

# **STADT SCHWABMÜNCHEN**

**Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30  
Bebauungsplan Nr. 30**

# STADT SCHWABMÜNCHEN

## **Bebauungsplan Nr. 30 Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30**

- Für die gewerbliche Fläche südlich der *Kreisstraße A 30* zwischen der Kreisstrasse A30 und dem Straßenzug *Mittelstetter Weg*
- Für die Ausgleichsmaßnahme nördlich der Kreisstrasse A30 und nördlich der gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26

**Erstellt am**  
Augsburg, den 23. Juni 2000

**Geändert am**  
Augsburg, den 25.09.2000

**Erarbeitet durch**  
**Büro für Stadtplanung GbR M.J. und Cl. Meinel**  
**86163 Augsburg Werdenfelser Straße 27d**  
**Telefon 0821/6 20 08 Telefax 0821/66 56 73**

## **Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Schwabmünchen erlässt auf Grund

- der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff.),
- der Art. 89 und 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I),
- des Art. 3 Abs.2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BayGO 2020-1-1-I),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S.132), zuletzt geändert durch Entscheidung des bayer. Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520)
- und der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

folgenden Bebauungsplan

### 1. Allgemeine Vorschriften

#### **§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30“ gilt die vom Büro für Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfellerstr. 27d, 86163 Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Teil 1 und Teil 2, dem Textteil mit Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.06.2000 und geändert am 25.09.2000.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung, Teil 1 und Teil 2.

### 2. Planungsrechtliche Vorschriften durch Text

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das im Bebauungsplan als GI dargestellte Gebiet ist ein Industriegebiet im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauNVO werden zugelassen. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 werden nicht zugelassen.
- (2) Das im Bebauungsplan als GE dargestellte Gebiet ist ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Im Geltungsbereich sind die für die Geschossflächenzahl GFZ und Grundflächenzahl GRZ angegebenen Werte im Sinne des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- (2) Flächen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§20 Abs. 3 BauNVO).
- (3) Die Obergrenze der Traufhöhe (TH) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Aus betrieblichen Erfordernissen und wenn das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Fläche nicht überschritten wird, dürfen Baukörper länger als 50 m gebaut werden.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Bei neugebildeten Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen regelt sich der Abstand für Gebäude zur Nachbargrenze durch die Bayerische Bauordnung.
- (4) Schallschutzwände außerhalb der überbaubaren Flächen sind, mit Ausnahme längs der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche Kreisstrasse A 30, ausnahmsweise zulässig. Die Vorschriften über die Abstandsflächenregelung in der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

#### **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

##### *Betriebs- und Nebengebäude*

- (1) Für Betriebs- und Nebengebäude im Industriegebiet und Gewerbegebiet können flache oder flachgeneigte Dachformen und Dachdeckungen den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gewählt werden. Grasdächer sind zulässig.
- (2) Auskragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich zulässig.
- (3) Signal- oder Leuchtfarben sind als Außenanstrich unzulässig.
- (4) Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen.

##### *Wohngebäude*

- (5) Wohngebäude sind grundsätzlich mit Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 40°, roter bis braunroter Ziegelerdeckung und Außenwänden mit hellem Farbton zu errichten. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Der Kniestock ist auf maximal 80 cm zu beschränken. Dachaufbauten sind unzulässig.  
Ausnahmsweise ist eine andere Bauweise und eine andere Gestaltung zulässig, wenn das Wohngebäude mit dem Büro-/ Produktions- und Werkstattgebäude eine erkennbare gestalterische Einheit bildet.

##### *Sonstiges*

- (6) Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstgrenze und muss ab der Oberkante des natürlichen Geländeverlaufs und der Unterkante der Dachkonstruktion gemessen werden.

## § 7 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die Gemeindestraßen zu erfolgen. Unmittelbarer Zugang zu angrenzenden Fußwegen und öffentlichen Grünflächen ist nur durch maximal 1,50 m breite Gartentürchen gestattet. Zufahrten, Zugänge oder sonstige Öffnungen in den Einfriedungen zur Kreisstraße A 30 hin sind unzulässig.

## § 8 Besucherstellplätze

- (1) Die nach BayBO erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze, Stellplätze für die Arbeitnehmer) müssen auf privater Fläche erstellt werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zulässig. Ein Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- (2) Bei Stellplätzen für Personenkraftwagen ist pro 10 offenen oder überdachten PKW-Stellplätzen ein Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Es sind die Festsetzungen unter §13 Abs.7 zu beachten. Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen auszuführen.

## § 9 Immissionsschutz

- (1) Es sind nur Betriebe zulässig, deren Schallabstrahlung einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück pro Quadratmeter Grundstücksfläche die nachfolgenden festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Fläche	Flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tags	nachts
GE 1	62 dB(A)	47 dB(A)
GI 2	62 dB(A)	47 dB(A)
GI 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Die Berechnung der Orientierungswertanteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Das Abstandsmaß berechnet sich aus:

$$L_s = 10 \cdot \log(2 \cdot \pi \cdot S^2 / S_0^2) \text{ in dB}$$

mit

S = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

S<sub>0</sub> = Bezugsabstand 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ sind zu beachten.

Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfung und Abschirmungen berücksichtigt werden.

- (2) Für Wohnungen, soweit zugelassen, muss nachgewiesen werden, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen der Immissionsrichtwert für das betreffende Gebiet nicht überschritten wird. Bei Büros muss nachgewiesen werden, dass die ihnen unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 45 dB(A) (nach der Richtlinie VDI 2719) nicht überschritten wird. Wegen der von der Staatsstraße 2035 und der Kreisstraße A 30 ausgehenden Verkehrsimmissionen ist bei der Detailplanung und Bauausführung der Büros, Aufenthaltsräume und (ausnahmsweise zulässigen) Wohnungen sicher zu stellen, dass durch geeignete planerische und /oder bauliche Maßnahmen, (wie z.B. geeignete Grundrisswahl, geeignete Schutzmaßnahmen am Objekt – siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm“ – und VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenster“ -, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.
- (3) Die Einhaltung der festgesetzten Schallpegelwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen über Schallgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde möglich.
- (4) Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Jedoch bewegen sich diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Landläufigen ortsüblichen“ und sind mit „dem ländlichen Wohnen“ vereinbart. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den Grundstückseigentümern und Bewohnern entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft vor allem den Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, bzw. während der Erntezeit (Mais, Silage, Getreide und evtl. auch Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

## **§ 10 Einfriedungen**

- (1) Als Einfriedungen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune oder verzinkte Eisenzäune an Stützen aus verzinkten Eisenpfosten mit geringen Querschnitt und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken muss die maximale Zaunhöhe auf 80 cm beschränkt werden. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig.

## **§ 11 Sichtdreiecke**

- (1) Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße A 30 sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Geständen aller Art freizuhalten. Außer Zäune dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Anpflanzungen, Zaunanlagen, sowie Stapel, Haufen und ähnliches mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckseiten auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

- (2) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume mit Kronenansatz ab 2,70 Meter und Baumreihen deren Baumabstand mehr als 10 Meter und der Kronenansatz mindestens 2,70 Meter beträgt

## § 12 Werbeanlagen

- (1) Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.
- (2) Blinkende wie bewegliche Werbung und großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenster ist nicht gestattet. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

## § 13 Grünordnung

- (1) Mutterboden  
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 („Grundsätze des Landschaftsbaus“), DIN 18915 („Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke“) und DIN 18300 („Erdarbeiten“) zu beachten.
- (2) Nachweis und Erhaltungsgebot  
Der Nachweis für die nachfolgenden Festsetzungen zur Grünordnung ist in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahme fertig zu stellen.  
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und bei Ausfall ersetzt werden.
- (3) Allgemeine Durchgrünung der privaten Grünflächen  
Jedes Grundstück muss einen Grünflächenanteil von mindestens 10 Prozent aufweisen. §13 Abs.7 des Textteiles muss beachtet werden. Für den rechnerischen Nachweis gelten pro 100 qm ein Baum der Wuchsklasse I und pro 50 qm ein Baum der Wuchsklasse II.  
Die getroffenen Festsetzungen unter §13 Abs. 5 und 6 können angerechnet werden.
- (4) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Der Gehölzbestand innerhalb der umgrenzten Fläche ist als geschlossener Gehölzverbund aufzubauen. Für den rechnerischen Nachweis gilt : Pro 50 qm der zu pflanzenden Fläche muss ein Baum der Wuchsklasse I und pro 20 qm ein Baum der Wuchsklasse II und pro 5 qm ein Strauch gepflanzt werden. Der Anteil von Nadelgehölze darf 10% der zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse I pro Grundstück nicht überschreiten. §13 Abs.7 des Textteiles muss beachtet werden.
- (5) Durchgrünung mit Bäumen der Wuchsklasse I  
Die durch Planzeichen festgesetzte Fläche muss mit Bäumen der Wuchsklasse I bepflanzt werden. Als rechnerischer Nachweis gilt : Pro 200 qm der zu pflanzenden Fläche muss ein Baum der Wuchsklasse I gepflanzt werden. Der Anteil von Nadelgehölze darf 25% der zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse I pro Grundstück nicht überschreiten. §13 Abs.7 des Textteiles muss beachtet werden.

- (6) Baumreihen und Baumgruppen auf privater und öffentlicher Fläche  
Die durch Plansignatur festgesetzten Baumreihen oder Baumgruppen sind mit Bäumen der Wuchsklasse I gemäß §13 Abs. 7 des Textteiles zu pflanzen. Der Abstand der einzelnen Bäume in einer Baumreihe oder Baumgruppe muss zwischen 10 und 20 Meter liegen. Der Abstand der Baumreihe oder Baumgruppe zur Grundstücksgrenze darf 10 m nicht überschreiten.

- (7) Mindestpflanzqualität, Baumscheibe und Pflanzliste

- Mindestpflanzqualität

Die Mindestpflanzqualität für die durch Planzeichen festgesetzten *Baumreihen und Baumgruppen* ist dreimal verschult, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.

Die Mindestpflanzqualität für *flächige Gehölzpflanzungen* gemäß Planzeichen und für die allgemeine Durchgrünung ist für

- Bäume der Wuchsklasse I : Hochstamm, dreimal verschult, Stammumfang 12-14 cm oder Heister, Höhe 150 cm.
- Bäume der Wuchsklasse II : Heister, einmal verschult, Höhe 100 cm
- Sträucher : zweimal verpflanzt, Höhe 80-100 cm

- Baumscheibe

Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro einzelnen Baum der Baumreihe und Baumgruppe (§13 Abs. 6) oder planzeichnerisch festgesetzten Durchgrünung (§13 Abs.5) gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine 50-prozentige Oberflächenbefestigung der einzelnen Baumscheibe ist nur mit Kalkschotter, Rasenpflaster bzw. Rasengittersteine zulässig.

- Pflanzliste

*Bäume der Wuchsklasse I*

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde
Populus-Sorten	- Pappel-Arten
Pinus silvestris	- Föhre
Quercus petraea	- Traubeneiche

*Bäume der Wuchsklasse II*

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
<i>Hochstamm-Obstgehölze</i>	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

*Sträucher*

Haselstrauch, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Wildrose, Wolliger Schneeball

#### **§ 14 Ausgleichsmaßnahme**

- (1) Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer stadteigenen Fläche von 7.811qm nördlich des Baugebietes *Gewerbegebiet Nördliche der Kreisstrasse A30*, Bebauungsplannummer 26, vorgenommen. Die Fläche ist in der Planzeichnung, Teil 2, dargestellt und in den Geltungsbereich einbezogen.
- (2) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Innerhalb der durch Plansignatur festgesetzten Fläche muss mindestens 20 % der Fläche mit geschlossenen Gehölzverbänden und 20 % der Fläche mit Gehölzgruppen bepflanzt werden. §13 Abs.7 des Textteiles muss beachtet werden.  
Die Gehölze können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nach 10 Jahren ausgelichtet werden.
  - Ein geschlossener Gehölzverband muss mindestens 300 qm Grundfläche überstellen. Für die Pflanzung der geschlossenen Gehölzverbände gilt folgender rechnerischer Nachweis für die Mindestpflanzdichte: Pro 25 qm der zu bepflanzenen Fläche muss ein Baum der Wuchsklasse 2 gepflanzt werden.
  - Eine Gehölzgruppe muss mindestens 100 qm Grundfläche überstellen. Für die Pflanzung der Gehölzgruppen gilt folgender rechnerischer Nachweis für die Mindestpflanzdichte: Pro 50 qm der zu bepflanzenen Fläche muss ein Baum der Wuchsklasse 2 und pro 1,5 qm 1 Strauch gepflanzt werden. Ersatzweise ist auch die Pflanzung einer Streuobstwiese mit 1 Baum pro 50 qm zulässig.
  - Die verbleibenden Grünflächen, die nicht von Gehölzaufpflanzungen betroffen sind, sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 2 mal im Jahr zu mähen. Die Düngung der Wiesenfläche ist nicht zulässig.

#### **§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Wesentliche Änderungen des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

#### **§ 16 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Soweit der vorliegende Bebauungsplan sich mit dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet nördlich der A30“ überschneidet, treten die bisherigen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die geänderten neuen Festsetzungen der gegenständlichen Bebauungsplanfassung ersetzt.

#### **§ 17 Bewehrungsvorschrift**

Mit Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 6 Gestaltung der Gebäude, § 9 Immissionsschutz, § 10 Einfriedungen, § 11 Sichtdreiecke, § 12 Werbeanlagen und § 13 Grünordnung. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 89, Satz 1 BayBO.

3. Schlussbestimmung

**§ 18 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Schwabmünchen, den.....

.....  
1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### 1 Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung

#### 1.1. Plangebiet

Das Plangebiet gehört zum nördlichen Stadtrandgebiet.

Teil 1 grenzt südlich der Kreisstraße A 30 an. Die Begrenzung des Plangebietes im Süden ist der Mittelstetter Weg und im Westen die westliche Flurgrenze der Flurnummern 1944. Im Osten gehören zum Planbereich die westliche Teilfläche der Flurnummer 1903 (ca. 5000 qm). Es ist bekannt, dass in dem Gebiet mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist. Die derzeitige Nutzung ist rein landwirtschaftlicher Art.

Teil 2 gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 *Gewerbegebiet nördlich der A30* und liegt nördlich der gewerblichen Flächen. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 26 als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden. Sie wird im Norden, Westen und Osten von bestehenden Feldwegen begrenzt. Im Süden wird zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und der gewerblichen Fläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26, mittelfristig ein Gehölzriegel mit 10 m Tiefe entstehen. Dieser Gehölzriegel bildet die südliche Grenze.

Zum Plangebiet zählen im Bereich von Teil 1 die Flurnummern 1944, 1917/1, 1916 und 1916/1 und Teilflächen der Flurnummern 1901/1, 1903, 1946 (Kreisstraße A 30) und 1902/2 (östlicher Teil des Mittelstetter Weges). Zum Teil 2 gehört die Flurnummer 1905/14.

#### 1.2 Planungsrecht

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes als Fläche mit gewerblicher Nutzung dargestellt. Insbesondere für die Flächen südlich der Kreisstraße sind im Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Option zur Ausweisung von Industriegebiet (GI) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung offen gehalten worden. Damit sind die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung GE und GI, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Obwohl der flächenbezogene Schalleistungspegel für GI gemäss Schallgutachten nicht ausgeschöpft werden kann, wird die Darstellung als GI beibehalten um Produktionsbetriebe, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach §4 BImSchG bedürfen, ansiedeln zu können.

An dem gegenständlichen Plan grenzen im Norden der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet nördlich der A 30“, im Nordwesten der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 25 „Städtische Westentlastungsstraße“ und im Westen der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 16A „Gewerbegebiet nördlich und südlich der Osramstraße“ an.

#### 1.3 Anlass der Planung

Die konkrete Nachfrage nach gewerblichem Bauland (Produktionsbetrieb) hat den Stadtrat von Schwabmünchen veranlasst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30“ zu beschließen.

## 2 Ziele der Planung

Grundsätzlich hat die Stadt Schwabmünchen im städtebaulichen Rahmenplan seine Ziele zu den nördlich an die Stadt angrenzenden Flächen (beidseits der Kreisstraße A 30 ) dargelegt. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan will die Stadt die im städtebaulichen Rahmenplan und Flächennutzungsplan aufgezeigte städtebauliche Entwicklung fortsetzen. Das gegenständliche Gewerbegebiet / Industriegebiet fügt sich vollständig in diese übergeordnete Konzeption ein.

Die gewerblichen Flächen im Norden der Stadt weisen eine gute Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung auf. Die Flächen liegen auf der windabgewandten Seite der Stadt und die Fragen des Schallschutzes sind im Rahmen eines umfassenden Gutachtens untersucht worden. Auch die langfristige Einbindung der Gewerbegebiete / Industriegebiete in die Landschaft ist durch einen Landschaftsrahmenplan überprüft worden. Die Ergebnisse sind in die fünfte Flächennutzungsplanänderung einbezogen worden.

Der aktuelle Bebauungsplan ist vollständig in diesen Untersuchungsraum eingebunden. Städtebaulich wird die Lücke zwischen dem Gewerbegebiet nördlich der Kreisstrasse A30 (Nr. 26) und der Firma Schöffel / Firma Osram mit dem gegenständlichen Bebauungsplan geschlossen und damit ein baulicher Gesamtzusammenhang hergestellt.

## 3 Beschreibung des Planungsbereiches

### *Naturraum*

Das Gebiet liegt in der Donau-Iller-Lechplatte im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Flächen gehört zu den Bereichen der „Höheren Felder zwischen Lech und Wertach“ auf der „Schwabmünchener Terrasse“. Diese durch eine regelmäßige Löß- und Staublehmauflage gekennzeichnete Hochterrasse liegt rund 12 m über dem Wertachboden und 6 m über dem Lechfeld. Sie nimmt im Bereich von Schwabmünchen eine Breite von 4 bis 5 km ein und ist durch deutliche Hangstufen von den beiden Talebenen räumlich getrennt.

### *Topographie*

Topographisch weist der betroffene Landschaftsraum eine differenzierte Struktur mit Reliefenergie auf; die vor allem im Westen durch die Hangleite zum Wertachtalboden gekennzeichnet ist.

Innerhalb dieser Hangleite wird ein Höhenunterschied von 9 m überbrückt. Hier von beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches in der Hangleite 4 m. Östlich des Mittelstetter Weges schwächt sich der Höhenunterschied deutlich ab und beträgt nur noch ca. 2 m. Diese flach auslaufende Kuppe der Wertachleite setzt sich nach Nord-Osten und Süd-Westen fort. Aufgrund der sanften Modellierung ist der Höhenunterschied optisch nicht mehr deutlich wahrnehmbar. Das nach Osten leicht abfallende Gelände liegt bereits außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches.

Die gemäß Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten signifikanten topographischen Punkte liegen außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches. Besondere Bedeutung für das Landschaftsbild nimmt vor allem der westliche Teil des Geltungsbereiches bedingt durch den teilweise steilen Anstieg in der Hangseite und einem lokalen Höhepunkt ein.

#### *Potentiell natürliche Vegetation*

Nach Seibert liegt der Planungsbereich im potentiellen Vegetationsgebiet der „Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wälder“. Wichtige Gehölze für diese Waldgesellschaft sind Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Birke und Vogelbeere. Für die Sträucherschicht sind die wesentlichen Vertreter Haselstrauch, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Wildrose, Wolliger Schneeball, Waldrebe. Die wichtigste Nutzung dieser Vegetationsgebiete sind Fichtenforste. Mähwiesen und im Bereich des Ackerbaus Feldfrüchte wie Weizen, Gerste, Zuckerrübe, Luzerne, Rotklee und Obst.

Die Flächen sind im Agrarleitplan als Böden für die Landwirtschaft, teilweise mit hoher Bonität dargestellt.

#### *Reale Vegetation*

Das Planungsgebiet weist innerhalb des Geltungsbereiches kaum Gehölz- und Baumstrukturen auf. Die Fläche wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Bedeutende Grassäume oder Feldwege begleitende Grassäume existieren nicht. Die bedeutendsten Freiflächen und straßenbegleitenden Grünstrukturen befinden sich beidseits der Kreisstraße A 30. Diese Grünflächen begleitend zur A 30 sind innerhalb des Geltungsbereichs zur Kreisstrasse hin geböscht. Innerhalb des Geltungsbereichs sind aber nur im westlichen Bereich dieser Böschung straßenbegleitendes Verkehrsgrün (mit Feldgehölzen) vorhanden; die restlichen Böschungsflächen sind Grasraine ohne jegliche Gehölzbepflanzung.

## 4 Erläuterung der vorliegenden Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

#### *Art der Nutzung*

Durch die zentrale Lage des Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb des großräumig geplanten Gewerbegebietes, die Nähe der Firma Osram und der Firma Schöffel und die weiträumige Entfernung zur umliegenden Wohnbebauung ( in Mittelstetten und am nordöstlichen Stadtrand von Schwabmünchen) bietet sich die Möglichkeit die gewerbliche Nutzung zu einem Industriegebiet zu erweitern. Die innerhalb eines Industriegebietes massigen Baustrukturen lassen sich in diesem Bereich durch die umliegende Bebauung und an den Randbereichen des großräumigen gewerblichen Gebietes durch eine differenzierte Beschränkung der baulichen Nutzung gut einbinden.

Da es sich mittel- bis langfristig um einen innerörtlichen Bereich innerhalb des Stadtgebietes Schwabmünchen handelt, sollen im Einmündungsbereich des Mittelstetter Weges / Gottlieb-Daimler-Strasse in die Kreisstrasse A 30 durch straßennahe Gebäude städtebaulich Akzente gesetzt werden. Dies hat auch dazu geführt, dass die anbaufrei Zone von 15 m zur Kreisstrasse A30 zum Teil unter-

schritten wird. Durch die zu erwartende Nähe der Gebäude zur Straße wird der Straßenraum gefasst und auch der Innerortsbereich gestalterisch und optisch betont. Die zulässige Mehrgeschossigkeit direkt an der Kreuzung hat ein Pendant im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 und stellt damit den Abschluss bzw. Anfang dieses städtebaulich hervorgehobenen Bereiches dar.

#### *Verkehrerschließung*

Das Gewerbegebiet ist über den Ostteil des Mittelstetter Weges an die Kreisstrasse A 30 (Zubringer zur B 17 neu), über diese an die Westentlastungsstrasse/Südspange und Staatsstrasse 2035 angebunden. Damit wird das Stadtgebiet nicht durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen zum / vom Gewerbegebiet / Industriegebiet belastet.

Der bereits bestehende Straßenzug Mittelstetter Weg erschließt die gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Einmündungsbereich des Mittelstetter Weges in die Kreisstrasse A 30 soll mittelfristig durch eine Verkehrsampel geregelt werden. In die Planzeichnung ist der Ausbau des Kreuzungsbereiches nachrichtlich übernommen und die Sichtdreiecke sind dem Bestand angepasst worden. Die Annäherungssicht ist im Abstand von 20 m zum südlichen Fahrbahnrand der Kreisstrasse eingemessen worden. Durch die unterschiedlichen Geschwindigkeitsbegrenzungen ist die Schenkellänge des Sichtdreiecks nach Westen mit 70 m (50km/h) und nach Osten mit 110 m (70 km/h) konstruiert worden.

Der Straßenzug Mittelstetter Weg ist im Querschnitt so angelegt, dass Begegnungsverkehr für LKW möglich ist und Parkbuchten sowie ein Rad- und Fußweg einseitig zur Straße bestehen.

#### *Wegeführung*

Der Mittelstetter Weg ist durch den einseitig geführten, straßenbegleitenden Geh- und Radweg auch ein wichtiges Verbindungsstück für die fuß- und radläufige Verknüpfung zwischen Wohnen und Arbeiten. Des weiteren soll aber auch die Verbindung zum nördlichen Landschaftsraum erhalten werden.

Die Querung der A 30 ist im Bereich der Einmündung Gottlieb-Daimler-Strasse und Mittelstetter Weg in die Kreisstrasse A 30 möglich.

Weitere Wegeverbindungen sind für die Zukunft geplant. Sie liegen aber außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanes und werden bei fortschreitender Entwicklung und Umsetzung des Gewerbegebiets nördlich der Stadt verwirklicht werden.

#### *Lärmschutz*

Die Stadt Schwabmünchen hat für das gegenständliche Industrie- und Gewerbegebiet das Beratungsbüro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Untersuchung des Lärmschutzes beauftragt.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA00-083-G01 vom 16.07.2000 aufzeigt, werden die reduzierten Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, mit Beiblatt 1, an der vorhandenen Wohnbebauung eingehal-

ten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998 überein.

Durch die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel kann sichergestellt werden, dass auch unter Beachtung der Summenwirkung aller vorhandenen und möglichen zukünftigen Gewerbelärmimmissionen die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für lärmemittierende Nutzungen (z.B. Gewerbe- oder Industriegebiet) und lärmempfindliche Nutzungen (z.B. Wohngebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Die in der DIN 18005 genannten flächenbezogene Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 60 \text{ dB(a)}$  für Gewerbegebiete und von  $L_{WA} = 65 \text{ dB (A)}$  für Industriegebiete sind Mittelwerte von verschiedenen Nutzungen. Abweichungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel für tatsächliche Nutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten sind daher möglich. Da nur eine Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Lärmemission vorhanden ist, ansonsten keine weiteren Arten und Eigenheiten von Betrieben und Anlagen ausgeschlossen sind, ist eine für Industriegebiete typische Nutzung im Plangebiet auch bei den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel möglich.

Wegen der vom Straßenverkehr (A 30) ausgehenden Immissionen sind auch bei der Detailplanung und der Bauausführung der Büroaufenthaltsräume und Wohnungen sicherzustellen, dass durch geeignete Grundrisswahl, geeignete Schutzmassnahmen am Objekt, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, bzw. eine günstige Abschirmung erfolgt.

#### *Infrastruktur*

Eine gebietsübergreifende Infrastruktur ist nicht vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten unmittelbar am Kreisverkehr (Zusammenführung der A 30, Staatstraße 2035 und Westentlastungsstrasse) ist ein Restaurantbetrieb (MacDonald) errichtet worden.

## 4.2 Grünordnerisches Konzept

Eine wesentliche Aussage des Landschaftsrahmenplanes zum gegenständlichen Bebauungsplan ist die grünordnerische Einbindung der gewerblichen Bebauung an der westliche Hangkante zum Talraum hin.

Diese Einbindung wird vierstufig im gegenständlichen Bebauungsplan angestrebt:

- Begrenzung und stufenweise Entwicklung der Traufhöhen von 6m bis 10 m, Reduzierung der Geschoßflächenzahl bei 2 Vollgeschosse und Anpassung der Bauweise / Höhenentwicklung des Gebäudes an den natürlichen Geländeverlauf

- Festsetzung von Grünflächen mit Gehölzverbänden an den westwärts ausgerichteten Grundstücksgrenzen sowie begleitend zur Kreisstrasse A 30
- Festsetzung von Baumreihen mit großkronigen Gehölzen begleitend zu den Strassen auf privater Fläche und öffentlicher Fläche
- Flächen bzw. Grundstücks bezogene Festsetzung zur Pflanzung großkroniger Gehölze der Wuchsklasse I.

Zur Absicherung der allgemeinen Durchgrünung des Gewerbegebietes ist generell eine 10% Durchgrünung mit Gehölze, die an eine Mindestfläche pro Gehölze und Mindestpflanzdichte pro Grundstück gebunden ist, festgesetzt.

Langfristig wird die Bebauung des gegenständlichen Plangebiets nach Osten und Süden durch die zukünftige umgebende Bebauung zur Landschaft hin abgeschirmt. Durch das im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Verkehrsgrün mit großkronigen Laubbäumen und die im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzung von Einzelgehölzen / Baumreihen auf privater Fläche soll die optische Einbindung zur westlichen Hangkante und am vorläufigen südlichen Ortsrand vorläufig sichergestellt werden. Dies wird durch die Durchgrünung der Stellplätze (§8 des Textteiles) bzw. durch die *Durchgrünung mit Bäumen der Wuchsklasse I* (§ 13 Abs. 5) unterstützt. Ziel ist die Errichtung einer Baumkulisse mit großkronigen Gehölzen am Randbereich der gewerblichen Nutzung.

Am östlichen Ortsrand soll die Festsetzung zur allgemeinen Durchgrünung mit 10% (§13 Abs.3) greifen. Falls wie vorgesehen diese Fläche als Stellplatzfläche genutzt wird, muss sie mit Gehölzen überstellt werden. Die Stadt sieht dies als Übergangslösung, da sich die gewerbliche Fläche mittelfristig auf jeden Fall nach Osten und Süden weiterentwickeln wird.

Nach Norden zur Kreisstraße hin wird eine straßenbegleitende flächige Bepflanzung auf privater Flächen festgesetzt. Die Art der textlichen Festsetzung zur Pflanzdichte soll dem Grundstücksbesitzer noch Raum für eigene Gestaltung ermöglichen.

In die Pflanzenliste sind weitgehend Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation aufgenommen. Wichtig bei der Auswahl der Gehölze ist hierbei die Bildung mächtiger und breiter Kronen gewesen. Für die schnelle Eingrünung sind in die Liste auch schnellwüchsige Arten wie Pappeln und Birken und für eine jahreszeitlich unabhängige Eingrünung auch Nadelgehölze aufgenommen worden.

#### 4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

##### 4.3.1 Untersuchung alternativer Standorte und Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch einen dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung vorgeschalteten städtebaulichen Rahmenplan wurden von der Stadt unterschiedliche Standorte auf ihre Eignung für gewerbliche Flächen und Wohnbauflächen untersucht. Neben der Ermittlung des Bedarfs wurden auch erforderliche Infrastrukturmaßnahmen und die Erweiterung des Verkehrsnetzes in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen. Eingrünung, Durchgrünung und klimatische Aspekte waren ebenfalls wesentlicher Bestandteil der Überlegungen.

Begleitend zur Flächennutzungsplanänderung wurde zum gesamten nordöstlichen Gewerbegebiet auch ein Landschaftsrahmenplan erstellt. Durch diese Untersuchungen sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Einbindung der gewerblichen Erweiterungsfläche im Norden von Schwabmünchen in die Landschaft erarbeitet worden. Hierbei ist nicht nur die optische Einbindung in den Landschaftsraum sondern auch die Schaffung von ökologischen Grundbausteinen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft behandelt worden.

Die vom Stadtrat zum städtebaulichen Rahmenplan diskutierten alternativen Standorte zu den gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen sind in den nachfolgenden 5. und 6. Flächennutzungsplanänderungen mit den Bürgern und Träger öffentlicher Belange diskutiert worden. Hierbei stand der Öffentlichkeit auch der Landschaftsrahmenplan wie eine dem Bebauungsplan vorbereitende Studie zur Verfügung. In dieser Studie ist die Art und Dichte der Bebauung, Erschließung, Durchgrünung und Einbindung in die umgebende Landschaft und Stadtsilhouette in den Grundzügen dargestellt worden. Die sich aus der Diskussion ergebenden Bedenken und Anregungen sind im Stadtrat abgewogen und soweit erforderlich eingearbeitet worden.

Im gegenständlichen Verfahren wird auf Grund dieser vorgeschalteten ausführlichen Diskussion mit der Öffentlichkeit auf die vorgezogene Beteiligung der Bürger verzichtet und stattdessen sofort mit dem Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslage) begonnen. Wesentliche Träger öffentlicher Belange sind allerdings frühzeitig beteiligt worden.

#### 4.3.2 Beurteilung des Eingriffs auf Natur und Landschaft

##### *Faunistischer und floristischer Lebensraum*

Das betroffene Planungsgebiet sowie der erweiterte Untersuchungsraum des Landschaftsrahmenplanes gehören aufgrund der wenig ökologisch wertvollen Strukturierung und Biotopverbundes nicht zu den Landschaftsräumen mit ökologisch empfindlichen Naturraumausstattung. Jede Anreicherung der Agrarlandschaft mit nicht intensiv genutzten Grünstrukturen wird zur Verbesserung der ökologischen Bilanz des betroffenen Landschaftsraumes beisteuern. Für die ökologische Erschließung verbleibt zumeist wegen dem hohen Platzbedarf bei gewerblicher Nutzung nicht genügend Raum. Sie wird daher wie auch planzeichnerisch dargestellt, an die Randbereiche der gewerblichen Nutzung gedrängt. Die Grünstruktur an den Randbereichen sollen daher um effizienten ökologischen Ausgleich leisten zu können

- an bestehende Grünstrukturen anschließen,
- im räumlichen Zusammenhang mit neuen Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes stehen,
- ausreichende Tiefen aufweisen um als Inselhabitate wirken zu können,
- vor allem untereinander verbunden werden.

### *Landschaftsbild*

Die Grundbedingungen und hieraus resultierenden Grundanforderungen und Erfordernisse an die räumliche Abgrenzung, Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung und deren Einbindung in die Landschaft sind im Landschaftsrahmenplan ausführlich aufgezeigt worden. Die im Rahmenplan formulierten Anforderungen an die grünordnerische und bauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sind übernommen und in Verbindung mit dem grünordnerischen Konzept vorab aufgezeigt worden.

Eine wichtiger Teil der Einbindung ist die entlang der Hangleite bereits im Bebauungsplan Nr. 26 festgelegte großflächige Bepflanzung der Hangleite. Südlich der A 30 wird sich durch die bereits vorhandene Bebauung im direkten Anschluss zum Stadtgebiet diese Eingrünung auf die Durchgrünung der gewerblichen Flächen beschränken müssen. Hierbei ist vor allem die parallel zum Hang verlaufende Eingrünung an den westlichen Flurgrenzen der Grundstücke mit großkronigen Gehölzsubstanzen von Bedeutung. Hierdurch wird im ansteigenden Gelände die Bebauung zum Talraum hin eingebunden.

### *Klima*

Generell wird das Stadtklima von Schwabmünchen durch seine Lage zwischen Hochterrasse und Talbereich in der Entsorgung der belasteten Luft begünstigt. Bezogen auf das Klima innerhalb des Erweiterungsbereiches müssen die nachfolgenden Grundbedingungen beachtet werden, vor allem wenn langfristig die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten gewerblichen Bauflächen umgesetzt werden.

- Zentraler Windkanal in Ost-West Richtung (z.B. über die Strassentrasse der Kreisstrasse A30) erhalten;
- Ausgleichsfläche zur versiegelten Fläche durch großflächige Gehölzverbände schaffen um Staub zu filtern und der Überwärmung entgegen zu steuern. Unterstützend hierzu wirkt jede Fläche, die nicht versiegelt ist oder mit schattenspendenden Bäumen überstellt ist; auch Dachbegrünung ist hierzu ein wesentlicher Beitrag (die Möglichkeit hierzu wird nicht zwangsweise festgesetzt)
- Austausch der Luft durch lokale Flurwinde am Ortsrand und Abschwächung des Windes durch Grünbestände mit ca. 50% Winddurchlässigkeit ermöglichen (wichtige Ergänzung zum Windkanal). Dies bedeutet, dass die Festsetzungen zu den Mindestpflanzdichten nicht zu hoch ausfallen darf und durch große Kronenvolumen innerhalb der Gewerbegebiete unterstützt werden muss.

#### 4.4 Naturfördernde Maßnahme nach AGBauROG

Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt nicht die Eingriffsregelung anzuwenden. Trotzdem soll den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

Vorgabe hierfür ist der städtebauliche Rahmenplan mit Landschaftsrahmenplan zur östlichen gewerblichen Erweiterung der Stadt Schwabmünchen. Entsprechend soll die dargestellte Ausgleichsmaßnahme nördlich der A30 (gegenständlicher Bebauungsplan, Teil 2) Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes zur Einbindung der östlichen Gewerbegebietsfläche in Natur und Landschaft sein.

Die dargestellte Fläche; Teil 2, wird landwirtschaftlich genutzt und weist weder Gehölzbewuchs noch tierökologisch relevanten Säume auf.

Die umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umfasst 7.811 m<sup>2</sup>. Sie wird auf Grund ihrer Größe und zusammen mit den festgesetzten Gehölzflächen im Bebauungsplanplan Nr. 26 den Ortsrand großzügig in die Landschaft einbinden und als wertvoller Lebensraum (Trittsteinbiotop) für die Tierwelt zur Verfügung stehen.

Weitere Maßnahmen zur Begrenzung des Eingriffs bezüglich des Landschaftsbildes sind unter Punkt 4.2 der Begründung ausgeführt.

## 5 Plangebietsfläche

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet teilt sich wie folgt auf:

Geltungsbereich gesamt : 4,39 ha ; hiervon entfallen auf die *Teilfläche 1* 3,61 ha und auf die *Teilfläche 2* 0,78 ha

Der Geltungsbereich teilt sich wie folgt auf:

- Geltungsbereich gesamt 4,39 ha = 100 %
- Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün 0,33 ha = 7,5 %
- Grün öffentlich 0,02 ha = 0,4 %
- Private Grundstücksflächen 3,26 ha = 74,3 %
- Ausgleichsfläche 0,78 ha = 17,8 %

Die privaten Grundstücksflächen müssen entsprechend der textlichen Festsetzung einen Durchgrünungsanteil von 10 % aufweisen. Zusätzlich sind innerhalb einer planzeichnerisch festgesetzten Fläche und gemäß Textteil ( §13 Abs. 4) *Bäume und Sträucher zu pflanzen* (0,16 ha = 4,9%). Der tatsächliche Flächenanteil für die Durchgrünung privater Flächen liegt somit bei fast 14,9 %.

Die privaten Grundstücksflächen teilen sich wie folgt auf :

- Gesamter privater Anteil der Grundstücke 3,26 ha = 100 %
- Flächen innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Fläche) 2,56 ha = 78,5 %
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 0,16 ha = 4,9%
- Restliche nicht überbaubare private Fläche 0,54 ha = 16,6%

## 6 Bautechnische Erläuterung

### 6.1 Baugrund

Das Gelände ist weitläufig modelliert. Bauen innerhalb starker Geländeneigung ist nicht gegeben. Der Baugrund besteht vorwiegend aus Schluff mit wechselnden Anteilen an Kies und Sand, der im Untergrund in Kies oder Sand übergeht. Auch der Untergrund weist Anteile von Schluff auf. Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzt nicht erforderlich werdende Baugrunduntersuchungen beim Einzelbauvorhaben..

Der in Aufschlüssen beobachtete Grundwasserstand liegt ca. 8,0 – 12,0 m unter Gelände.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### *Energieversorgung*

Die Versorgung mit Strom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über bestehende Kabelleitungen durchgeführt. Für sämtliche Neubauten werden Kabelanschlüsse erstellt. Durch den Teilbereich 2 verläuft eine 110-kV-Freileitung mit planzeichnerisch dargestellter Schutzzone. Im Teilbereich 1 verläuft eine 20-kV-Kabelleitung S 164, die ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt ist. Es ist ein Schutzbereich von 1 m beiderseits der Leitungsstrasse einzuhalten. Die Kabelleitung liegt in der Trasse der bereits ausgebauten Verlängerung des Mittelstetter Weges.

Aus versorgungstechnischen Gründe ist der Einbau von Kabelverteilerschränke innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die erforderlichen Verteilerschränke (Länge / Breite / Höhe ca. 1,00m / 0,35 m / 1,20m) werden unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, dass die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt. Die Anlieger haben die Aufstellung der Kabelverteilerschränke zu dulden.

### *Erdgas*

Die Stadt ist außerdem an das Ferngasnetz der ERDGAS-SCHWABEN GmbH angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas für das geplante Baugebiet ist gesichert.

### *Wasserversorgung*

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage gesichert.

### *Abwasserbeseitigung*

Das Baugebiet kann in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Stadt Schwabmünchen geht – unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien – von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von den einzelnen Betriebsgrundstücken aus. Aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist die Versickerung und damit Zuführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund zu bevorzugen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o.ä.). Es wird empfohlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören.

Soweit auf den Betriebsgrundstücken im Einzelfall bezüglich des Transports, Umschlags und Umgangs von wassergefährdenden Stoffen besonders gefährdete Nutzungsbereiche bzw. -flächen entstehen muss aus Gründen des Gewässerschutzes eine Sammlung und schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in die Kanalisation erfolgen. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen davon betroffene Gewerbebetriebe selbst dafür Sorge tragen, dass das auf gefährdeten Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser durch ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück zwischengespeichert und dosiert, entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen. Unabhängig davon sind die gesetzlichen, insbesondere wasserrechtlichen Anforderungen an das Lagern, Umschlagen und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. eingeholt werden muss.

#### *Müllbeseitigung*

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

#### Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen für die Stadt Schwabmünchen nicht an. Die Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) ist bereits vorhanden.

## D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### *Bodenfunde*

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax: 08271/815750), ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jeglichen Bodeneingriff, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

In Abstimmung und mit Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz werden ab Frühjahr 2000 im Plangebiet Suchgrabungen zur Feststellung der archäologischen Situation durchgeführt und daran anschließend die weiteren Maßnahmen festgelegt.

### *Altlasten*

Nach Kenntnis bzw. Ermittlungen der Stadt Schwabmünchen sind gefahrenverdächtige Altablagerungen im Planbereich nicht gegeben. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte, dass im Umgriff der Planungsfläche gefahrenverdächtige Altablagerungen und Auswirkungen solcher auf das Plangebiet gegeben sind.

### *Löschwasser (Grundversorgung)*

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 100 m Hydranten einzubauen.

## E) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., geändert am ....., wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.
- d) Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss des Stadtrates gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwabmünchen, den .....

.....  
Erster Bürgermeister