Abstand zum Feldrand (25 m), zu vertikalen Strukturen (50 m zu Einzelstrukturen, 100 m zu Baumreihen u. Feldgehölzen, 150 m zu geschlossenen Kulissen wie Wälder und Bebauung) und Straßen (100 m) zu achten.

Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Niederschlagswasser von privaten Flächen

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.

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. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen hiervon betroffene Betriebe selbst dafür sorgen, dass ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden sind und entsprechend gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet wird. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung 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.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Niederschlagswasser von Straßen

Das von den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist in Straßeneinläufen zu sammeln und über Verrohrungen oder durch einen freien Auslauf in Sickermulden/Transportmulden zu einer Sickerfläche zu leiten. Dort ist es über die belebte Oberbodenzone zu reinigen und zu versickern.

Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew).

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) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Unterirdische Versorgungsleitun- gen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO

Die der Versorgung der privaten Grundstücke dienenden Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

Bodenver- siegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sowie deren Zufahrten und nur in einer Ausführung als Rasen-

Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD/PD/FD

zulässige Dachformen

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

hier: Sattel-, Pult-, oder Flachdach°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachaufbauten/Dachgauben) sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-35°

Dachneigung

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

hier: 0 – 35°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe

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

Die Dachdeckung für geneigte Dächer ist nur in roten und bis dunkelbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Die Dachdeckung ist nicht reflektierend auszuführen.

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

Fassaden

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

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.

Solarthermie und Photo- voltaikanlagen

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

Bei geneigten Dachflächen (SD, PD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen, Aufständerungen sind hier nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Dachhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Es sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,10 m zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Einfriedungen können ausnahmsweise i.S.d. § 31 BauGB bis zu einer Höhe von 4,5 m zugelassen werden, wenn versicherungsbedingt oder branchenüblich höhere Zaunhöhen erforderlich sind (z.B. zur Sicherung von Außenlagern). Sie dürfen dabei aber das Hauptgebäude nicht um mehr als 0,2 m überragen.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Sockelmauern sind unzulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15m einzuhalten.

Stützmauern

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

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.

Geländemodellierungen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Anlehnung an eine Rampe von ca. 1,0 m bis 1,25 m Höhe bzw. Tiefe sind ebenfalls zulässig.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen Geländes mit einem Böschungsverhältnis von 1:2 (Höhe: Länge) auslaufen.

Werbeanlagen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der Traufe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Unzulässig sind:

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

Erforderliche Stellplätze

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 05.06.2019) nachzuweisen.

4 Ausfertigung und Inkrafttreten

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“, bestehend aus der Satzung vom 19. OKT. 2021, der Begründung vom 19. OKT. 2021 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 19. OKT. 2021 dem Stadtratsbeschluss vom 19. OKT. 2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Schwabmünchen, den 22. DEZ. 2021

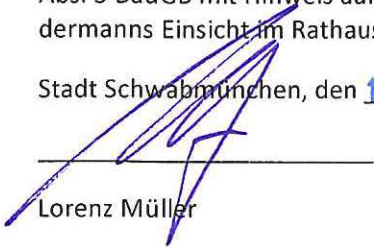

Lorenz Müller

Erster Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18. JAN. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Stadt Schwabmünchen, den 18. JAN. 2022


Lorenz Müller

Erster Bürgermeister

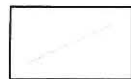


5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

5.1 Hinweise



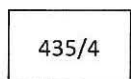
Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Gemarkungsgrenze
(nachrichtliche Darstellung)



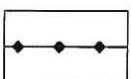
Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



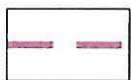
Bestandsgebäude



Geländehöhe in m ü. NN (Bestand)



110-kV Freileitung, Bestand



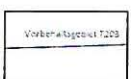
Ölleitung, Bestand



Ökokontofläche
(nachrichtliche Darstellung)



Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung Großaitingen
(nachrichtliche Darstellung)



Vorbehaltsgebiet T 203 für die öfftl. Wasserversorgung
(nachrichtliche Darstellung)



Nord-Ost-Tangente
(Planung)

5.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es sind Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorragia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

5.3 Sonstige Hinweise

Gestaltung der Freiflächen Im Rahmen des Antrages auf Genehmigungsfreistellung bzw. Baugenehmigung sollte ein, mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

Brandschutz Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

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

**Bodenbeschaf-
fenheit, Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

- Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- Bodendenkmäler** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen** Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.
- Hangwasser** Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser** Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt in der Regel eine Gewässerbenutzung dar und ist wasserrechtlich durch die Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Augsburg) zu genehmigen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von

Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal, die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen ist (Text).

**Plangenaug-
keit**

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, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt in Mittelstetten, im direkten Anschluss an das bereits bestehende „Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A30“ (Bebauungsplan Nr. 26) auf einer Fläche von 6,4 ha die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung kommunaler Gewerbeflächen zu schaffen. Die geplanten Gewerbeflächen (GE) sollen vorrangig der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben dienen. Unter anderem sollen einem ortsansässigen Unternehmen für Erdbewegungen und Transporte in Anschluss an seine Kiesgrube Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dadurch sollen die Standortsicherung des Betriebes gewährleistet und die Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft am Ort gehalten werden.

Gleichzeitig sollen die baurechtlichen Grundlagen für einen Kreisverkehr geschaffen werden, durch welchen die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes, die Weiterführung der Gottlieb-Daimler-Straße, an die Kreisstraße A 30 angebunden wird. Zudem sollen hier in Zukunft die in Planung befindliche, von Süden kommende Nord-Ost-Tangente sowie die Ortsumfahrung Großaitingen – Wehringen von Norden an die Kreisstraße angebunden werden.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (schwarze Umrandung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes entlang der A 30 geschaffen. Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30" den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Schwabenmünchen, südlich von Mitteltetten. Der Geltungsbereich von insgesamt ca. 6,4 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/1-4, 435/5 (Teilbereich), 435/6 (Teilbereich), 435/8 (Teilbereich), sowie 443 (Teilbereich), Gemarkung Mitteltetten.

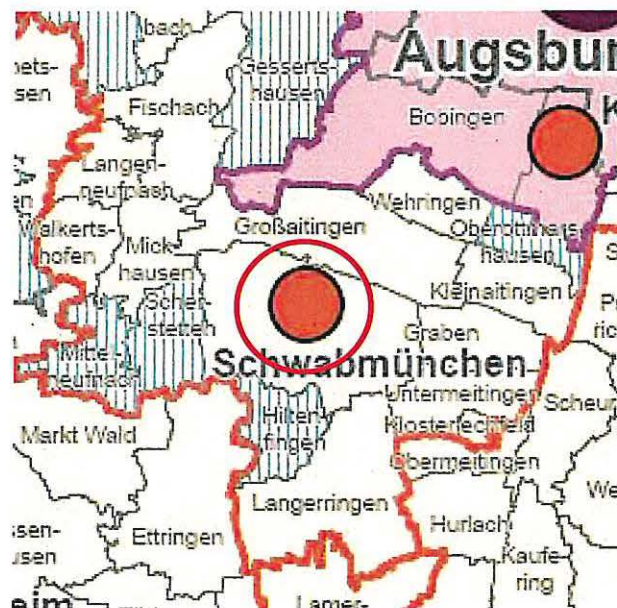
Der gesamte Geltungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche. Nordwestlich befindet sich eine fast 1,2 ha große Ökokontofläche. Westlich angelagert befinden sich mehrere Gewerbebetriebe (Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A30“). Im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder schützenswerte Bereiche. Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Kreisstraße A 30 sowie 900 m östlich, die Bahnlinie Kempten-Kaufbeuren-Buchloe-Augsburg.

Das Plangebiet steigt von Südwesten Richtung Nordosten bei einer Strecke von ca. 415 m um ca. 7 m an. Dies entspricht einer Steigung von ca. 2 %.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP 2018)

- | | |
|---|---|
| 1.1.1
Gleichwertige Lebens-
und Arbeitsbedingun-
gen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
| 1.1.3
Ressourcen schonen | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. |
| 2.2.1 Abgrenzung der
Teilräume | Darstellung der Stadt Schwabmünchen als Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum (s. Auszug aus dem LEP 2018, Anhang 2: Strukturkarte) |



- G 2.1.7 Mittelzentren (G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann
- 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

- | | |
|--|---|
| 5.1
Wirtschaftsstruktur | (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. |
| 7.1.1
Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft | (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. |

Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als Ziel formuliert sowie dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Entwicklungsziel der Innen- vor Außenentwicklung (LEP Bayern 3.2) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Demnach sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen (z. B. Nachverdichtung durch An- und Ergänzungsbauten sowie Erhöhung der Geschossigkeit, Wiedernutzbarmachung von Leerständen und Brachen etc.). Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen der Prüfung und Auseinandersetzung, ob für die Flächeninanspruchnahme, in Abwägung mit anderen Belangen, ausreichend Bedarf besteht (vgl. auch: BayStMWi, 07.01.2020: Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung).

Im Flächennutzungsplan für die Fläche des Bebauungsplanes bereits zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Marktes und nördlich der A30“ setzt die Stadt Schwabmünchen diese Vorgaben nun auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um. Der Bebauungsplan lässt sich damit aus dem Flächennutzungsplan gem. §8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Aber auch in der Auseinandersetzung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020, zeigt sich, dass der Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet vorhanden ist: 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) sind 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 (aus Datenschutzgründen ist diese Liste nicht öffentlich zugänglich). Unter anderem handelt es sich dabei um ein Unternehmen für Erdbewegungen und Transporte in Anschluss, 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.

Will die Stadt eine Abwanderung der vornehmlich ortsansässigen Unternehmen in die Umlandgemeinden vermeiden, muss sie diese hohe Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Bauungsplan Nr. 47 aufzustellen und in Anbindung an die bereits vorhandenen Gewerbeflächen im zu schaffen. Dabei wird durch die Vorgabe einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 (inklusive Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO 0,8) eine verdichtete Bauweise ermöglicht und der landesplanerischen Maßgabe des Flächensparens nochmals Rechnung getragen.

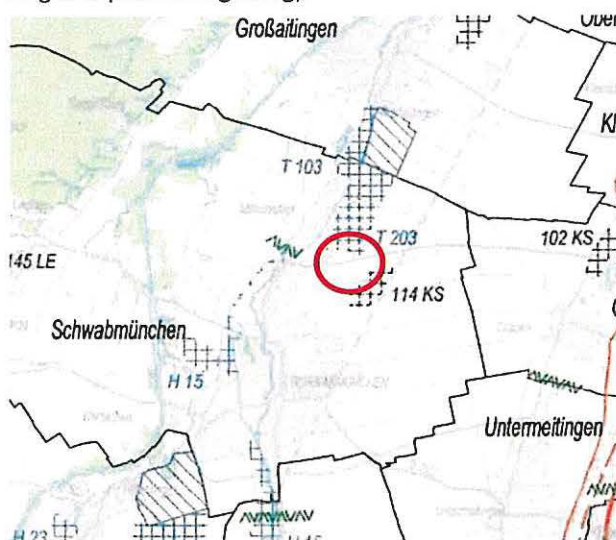
Da es sich bei der Ausweisung des Bauungsplanes um ein Gewerbegebiet mit direkter Anbindung und Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten und stehen nicht in Konflikt mit Zielen der Landesplanung.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg

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

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

B I Lage des Plangebietes südlich des Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung T 203 sowie nordwestlich des Vorbehaltsgebietes für Kies und Sand 114 KS (siehe Karte 2a: Siedlung und Versorgung des Regionalplanes Augsburg).
B II Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft und Wirtschaft



B II Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für Wirtschaft

die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.

B IV
Straßenbau

1.2.5 (G) Eine verbesserte Anbindung des südwestlichen Bereiches (Mittelbereich Schwabmünchen) der Region an die A 8 ist anzustreben.

B V
Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

Bezüglich des Vorbehaltsgebietes T 203: Da es sich um ein Vorbehaltsgebiet handelt, ist der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswassers und aufgrund einer maximal nur geringen Überschneidung des Plangebietes mit dem Vorbehaltsgebiet ist von keinen direkten Auswirkungen des Bauungsplanes auf das Trinkwasser auszugehen. Zumal die hierfür zuständige Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in der frühzeitigen Beteiligung keine entsprechenden inhaltlichen Einwände hervorbringt.

Die Vorgaben des Regionalplanes Augsburg werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.3 Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Großaitingen. Da das Plangebiet weder im Bereich der engeren (Zone II) noch der weiteren Schutzzone (Zone III) liegt und aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswassers ist von keinen direkten Auswirkungen des Bauungsplanes auf das Trink- bzw. Grundwasser auszugehen. Zumal die hierfür zuständige Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in der frühzeitigen Beteiligung keine entsprechenden inhaltlichen Einwände hervorbringt.

3.4 Flächennutzungsplan

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen werden für den Bereich des Bebauungsplanes zu größten Teilen bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nur der nordöstliche Teil wird noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die geplante Nutzung in diesem Bereich nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

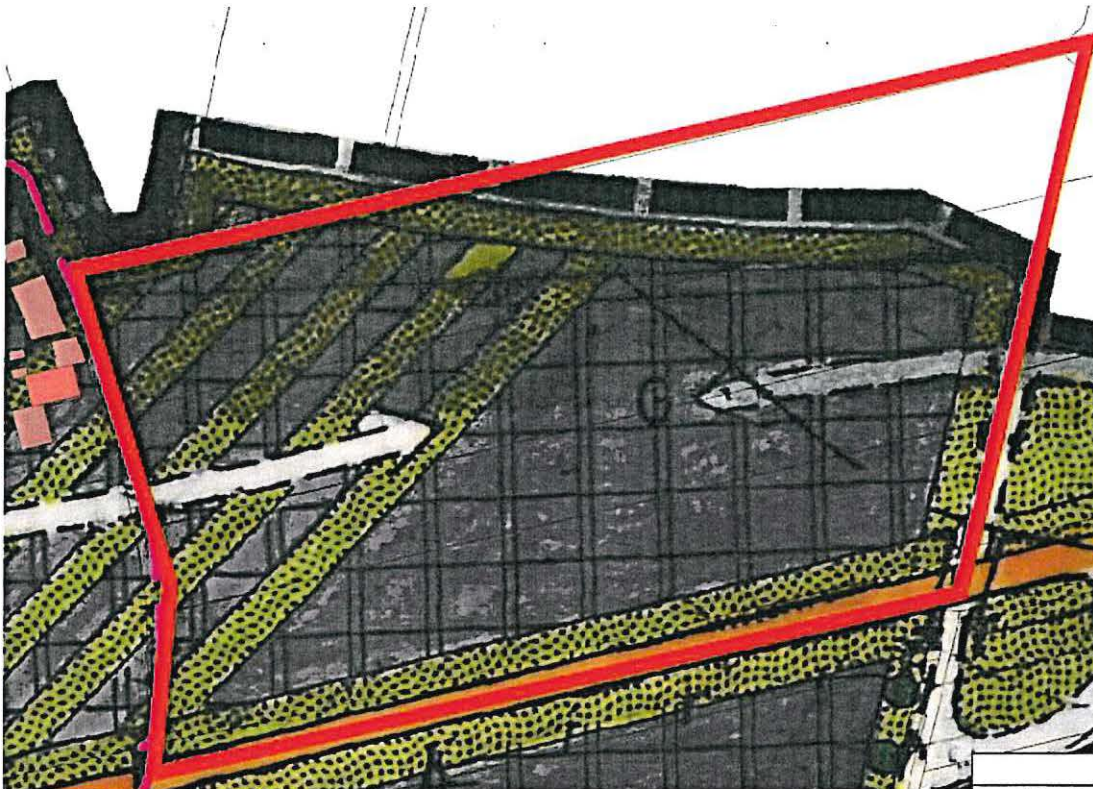


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen: Darstellung als gewerblichen Baufläche; im Nordosten: landwirtschaftliche Fläche

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings gibt es im weiteren Umfeld zahlreiche Bodendenkmäler aus verschiedenen Epochen:

- D-7-7730-0104 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7730-0118 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Linearbandkeramik, des Spätneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des frühen Mittelalters.

- D-7-7730-0241 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7830-0055 Siedlung des Jungneolithikums und der frühen Bronzezeit.
- D-7-7830-0056 Siedlung des Neolithikums, Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7830-0143 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit.
- D-7-7830-0146 Siedlung des Alt- und des Jungeneolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Gräber des Jungeneolithikums, der Bronzezeit und der Latènezeit.
- D-7-7830-0164 Straße der römischen Kaiserzeit.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist *oberhalb* des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

3.6 Baugrund

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt. Eine Bodenuntersuchung lag zum Zeitpunkt der Planung nicht vor. Jedoch wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung von einer Bebaubarkeit des Bereiches ausgegangen.

3.7 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet wird über die Weiterführung der von Westen kommenden „Gottlieb-Daimler-Straße“ erschlossen. Über den geplanten Kreisverkehr erfolgt die Anbindung an die Kreisstraße A 30 worüber die B 17 und damit der übergeordnete Verkehr erreicht werden kann.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine gute verkehrliche Anbindung und die Anbindung an die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen aus. Konflikte z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes sind an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zum einen den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, ihre Betriebsabläufe effizient und zeitgemäß zu gestalten. Zum anderen soll das geplante Gewerbegebiet möglichst angepasst in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft integriert und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung mit Anschluss an die Kreisstraße über einen neuen Kreisverkehr gewährleistet werden. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden. Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll einerseits eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbegebietes vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung des rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 26 („Gewerbegebiet nördlich der A 30“) übernommen und der gesamte Geltungsbereich einheitlich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um Konflikte zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind (max. 50% der Geschossfläche), und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche aufweisen. Diese Regelung erfolgt, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, was Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes ist. Neben dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben

auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die Stadt beabsichtigt, vornehmlich Flächen für Betriebe vor Ort zur Verfügung zu stellen und vorzuhalten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Dachhöhe.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige GRZ von 0,6 fest. Diese Kenngröße hat sich bei dem letzten Bebauungsplan in dem Bereich, dem südwestlich der Kreisstraße gelegenen Bebauungsplan Nr. 37, bewährt. Damit wird das gesetzlich zulässige Höchstmaß gem. § 17 BauNVO von 0,8 nicht ausgereizt.

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in erster Linie, um den Anteil der Grundstücke an den Erschließungskosten zu berechnen. Aus städtebaulicher Sicht wird durch die GFZ und die Anzahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung mitgesteuert. Maßgeblich definiert wird diese jedoch über die maximal zulässige Dachhöhe (DH). Die Zonierung von Bereichen unterschiedlicher Dachhöhen (8,0 m, 10,0 m und 12,0 m) erfolgte, um auf die ansteigende Topographie zu reagieren und ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild zu wahren. Unterer Bezugspunkt der Dachhöhe ist die maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss. Durch diese Festsetzung wird eine Ausgangshöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße definiert. Grundsätzlich wird für alle Baugrundstücke von einer ROK +0,50 cm über der Erschließungsstraße ausgegangen.

4.4 Bauweise und Baugrenze

Als Bauweise gilt eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe, Rechnung getragen werden. Die Baugrenzen sind im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung der Grundstücke unter Einhaltung von Abständen zur Erschließungsstraße von 5,0 m weit gefasst. Zur Kreisstraße A 30 wird ein Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand eingehalten, um den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung.

Garagen/Carports bzw. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze dagegen sind, auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Dies gilt auch für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, welche in Ausnahme auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

4.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet knüpft im Westen an die bereits vorhandene „Gottlieb-Daimler-Straße“ an und führt diese bis zur Kreisstraße A 30 weiter, wo durch einen neuen Kreisverkehr die Anknüpfung erfolgt.

Zudem sollen hier in Zukunft die in Planung befindliche, von Süden kommende Nord-Ost-Tangente sowie die Ortsumfahrung Großaitingen – Wehringen von Norden an die Kreisstraße angebunden werden. Zudem ist nach Osten ein Auslass vorgesehen, durch die später eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Auf einer Breite von insgesamt 14,0 m ist die neue Fahrbahn (6,5 m), ein Parkstreifen für LKWs (3,0 m) sowie ein, durch einen Grünstreifen (2,5 m) getrennter Gehweg (2,5 m) geplant. Der Straßenquerschnitt ist ausreichend leistungsfähig für ein beidseitiges Befahren auch mit Sattelschleppern und dreiachsigen Fahrzeugen (Liefer-, Müll- und Einsatzfahrzeuge).

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt, um eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße auszuschließen.

4.6 Grünflächen, Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Aufwertung und Gliederung der Freianlagen/Lagerflächen durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch vorzugsweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenpflaster, etc.)
- Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser und zum Schutz vor Hochwasser
- Bestmögliche ökologische Aufwertung von Versickerungsflächen bzw. unbebauten Rand- und Freiflächen
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Grundstücksflächen haben unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf eine standortgerechte Einbindung der Gewerbeflächen in die umgebende Landschaft gelegt. Bei dem gegenständlichen Bauungsplan wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass diese unterschiedlichen Anforderungen (Grünordnung, Funktion, Ökologie) bestmöglich miteinander kombiniert werden.

Um die Funktionalität und effiziente Flächennutzung der geplanten Nutzungen nicht zu sehr einzuschränken und zugleich eine Mindestdurchgrünung, insbesondere in den einsehbaren Bereichen zu gewährleisten, werden Pflanzgebote für Baugrundstücke sowie für die Stellplatzfläche festgesetzt. Im bebauten Bereich ist pro 800 m² Baufläche mindestens ein standortgerechter Baum I. bzw. II. Ordnung oder 20 Sträucher (gem. Pflanzliste) nachzuweisen. Zur Schaffung von ökologisch wirksamen Übergängen zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Nutzungen wurde entlang der äußeren Grundstücksgrenzen ein fünf Meter breiter privater Grünstreifen festgesetzt (Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung). Entlang der A 30 sind innerhalb der privaten Grünfläche straßenbegleitende Einzelbäume vorgesehen. Ferner ist eine Versickerung des Oberflächenwassers

zulässig (private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung, Versickerung). Um diese Doppelnutzung (Eingrünung, Versickerung) zu ermöglichen, ist auf den Erhalt der Sickerfähigkeit zu achten.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche festgesetzt, auf welcher anfallendes Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen versickert werden kann. Zur Erhöhung der ökologischen Funktion und zur gleichzeitigen Minimierung des Eingriffes wird in Teilbereichen die Anlage von Blühstreifen auf diesen Flächen festgesetzt. Der hier vorhandene Bestandsbaum ist zu erhalten. Ein drei Meter breiter Grünstreifen Richtung Süden ermöglicht die Ableitung Richtung Kreisstraße. Diese Fläche dient gleichzeitig der Flächensicherung der Stadt für zukünftige eventuelle Erweiterungen der Verkehrsflächen (angrenzender Feldweg).

Zudem erfolgen Vorgaben zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft: Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig sowie auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen.

4.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude, Schulen usw.), die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

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

Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsflächen sind die in der Anlage zur Satzung dargestellten Teilflächen mit den Bezeichnungen TF 01 bis TF 05 heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

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

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht

überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Gliederung und Zweckbestimmung des Bebauungsplanes

Gliederung

Es werden für die in der Anlage 1 dargestellten Teilflächen TF 01 bis TF 05 Lärmkontingente festgesetzt. Die Stadt Schwabmünchen hat einen rechtskräftigen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet, der keine Festsetzungen zum Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe aufweist (Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Siemensstraße Süd“).

Somit liegt eine Gliederung nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Siemensstraße Süd“ der Stadt Schwabmünchen gegliedert.

Zweckbestimmung

Es wurde für das Plangebiet die folgenden Lärmemissionskontingente festgesetzt:

TF 01	tags $L_{EK} = 63$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB(A)	Flächengröße = 13431 m ²
TF 02	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 6267 m ²
TF 03	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 3195 m ²
TF 04	tags $L_{EK} = 69$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 54$ dB(A)	Flächengröße = 12413 m ²
TF 05	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 10913 m ²

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

Die tatsächliche Verteilung der Schallleistungspegel ist hiervon nicht betroffen, da es für die Anwohner nicht entscheidend ist, ob ein Betrieb eine laute Schallquelle besitzt, diese aber gut abgeschirmt hat, oder ob leisere Schallquellen ungehindert den Schall zu den Immissionsorten emittieren. Entscheidend ist alleine, welche Lärmbelastungen entstehen. Diese zulässigen maximalen

Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-113-G01-E01 vom 29.06.2021 aufzeigt, werden durch die zulässigen Lärmemissionen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen tagsüber und nachts an fast allen Immissionsorten die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Immissionsorte in Wohn- und Mischgebieten

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärsituation nicht relevant.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt.

Immissionsorte im westlich gelegenen Gewerbegebiet

An den direkt westlich des Plangebietes liegenden Immissionsorten IO 02 und IO 03 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 durch die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die Lärmemissionen des Plangebietes zum Bauungsplan Nr.47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen stellen hierbei die maßgeblichen Lärmimmissionen auf die Immissionsorte IO 02 und IO 03 dar. Dieser Ansatz liegt somit auf der sicheren Seite und lässt noch Raum für Erweiterungen.

Die Immissionsorte IO 04 und IO 05 in Mittelstetten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauungsplanes Nr.47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen als Dorfgebiet dargestellt. Falls sich die Einstufung der Schutzwürdigkeit aufgrund der zukünftigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu der eines allgemeinen Wohngebietes entwickeln sollte, würden am Immissionsort IO 04 auch die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Lediglich am IO 05 würden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um 0,3 dB(A) überschritten werden.

Diese Überschreitung wäre nicht wahrnehmbar und würde daher von der Stadt Schwabmünchen als zumutbar angesehen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bauungsplanes Nr.47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 verursacht werden.

Die Lage der Immissionsorte ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bauungsplan mit der Bezeichnung LA21-113-G01-E01 vom 29.06.2021 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

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

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

Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen

werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Betriebsleiterwohnungen und andere ähnliche Nutzungen

Es wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Nutzungen, die einen erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen während der Nachtzeit aufweisen (auch z.B. Hotels) sind allerdings nur dann zulässig, wenn dadurch keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Räumen geschaffen werden. Somit wird sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes keine zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen lärmrelevanten Tätigkeiten nachts erhalten.

Entsprechend der TA Lärm ist in einem Gewerbegebiet nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) zulässig. Wenn die Betriebe die für die Nachtzeit festgesetzten Lärmemissionskontingente ausschöpfen ist damit zu rechnen, dass in der Nachbarschaft innerhalb des Gewerbegebietes die Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegen. Somit kann nach den Maßgaben der TA Lärm durch diese Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft (im Gewerbegebiet) einen Abwehranspruch gegen diese Betriebe geltend machen werden. Dies hätte zur Folge, dass die Lärmemissionskontingente nicht ausgeschöpft werden können. Daher wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Hotels und ähnliche Nutzungen (z.B. Boardinghaus) mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen von nachts 50 dB(A) zwar zugelassen, jedoch nur, wenn dadurch für die Nachtzeit kein Immissionsort nach der TA Lärm geschaffen wird.

Nach höchstrichterlichen Entscheidungen des BVerwG vom 29.11.2012 stellen Räume ohne offenbare Fenster keinen Immissionsort im Sinne der TA Lärm dar. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität dar. Dies ist aber zumutbar, da es sich um kein Gebiet handelt, in dem Wohnen allgemein zulässig ist. Durch vorgelagerte Bebauung (z.B. Wintergarten) oder eine Bebauung mit Fenster nur in einem geschlossenen Innenhofbereich könnten durch eine Befreiung offenbare Fenster zulässig sein. Dies ist aber im Einzelfall zu prüfen.

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

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße A 30.

Von diesem Verkehrsweg werden erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch dahinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße A 30 erschlossen. Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße A 30 ist nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.47 "Gewerbegebiet Nordost IV – östlich des V-Marktes und nördlich der A30" der Stadt Schwabmünchen die Verkehrslärmimmissionen an den an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen relevant erhöht werden.

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

4.8 Sonstige Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Es werden Vorgaben bezüglich Lichtemissionen getroffen. Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig.

Ein Anstrahlen der vorhandenen Gehölzreihe entlang der Kreisstraße A 30 ist zu vermeiden, um deren Funktion als Jagdhabitat und Flugroute für Einzeltiere zu erhalten (s. Ergänzende Erfassung Fledermäuse, LARS consult, 13.09.2021).

Schaffung von Ersatzlebensraum für zwei Reviere der Feldlerche

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde ein potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten festgestellt. Um eine fachkundige artenschutzfachliche Bewertung vornehmen zu können, wurde daher in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde (LRA Landkreis Augsburg) eine gezielte Erfassung dieser Artgruppe durchgeführt. Von den insgesamt 24 festgestellten Vogelarten sind unmittelbar durch das Vorhaben zwei Reviere der planungsrelevanten Feldlerche betroffen. Da durch die geplante Bebauung beide Reviere ihre Eignung verlieren, sind diese mit einer geeigneten Maßnahme auszugleichen (siehe CEF1). Zum Schutz aller vorkommenden Vögel während der Brutzeit sind Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung außerhalb deren Fortpflanzungsperiode durchzuführen (siehe Hinweis zum Artenschutz). In der Planung ist zudem die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung zu berücksichtigen (siehe Festsetzung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft).

Niederschlagswasser

Zum jetzigen Zeitpunkt steht der Umgang mit Niederschlagswasser noch nicht fest. Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Im Bebauungsplan ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Versickerung vorgehalten, auf welcher eine Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Damit ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgezeigt, dass die Entwässerung grundsätzlich bewältigbar ist.

Ferner sind in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Vorkehrungen gegen eventuell auftretendes, wild abfließendes Wasser zulässig, um Sorge vor Hochwasser zu tragen.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

Es sind die Dachformen: Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Dies entspricht den zulässigen Dachformen der angrenzenden Gewerbegebiete. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf max. 35° wird ein ausreichender Spielraum für Gebäude eingeräumt.

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

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind Haupt- und Nebengebäude als gestalterische Einheit auszubilden.

Einfriedungen

Vorschriften zu Einfriedungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie städtebaulich wirksam werden. So sind nur sichtdurchlässige Einfriedungen aus Draht- Metall oder Holz sowie Laubhecken zulässig und dürfen eine Höhe von 2,10 m nicht überschreiten. Sollten versicherungsbedingt oder branchenüblich höhere Zaunhöhen nötig (z.B. zur Sicherung von Außenlagern) sein, können diese ausnahmsweise bis 4,5 m hoch werden, dürfen dabei aber das Hauptgebäude nicht um mehr als 0,2 m überragen.

Geländemodellierung und Stützmauern

Durch Regulierung der Geländemodellierung und Stützmauern soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden.

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Anlehnung an eine Rampe von ca. 1,0 m bis 1,25 m sind ebenfalls zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen Geländes mit einem Böschungsverhältnis von 1:2 (Höhe: Länge) auslaufen.

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. Sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Nachbargrundstück um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Errichtung der Werbeanlagen hinsichtlich Gestaltung reglementiert: Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: Fassung vom 05.06.2019) nachzuweisen.

6 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

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

Strom:

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

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:

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

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke über die bestehenden Leitungen

Gas

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich.

Abwasserentsorgung:

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

Müllbeseitigung:

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

7 Artenschutzrechtliche Belange

Um den Artenschutz frühzeitig zu beachten, wurde LARS consult mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Fassung vom 21.01.2021) beauftragt.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der fehlenden Habitatstrukturen kann ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten bzw. Artgruppen ausgeschlossen werden. Nach den ersten beiden Abschichtungskriterien verbleiben die Zauneidechse sowie mehrere Vogel- und Fledermausarten, die genauer auf eine Wirkungsempfindlichkeit hin geprüft wurden.

Zauneidechse: Aufgrund fehlender Verbundstrukturen zu anderen Zauneidechsenlebensräumen und der mäßig geeigneten Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereiches, ist ein Vorkommen dieser Art nicht zu erwarten.

Fledermäuse: Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann unter Berücksichtigung, dass gegebenenfalls eine Fällung der Pappel im Oktober bei Temperaturen über 10 °C durchgeführt wird, ausgeschlossen werden. Sollte dies im Oktober nicht möglich sein, ist die Fällung von einem Sachverständigen zu begleiten. Eventuell vorhandene Fledermäuse sind fachgerecht zu evakuieren. Im Zuge der Planung sollte auf die Verwendung einer fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung geachtet werden.

Vögel: Boden- und gehölzbrütende Vogelarten können nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine gezielte Erfassung der Brutvögel im Geltungsbereich notwendig ist. Die Ergebnisse der Erfassung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Für die weiteren Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, weitere Reptilien, Fische, Insekten, Weichtiere, Pflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

8 Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

8.1.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die, an die freie Landschaft grenzenden, nicht überbaubaren öffentlichen und privaten Grünflächen nicht als Eingriffsfläche eingestuft. In diesen Bereichen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation. Die neu zu bebauenden Flächen werden im Bestand größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung kam zu dem Ergebnis, dass eine Erfassung von Vogelarten notwendig ist, darüber hinaus nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, da der Geltungsbereich für keine planungsrelevante Art eine dauerhaft geeignete Lebensstätte oder ein essenzielles Teilhabitat (Jagdgebiet, Leitstruktur etc.) darstellt.

Bei den überplanten Ackerfläche handelt es sich gem. des Leitfadens (Liste 1 a) um „Gebiete mit geringer Bedeutung“ (Kategorie I) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die südlich gelegenen Hecken sowie das unmittelbar südlich an die Hecke angrenzende Extensivgrünland werden den

„Gebieten mittlerer Bedeutung“ (Kategorie II) zugewiesen. Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird nach dem Leitfaden die zulässige überbaubare Grundfläche (Grundflächenzahl) und deren Nutzungsgrad herangezogen. Für die ausgewiesenen Gebietsart „Gewerbegebiet“ wird eine GRZ von 0,6 im Bebauungsplan festgesetzt, was dem Typ A - „Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ entspricht. Durch das Zusammenführen der beiden Komponenten „Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ sowie die „Schwere des Eingriffs“ ergibt sich der gem. Abb. 7 des Leitfadens anzuwendende Kompensationsfaktor.

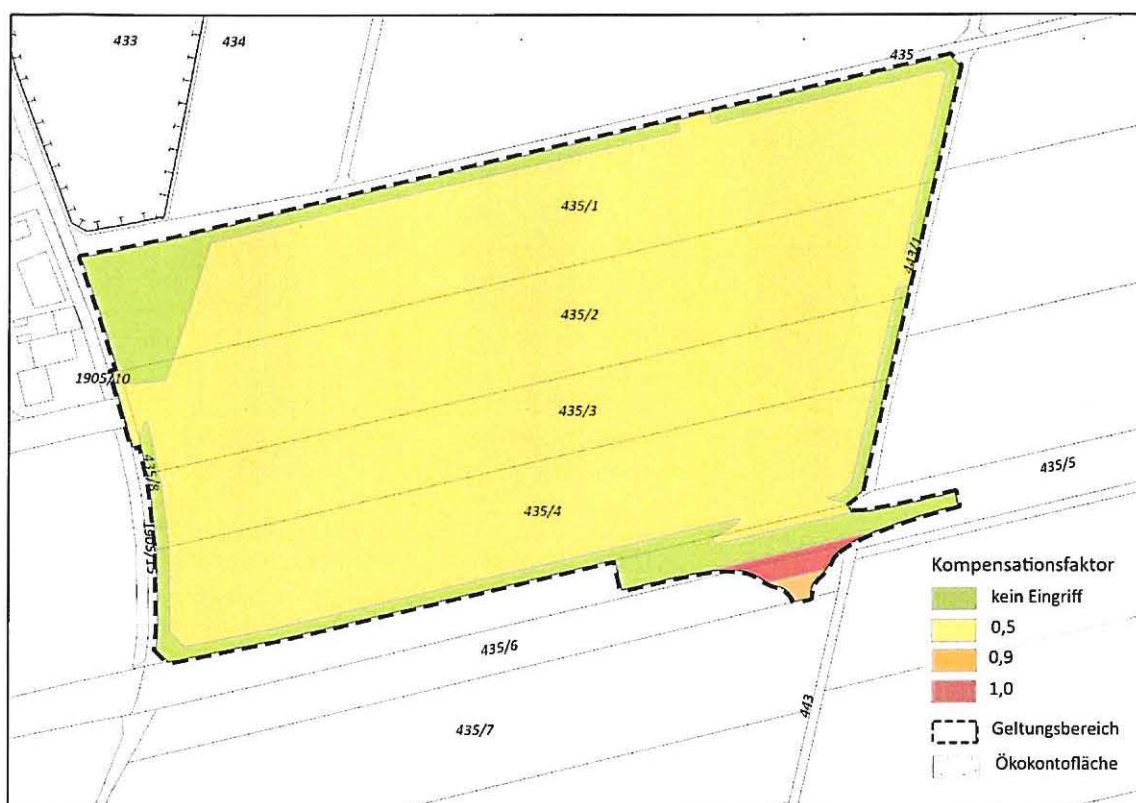


Abbildung 3: Eingriffsplan mit Darstellung der Kompensationsfaktoren (maßstabslos)

8.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Damit ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bestand	Planung	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktoren	Ausgleichsflächenbedarf
Intensivacker	Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	54.852	0,5	27.426

Bestand	Planung	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktoren	Ausgleichsflächenbedarf
Intensivacker	Grünfläche/ Versickerungsbecken	6.582	kein Eingriff	0
Extensives Grünland	Straße	141	0,9	127
Hecke	Straße	459	1,0	459
Straße	Straße	1.393	kein Eingriff	0
Summe		63.427		28.012

8.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung festgelegt, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts auszugleichen. Aufgrund fehlender Fläche innerhalb des Plangebietes wird der Ausgleichsflächenbedarf auf externen, gemeindezugehörigen Flächen erbracht. Die genauen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen:

Ausgleichsfläche 1

Die Ausgleichsfläche befindet sich nordwestlich von Schwabmünchen auf dem Flurstück 2054 der Gemarkung Schwabmünchen. Die ca. 5,1 ha große Ausgleichsfläche wurde landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt und grenzt sowohl im Norden als auch im Südwesten an den wertachbegleitenden Auwald an. Östlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, die von dem östlich verlaufenden Brunnengraben sowie dessen gewässerbegleitenden Gehölzbestand durchschnitten werden. Der nördliche Teil der Ausgleichsfläche, ca. 3,48 ha wurde bereits als Ausgleich für den Bebauungsplan „Südwest II“ herangezogen. Der verbliebene ca. 1,64 ha große Bereich soll nun als Ausgleichsfläche für den gegenständlichen Bebauungsplan dienen.

Auf der Fläche ist das Anlegen mehrerer wechselfeuchter Mulden und Rohbodenmulden geplant - im Norden die Entwicklung eines stufigen Waldsaums mit anschließenden Hochstaudensaum. Im Westen ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

Ausgleichsfläche 2

Die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück 433 nördlich der Ökokontofläche ID 13157. Die ca. 0,36 ha große Ausgleichsfläche wird aktuell landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt und grenzt im Norden, sowie im Osten und Westen an landwirtschaftliche Fläche. Gemäß BayernAtlas ist der Teil des Flurstücks bereits Bestandteil einer Ökokontofläche. Gemäß Schreiben vom 05.02.2002 vom Landratsamt Augsburg ist allerdings nur der südliche Bereich Bestandteil des Rekultivierungsplans.

Auf der Fläche ist, durch das Anpflanzen mehrerer standortgerechter, alter Obstbäume und die Initiierung von extensivem Grünland die Entwicklung einer Streuobstwiese geplant.

Ausgleichsfläche 3

Die Ausgleichsfläche liegt westlich von Mittelstetten auf dem Flurstück 2025, Gemarkung Schwabmünchen. Die ca. 0,85 ha große Ausgleichsfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt im Norden, Osten und Süden an ebenfalls landwirtschaftlich genutzt Fläche. Westlich, angrenzend an die Fläche verläuft der „Brunnengraben“.

Geplant ist die Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren sowie das Anlegen eines Tümpels. Auf der verbliebenen Fläche soll eine Extensivierung der Wiesenflächen stattfinden sowie die Entwicklung wechselfeuchter Mulden.

8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren
- Gewährleistung der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte
- Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum-/Heckenpflanzungen)
- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.
- Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind.
- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus ist der Bodenabtrag außerhalb der Brutzeit der Feldlerche ausschließlich von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von 0,6
- Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß
- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)

- Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
- Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen
- Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen
- Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers im nordwestlich liegenden, naturnah gestalteten Versickerungsbeckens
- Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze
- Einbindung des geplanten Gewerbegebiets in die Landschaft durch wirksame Eingrünungsmaßnahmen
- Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie unter Berücksichtigung der Hangkante
- Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG
- Aufnahme einer CEF-Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensraum für zwei Reviere der Feldlerche

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiet (GE)	46.669	73,6
Öffentliche Verkehrsfläche	10.106	15,9
öffentliche Grünfläche	2.956	4,7
- Zweckbestimmung: Versickerung	2.473	
- Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	274	
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	209	

private Ortsrandeingrünung	3.691	5,8
Gesamt	63.421	100

ANLAGE 1: BEZUGSFLÄCHEN EMISSIONSKONTINGENTE

