

# Stadt Schwabmünchen

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der  
Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie –  
Erweiterung BayWa Baustoffe“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 20.10.2020  
geändert: 09.03.2021

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	4
2.1. Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2. Flächennutzungsplan .....	4
2.3. Bebauungspläne .....	5
2.4. Verfahrenswahl .....	6
3. Bestehende Verhältnisse .....	6
3.1. BayWa .....	6
3.2. Lage und Geltungsbereich .....	7
3.3. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft .....	8
3.4. Baugrund- und Geländebeziehungen .....	9
4. Geplante Bebauung .....	11
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	11
4.2. Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung .....	12
4.3. Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.4. Erläuterung zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen .....	14
4.5. Erläuterung zur Grünordnung und Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
5. Erschließung .....	15
5.1. Verkehr .....	15
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung .....	15
5.3. Wasserversorgung .....	15
5.4. Abwasserentsorgung .....	15
6. Umweltbelange .....	15
7. Immissionsschutz .....	16
8. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
9. Anlagen .....	17

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Stadt Schwabmünchen hat in der öffentlichen Sitzung des Stadtrats am 20. OKT. 2020 den Aufstellungsbeschluss zur **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“** gefasst. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

### **Zusammenfassende Begründung:**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung beabsichtigt die Stadt eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des bestehenden BayWa-Geländes an der Landsberger Straße im Gewerbegebiet Ost. Der BayWa Bau- und Gartenmarkt ist von der Landsberger Straße in die Lilienthalstraße umgezogen, dadurch besteht jetzt die Möglichkeit, die frei gewordenen Flächen für den bestehenden Baustoffbetrieb neu aufzustellen. Da sich das Verkaufsvolumen des Baustoffbetriebs in den letzten Jahren annähernd verdoppelt hat, ist eine Anpassung des Betriebs mit Erweiterung der vorhandenen Flächen des Grundstücks dringend erforderlich. Der Standort ist aufgrund der Grundstücksgegebenheiten nicht erweiterbar, sondern nur optimierbar und insofern müssen die neuen Gebäude besonders platzsparend und lagerkapazitätsoptimierend ausgelegt werden. Durch die geplante Vergrößerung wird die Anzahl der BayWa-Mitarbeiter von derzeit 34 auf ca. 50 Personen aufgestockt.

Geplant sind unter anderem zwei Lagerhallen mit überdachter Be- und Entladezone, Bürogebäude, Eisenbiegeplatz und Freiausstellung. Die neue Verkehrsführung am Standort, mit einer Erweiterung von bisher einer auf vier LKW-Entladespuren, wird zu einer deutlichen Entspannung des LKW-Verkehrsaufkommens im Bereich der Einfahrt und der öffentlichen Straße führen. Das PKW-Aufkommen hat sich durch die bereits vollzogene Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes an die Lilienthalstraße wesentlich reduziert. Um eine bestmögliche Einbindung in der Landschaft zu gewährleisten, ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu erhalten bzw. auszurichten, mit dreireihiger Strauchhecke und für je zehn Laufmeter ein einheimischer Baum.

Für den nördlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs besteht kein Bebauungsplan, der südliche Teil ist durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet nördlich der Taubentalstraße und östlich der Bahnlinie“ als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird der gesamte Geltungsbereich, in Ähnlichkeit mit der Nachbarschaft sowie dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen, als Gewerbegebiet festgesetzt. Die geplante Bebauung wird durch Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung begrenzt. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und Emissionskontingente festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan stellt die Stadt Flächen für den bestehenden und künftigen Betrieb der Firma BayWa bereit und fördert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze ohne Beanspruchung bisher unbebauter Flächen. Folglich wird das geplante Vorhaben zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

## **2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation**

Die Stadt Schwabmünchen liegt in Landkreis Augsburg, etwa 30 Kilometer südlich der Stadt Augsburg und 80 Kilometer westlich von München. Die Stadt hat eine Fläche von 55,5 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerzahl von etwa 14.000.

### **2.1. Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern<sup>1</sup> ist die Stadt als „Mittelzentrum“ dargestellt, was heißt, dass sie so entwickelt und geordnet sein soll, dass sie ihre Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Das LEP erklärt, dass die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns gestärkt werden soll, u.a. durch Schaffung von, aus wirtschaftlicher Sicht, bestmöglicher Standortqualität. Hier sollen insbesondere die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden.

Im Regionalplan Augsburg wird die Stadt ebenfalls als „Mittelzentrum“ bezeichnet<sup>2</sup>, und es wird festgelegt, dass in Schwabmünchen auf verbesserte Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden soll. Die Stadt liegt auf einer im Regionalplan definierten Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Das LEP sowie der Regionalplan beinhalten auch Grundsätze und Ziele zur sparsamen Flächennutzung, zum Schutz der Umwelt und zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft. Ziel 3.2 des LEP spezifiziert, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Durch die vorliegende Planung stellt die Stadt Flächen für den bestehenden und künftigen Betrieb der Firma BayWa bereit und fördert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze ohne Beanspruchung bisher unbebauter Flächen. Folglich wird das geplante Vorhaben zu einem maßvollen weiteren Wirtschaftswachstum in der Stadt sowie zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

Die vorliegende Planung ist konsequent aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen entwickelt (siehe Abbildung 1), in welchem die Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Angrenzend an die gewerbliche Baufläche bzw. zwischen der Taubentalstraße und der Landsberger Straße sind die Flächen als Grünfläche und Parkanlage dargestellt. In diesem Bereich befindet sich auch die Ortsdurchfahrtsgrenze.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern: [LEP \(2013/2018\)](#), [Anhang 2 Strukturkarte \(2013\)](#)

<sup>2</sup> Regionalplan Augsburg: [Ziele und Grundsätze \(2007\)](#), [Karte 1 Raumstruktur \(2007\)](#)

Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“  
Begründung, Fassung vom 20. Oktober 2020, geändert am 9. März 2021

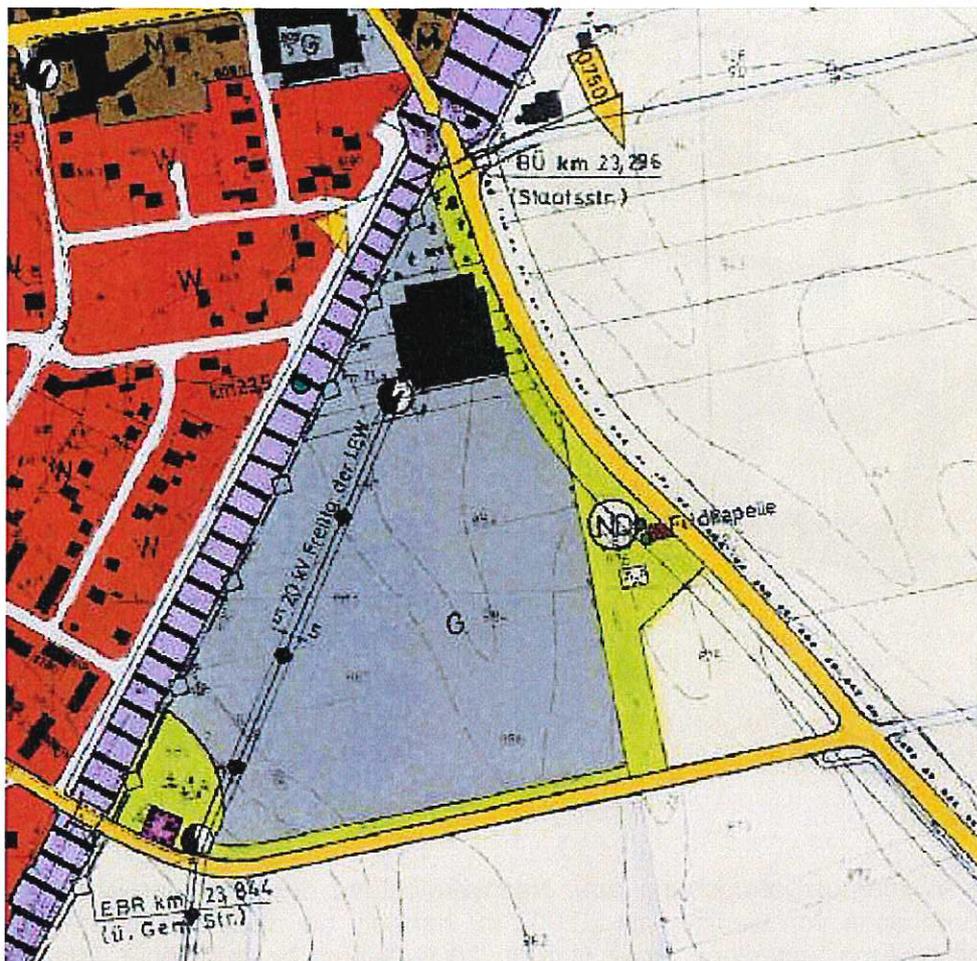


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt (ohne Maßstab)

### 2.3. Bebauungspläne

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs besteht kein Bebauungsplan. Für den südlichen Teil ist der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet nördlich der Taubentalstraße und östlich der Bahnlinie“ rechtskräftig (siehe Abbildung 2). Dieser Bebauungsplan, aufgestellt im Jahr 1992, setzt den überplanten Bereich als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit der Zweckbestimmung „großflächiger Bau- und Gartenfachmarkt“, fest. Die benachbarten Flächen sind alle durch den gleichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung wird der gesamte Geltungsbereich, in Ähnlichkeit mit der Nachbarschaft, als GE festgesetzt. Für den überplanten Bereich werden die im Bebauungsplan Nr. 24 einschlägigen Festsetzungen aufgehoben.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Bei einer Kollision von Planungen gleicher Rangstufe des gleichen Planungsträgers, hier die Überlagerung eines früheren Bebauungsplanes durch einen neuen, findet der Posterioritätsgrundsatz Anwendung.

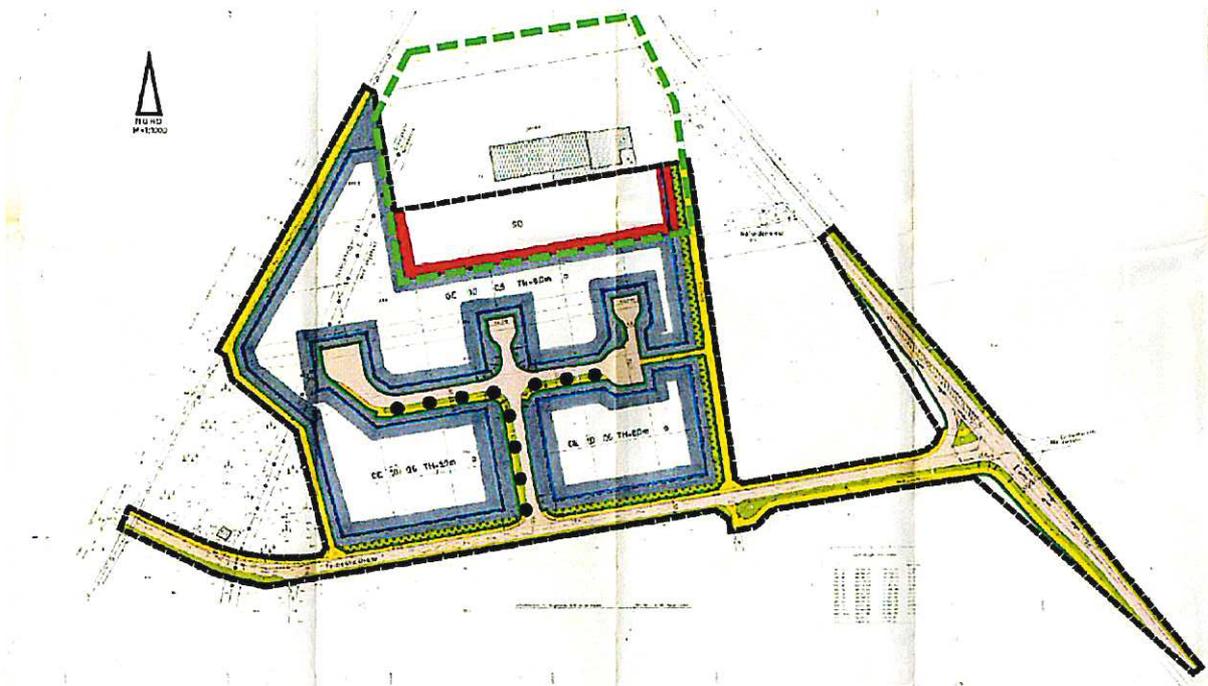


Abbildung 2 Derzeit gültiger Bebauungsplan Nr. 24. Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ist in Grün dargestellt.

## 2.4. Verfahrenswahl

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13a des BauGB Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 2 und 3). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 des BauGB als schon erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 3. Bestehende Verhältnisse

### 3.1. BayWa

Die BayWa ist ein international tätiger Handels- und Dienstleistungskonzern mit Hauptsitz in München. Zu den Kernkompetenzen zählen Agrar, Energie und Bau sowie das Entwicklungssegment Innovation & Digitalisierung. In Schwabmünchen gibt es derzeit BayWa Baustoffe (Landsberger Straße 10 bzw. im vorliegenden Planungsgebiet), BayWa Bau- und Gartenmarkt (Lilienthalstraße), und BayWa Technik und BayWa Tankstelle (Thurn- und Taxis-Straße 1). Der Bau- und Gartenmarkt lag vorher in der Landsberger Straße 10, und dank dessen Umzug sind nun Flächen an diesem Standort frei geworden.

### 3.2. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadt Schwabmünchen, im Gewerbegebiet Ost (siehe Abbildung 3). Im Norden und Süden ist das Planungsgebiet von weiteren Gewerbeflächen begrenzt, im Westen von der Gleisanlage und im Osten von der Landsberger Straße. Im Nordwesten, hinter der Gleisanlage, folgt die Stadt und weiter im Süden, Osten und Nordosten breiten sich landwirtschaftliche Flächen aus.

Das Planungsgebiet liegt auf den Flurstücken 881 und 920/2 der Gemarkung Schwabmünchen und beträgt 2,3 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

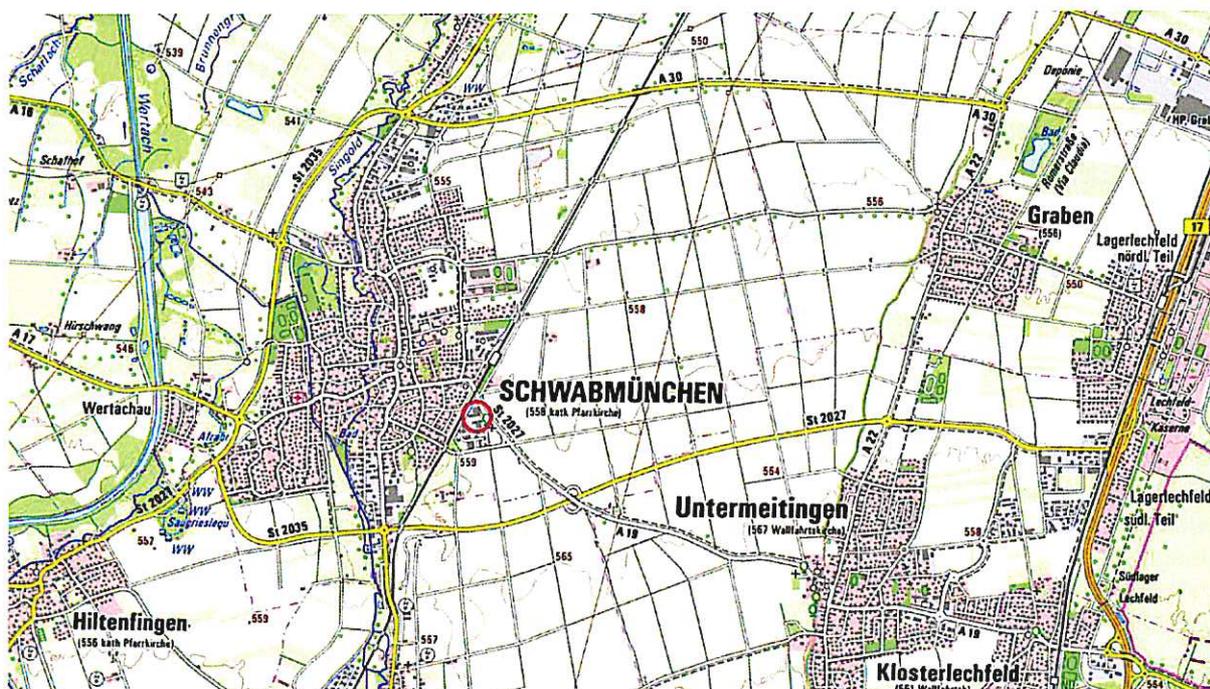


Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich ist in Rot dargestellt.



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich ist in Rot dargestellt.

### 3.3. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Das Planungsgebiet wird derzeit vom BayWa Baustoffhandel genutzt und ist mit einem Gebäudekomplex bebaut (siehe Abbildung 4). Im südlichen Teil des Gebäudekomplexes befinden sich der ehemalige Bau- und Gartenfachmarkt, welcher rückgebaut wird. Ebenfalls befinden sich in den Gebäuden Büro- und Verwaltungsräume mitsamt Verkaufs- und Ausstellungsflächen. Der restliche Teil des Gebäudekomplexes umfasst die Lagerhalle. Die Freiflächen sind zum Großteil versiegelt und werden im Norden und Westen für den Baustoffhandel als offene Verkaufsfläche bzw. Lagerfläche genutzt. Im Osten befinden sich die Stellplätze. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe als Eingrünung ausgerichtet. Das Planungsgebiet ist über eine Zufahrt von der Landsberger Straße aus erschlossen.

Direkt südlich des Planungsgebietes im Gewerbegebiet Nr. 24 befinden sich u. a. ein Autogeschäft, ein Musikgeschäft, ein Holzgeschäft, ein Steinmetzbetrieb und eine Schreinerei. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an eine Druckerei. Das nächstliegende Wohngebiet, Habsburgerstraße, liegt im Westen hinter der Bahnanlage sowie einem abschirmenden Gebäude, etwa 60 m vom Planungsgebiet entfernt. Auf dem Nachbargrundstück im Südosten, hinter der Eingrünung, befindet sich eine katholische Kapelle zur Schmerzhafte Muttergottes von 1739, die als Baudenkmal hergestellt ist (Aktennummer D-7-72-200-28).



Abbildung 5 Blick nach Süden auf den Zufahrtbereich (links) und das bestehende Gebäude und Lagerplatz (rechts), Juli 2020



Abbildung 6 Blick auf die westliche (links) und nordwestliche (rechts) Grundstücksgrenze bzw. auf die Nachbarbebauung, September bzw. Juli 2020

### 3.4. Baugrund- und Geländebeziehungen

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist weitgehend eben. Die Eisenbahnanlage westlich und die Straße bzw. die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Geltungsbereiches liegen tiefer als der Geltungsbereich. Innerhalb des gesamten Gewerbegebiets fällt das Gelände von Süden nach Norden ab, in der südlich gelegenen Taubentalstraße fällt das Gelände allerdings von Norden nach Süden.

Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“  
 Begründung, Fassung vom 20. Oktober 2020, geändert am 9. März 2021

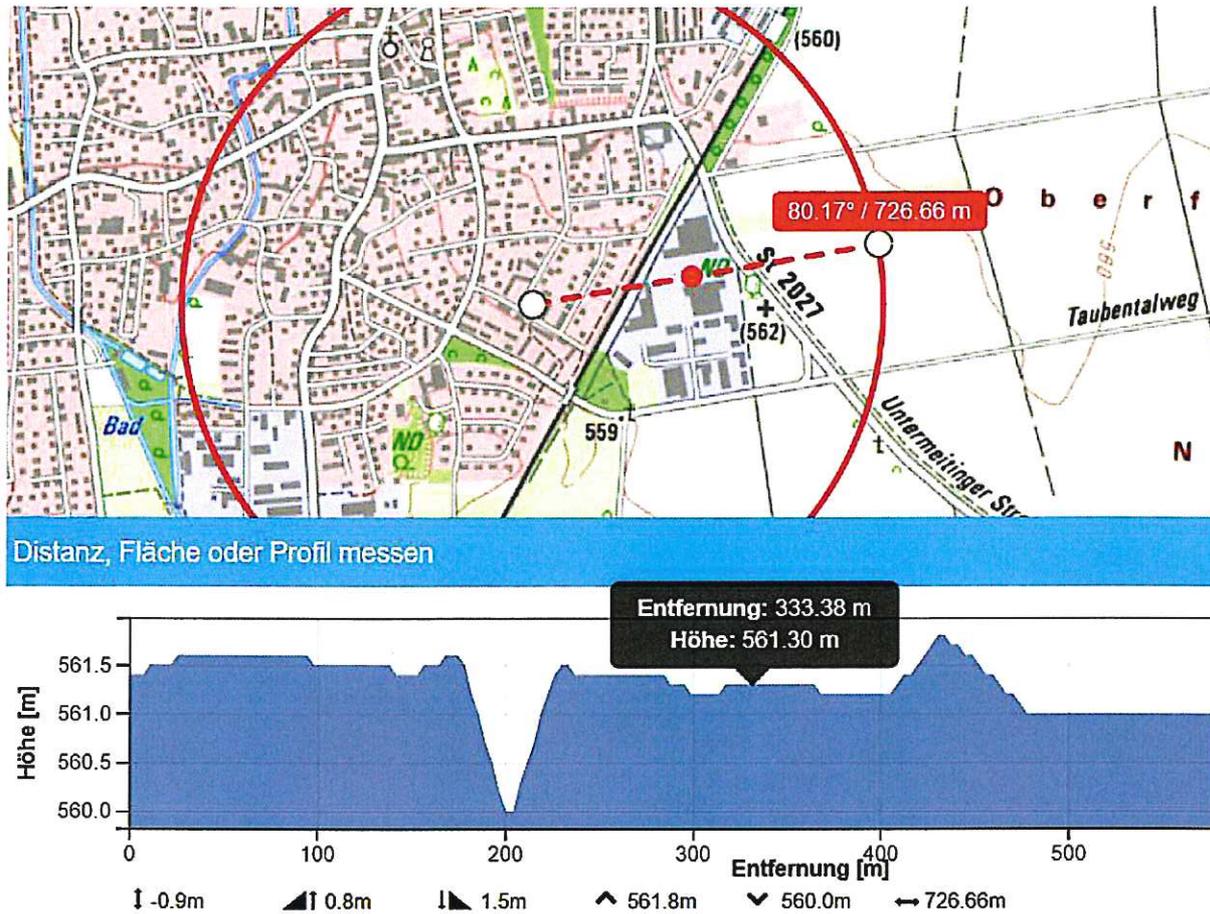


Abbildung 7 Höhenprofil des Geltungsbereiches und der Umgebung in Ost-West-Richtung. Der Geltungsbereich ist im Höhenprofil durch die schwarze Legende markiert. (Quelle Bayernatlas, abgerufen am 24.02.2021)

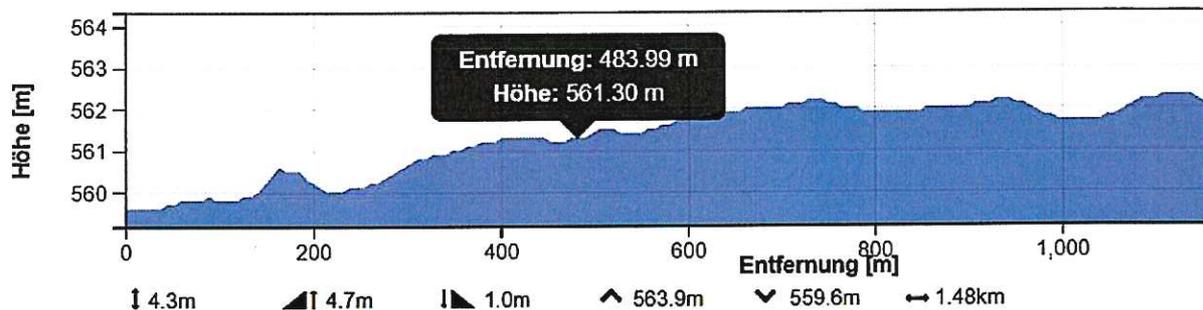


Abbildung 8 Höhenprofil des Geltungsbereiches und der Umgebung in Nord-Süd-Richtung. Der Geltungsbereich ist im Höhenprofil durch die schwarze Legende markiert. (Quelle Bayernatlas, abgerufen am 24.02.2021)

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Der BayWa Bau- und Gartenmarkt ist von der Landsberger Straße in die Lilienthalstraße umgezogen und dadurch besteht jetzt die Möglichkeit, die frei gewordenen Flächen für den bestehenden und verwurzelten Baustoffbetrieb neu aufzustellen. Da sich das Verkaufsvolumen des Baustoffbetriebs in den letzten Jahren annähernd verdoppelt hat, ist eine Anpassung des Betriebs mit Erweiterung der vorhandenen Flächen des Grundstücks dringend erforderlich. Der Standort ist aufgrund der Grundstücksgegebenheiten nicht erweiterbar, sondern nur optimierbar, und insofern müssen die neuen Gebäude besonders platzsparend und lagerkapazitätsoptimierend ausgelegt werden. Durch die geplante Vergrößerung wird die Anzahl der BayWa-Mitarbeiter auf ca. 50 Personen ausgelegt (derzeit 34 Personen).

Geplant sind Lagerhallen im Nordwesten und in der Mitte des Grundstücks, mit einer überdachten Be- und Entladezone dazwischen. Im Nordosten, im Zufahrtsbereich, ist ein Bürogebäude und eine Freiausstellung vorgesehen und entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein überdachter Eisenbiegeplatz mit Kranbahn sowie eine Betontankstelle. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden Mitarbeiterstellplätze sowie ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern ausgerichtet. Die verbliebenen

Flächen sind für offene Lagerflächen sowie Grünflächen vorgesehen. Diese Gestaltung ergibt sich aus einer Optimierung des betrieblichen Ablaufs. Der mittige Teil des bestehenden Gebäudekomplexes (bisher genutzt als Lagerhalle und Büro- und Verkaufsbauwerke) wird erhalten, der südlich hiervon liegende Teil abgerissen. Die Verkaufsflächen, die sich künftig im neuen Büro- und Verkaufsbauwerke befinden, werden sich innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> bewegen.

Die neue Verkehrsführung am Standort, mit einer Erweiterung von bisher einer auf vier LKW-Entladespuren, wird zu einer deutlichen Entspannung des LKW-Verkehrsaufkommens im Bereich der Einfahrt und insbesondere der öffentlichen Straße führen. Die Stellplatzanzahl richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt. Es werden Stellplätze für PKW (mit und ohne Anhänger), für Kunden und Mitarbeiter vorgesehen. Diese werden voraussichtlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie vor dem neu errichteten Verkaufsbauwerke situiert. Das PKW-Aufkommen wurde durch die Verlagerung des Bau- und Gartenmarktes bereits deutlich reduziert.

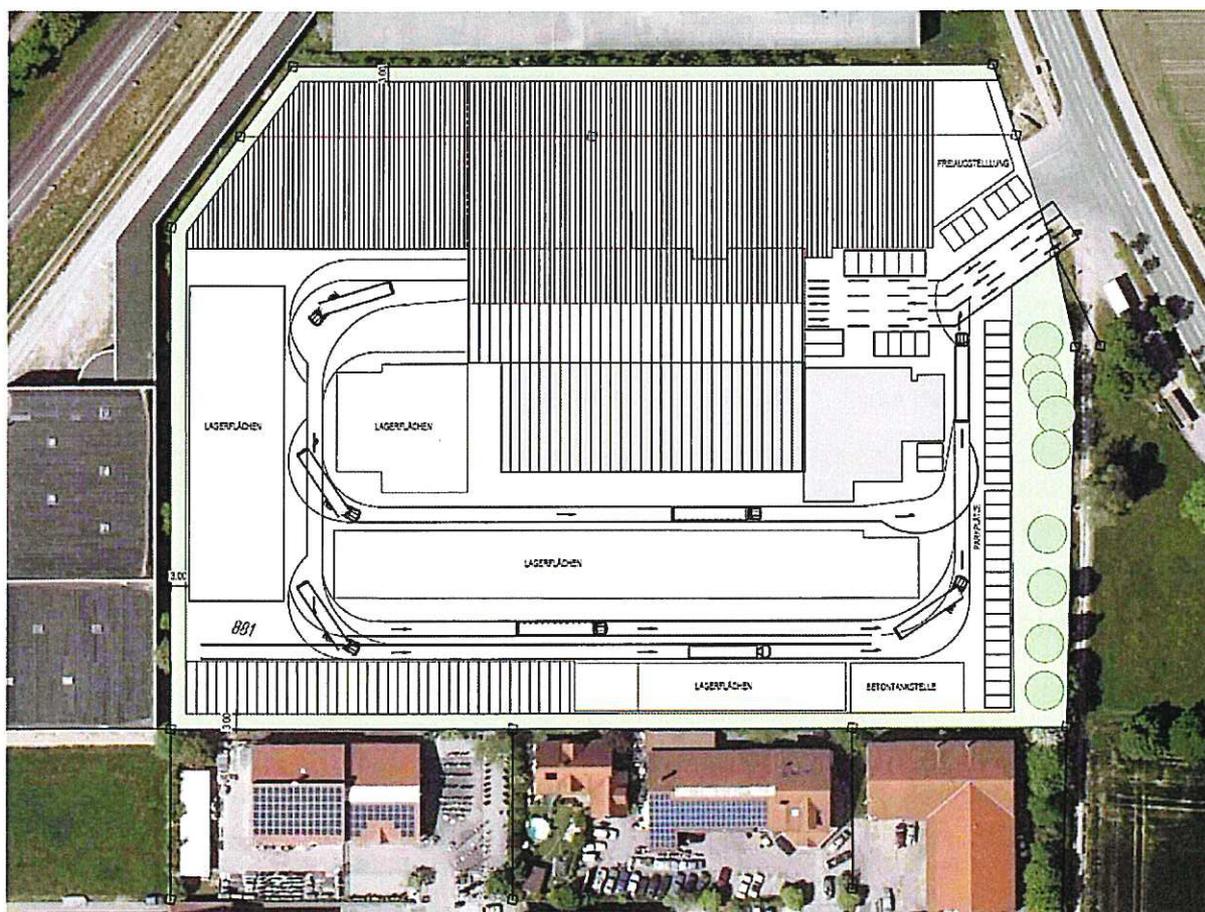


Abbildung 9 Standortkonzept für die Erweiterung des Baustoffbetriebs

#### 4.2. Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Einklang mit der Nachbarschaft als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO, d. h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, werden ausgeschlossen. Die Stadt möchte damit sicherstellen, dass möglichst viel Fläche tatsächlich für Gewerbe genutzt wird und vermeiden, dass eventuelle Lärmkonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und

Wohnnutzung entstehen. Im Einklang mit den Zielen des LEP<sup>4</sup> werden auch Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkauf durch Baustoffmärkte ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsagglomerationen können neue Versorgungsstandorte bilden und dadurch die bestehenden Versorgungsstrukturen erheblich beeinträchtigen. Baustoffmärkte werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Baustoffmärkte, die vor allem gewerblichen Kunden dienen, d. h. Großhandel, ist darüber hinaus keine wesentliche örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist somit im Gewerbegebiet vertretbar und steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) nicht entgegen. Der ausnahmsweise zulässige Verkauf wird darüber hinaus auf höchstens 799 m<sup>2</sup> großen Flächen bzw. höchstens 40 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs begrenzt.

#### **4.3. Erläuterung zum Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 begrenzt, die durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dieses erhöhte Maß<sup>5</sup> ermöglicht eine möglichst effektive bzw. konzentrierte Nutzung des Gebietes zur Begrenzung des Bedarfs an neuen Außenbereichsflächen. Dafür sind die verbliebenen unbefestigten 10 % der Fläche als Grünflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, Stellplätze sind versickerungsfähig auszurichten und Niederschlagswasser ist – soweit wie möglich – auf demselben Grundstück zu versickern.

Die max. zulässige seitliche Wandhöhe (WH) wird gestaffelt festgesetzt, mit einem Höchstmaß von 13,0 m in der Mitte des Geltungsbereichs (Lagerhalle und überdachte Ladezone). Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt die WH 10,0 m (Lagerhalle) bzw. 6,0 m (Bürogebäude), und im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze 8,0 m (überdachter Eisenbiegeplatz), um die Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke zu vermindern. Die Höhenentwicklung wird weiter durch die festgesetzte max. Dachneigung von 25° und die max. Firsthöhe von 14,0 m begrenzt.

Die nördliche WH von 10,0 m wird gebraucht, um den für den Betrieb notwendigen Lagerraum unterzubringen, was (auf Grund der begrenzten Fläche bzw. festgesetzten GRZ) nicht auf der Fläche gelagert werden kann, muss in Lagerregalen in der Höhe verstaut werden. Für die Lagerhalle wird ein Pultdach mit minimalem Neigung (5° für Trapezblech) geplant, was dann zu der mittigen WH von 13,0 m führt. Die Überdachung der Ladezone schließt sich an diese WH an, und hier wird markttypisch mit einem Satteldach geplant (ebenfalls 5° Neigung), was auch aus architektonischer Sicht zu bevorzugen ist (siehe Abbildung 10).

Auch wenn die WH von 13,0 m die höchste WH in der Nachbarschaft darstellt, wird dies – dank der zur Nachbarbebauung gestaffelten Erhöhung der WH – als städtebaulich vertretbar angesehen. Von Süden, Westen und Norden her wird das Sichtfeld vom gesamten Gewerbegebiet und der Bahnlinie dominiert und von Osten – insbesondere im Bereich der katholischen Kapelle – von hochgewachsenen Baumreihen, einschließlich der innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs festgesetzten Eingrünung.

<sup>4</sup> [LEP \(2013/2018\)](#) siehe Ziele 5.3.1 und 5.3.3 des LEP, die spezifizieren, dass Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsagglomerationen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen.

<sup>5</sup> § 17 der BauNVO setzt folgende Obergrenzen für Gewerbegebiete fest: GRZ 0,8

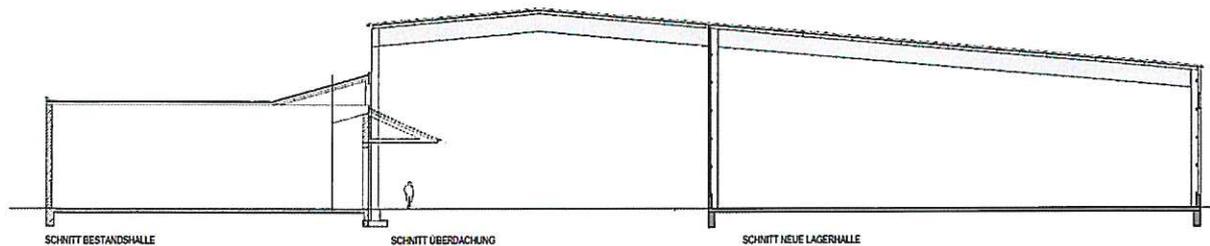


Abbildung 10 Schnitt der geplanten Anbindung Bestandshalle – überdachte Ladezone – neue Lagerhalle

#### 4.4. Erläuterung zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen

Die Baufenster sind, wie beim benachbarten Bebauungsplan, großzügig ausgelegt, um möglichst große Flexibilität für den Betrieb zu behalten. Abweichend von § 22 Abs. 4 der BauNVO sind in offener Bauweise Gebäude mit einer Länge von bis zu 150 m zulässig. Ähnliche Überschreitungen sind auch im Bestand zu finden, z. B. auf dem Grundstück im Nordwesten, bei welchem die Fassade eine Gesamtlänge von fast 300 m aufweist und deswegen für den Standort städtebaulich vertretbar. Durch die gestaffelte WH sowie die geplante Nutzung unterschiedlicher Fassadenmaterialien (z. B. Putz für das Bürogebäude und Trapezblech für die Lagerhalle) entsteht darüber hinaus ein gegliedertes Gesamtbild.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

#### 4.5. Erläuterung zur Grünordnung und Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu mildern, sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche (Rasen und/oder Pflanzfläche) zu gestalten und für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Beläge mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7, z. B. Drainpflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen).

Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann aber davon ausgegangen werden, dass es nicht möglich ist das gesamte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Im Bestand wird ein Großteil des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal eingeleitet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Zuge der Erschließungsplanung im Detail geprüft.

Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 15% der Dachflächen mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten; die wasserrückhaltende Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Um eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten, ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze auszurichten, der mit einer mindestens dreireihigen Strauchhecke sowie einem Baum pro 10 Laufmeter zu bepflanzen ist. Insgesamt ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Landsberger Straße (Staatsstraße 2027). Danach folgt die Anbindung an die B 17.

Die nächste Bushaltestelle bzw. Bahnhaltepunkt liegt etwa 600 m vom Planungsgebiet entfernt und die Entfernung zur Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer beträgt etwa 1 km.

Die zu erwartende verkehrliche Situation wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme des Sachverständigenbüros „MODUS CONSULT ULM“, Schillerstraße 18, 89077 Ulm, beurteilt (Anlage 2). Der Gutachter wies darauf hin, dass ein Linksabbiegestreifen oder eine Aufweitung im Verlauf der St 2027 in Höhe der Betriebszufahrt die Einbindungssituation behinderungsfrei und sicher gestalten könnte. Die rechnerischen Ergebnisse, sowie die Aussagen zur Unfallsituation, ergaben aber zunächst keinen zwingenden Handlungsbedarf für eine bauliche Veränderung der Anbindungssituation. Der Ein-/Ausfahrtsbereich ist eindeutig und gut erkennbar optisch bzw. baulich zu gliedern, und die Querung des Geh- und Radweges ist zu kennzeichnen, um den Verkehrsteilnehmern eine unmissverständliche Orientierung zu ermöglichen.

### **5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung**

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### **5.3. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

### **5.4. Abwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen Kanäle der Stadt Schwabmünchen gesichert.

## **6. Umweltbelange**

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 11), und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB), da der Eingriff als zulässig gilt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

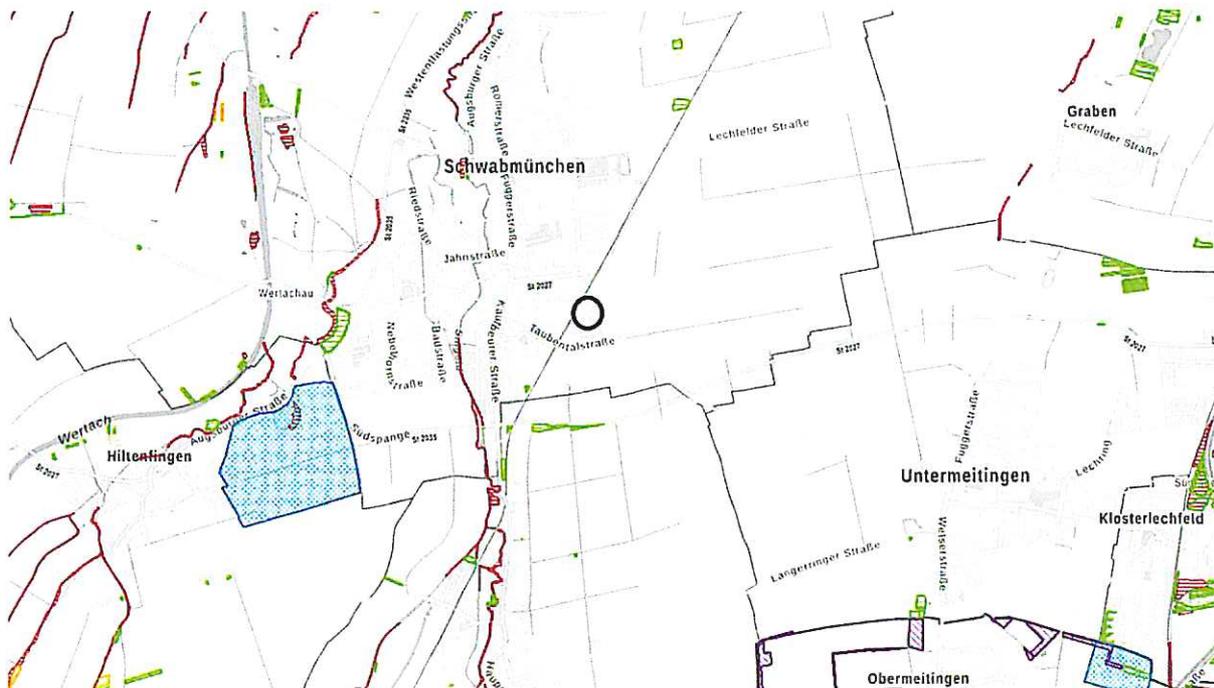


Abbildung 11 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; das Planungsgebiet (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 24.04.2020)

## 7. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagen- und betriebsbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das **Sachverständigenbüro „em plan“**, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß, ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Anlage 1). Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die vorliegende Planung eingeflossen, und sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen Beurteilung den Anforderungen der TA Lärm. Zum Schutz der Nachbarschaft werden Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Betrieb der BayWa AG hält unter Ansatz des für den Standort absehbaren Betriebsumfangs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft für den Tagzeitraum ein. Das hierfür erforderliche Emissionskontingent für den Bebauungsplan ist gewerbetypisch festgelegt (63 dB(A) / m<sup>2</sup>).

Die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens in der geplanten Form an diesem Ort ist damit gegeben und wird mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Kontingent ermöglicht.

Der Kontingentierungsansatz liegt im Rahmen dessen, was billiger Weise bei Gewerbeflächen einerseits notwendig ist, um der ausgewiesenen Gebietskategorie zu entsprechen und andererseits in einem Rahmen, der ortsüblich ist und zudem den bestehenden Betrieben ausreichende Reserven für deren Aktivitäten zu belassen, ohne diese einzuschränken.

Im Nachtzeitraum sind keine Arbeiten geplant. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt bedarf es einer Nachtkontingentierung, um den Bebauungsplan für künftige Nutzungsänderungen flexibel zu gestalten. Dem wird durch die Vergabe eines Kontingents für die Nachtzeit Rechnung getragen (48 dB(A) / m<sup>2</sup>).

## 8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche und es wird keine zusätzliche Versiegelung geplant. Daher ändert sich nichts an den derzeitigen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf oder an den Möglichkeiten, größere Niederschlagsmengen zu bewältigen. Das Kleinklima wird auch von der Baumasse beeinflusst, welche die Durchlüftung reduziert und Wärme abgibt, und hier ist aufgrund der geplanten Erhöhung der Baumasse ein geringfügig höherer Einfluss verglichen zum Jetztstand zu erwarten. Da es sich um eine Wiedernutzung bzw. eine Verdichtung des Bestands handelt, werden aber bisher unbebaute Flächen eingespart, was aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sehr zu begrüßen ist.

Durch verschiedene Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima vom Betreiber kontinuierlich vermindert. Z. B. wird am Standort eine PV-Anlage mit einer Größe von 30 kW<sub>P</sub> eingeplant, die Strom für den Eigenverbrauch erzeugen soll. Im Bereich der Beleuchtung wird im gesamten Betrieb eine energieeffiziente LED-Beleuchtung eingesetzt. Die Heizanlage wird ebenfalls modernisiert, wobei die bestehende Ölheizung außer Betrieb genommen wird.

Dank der Nähe zu einer Bushaltestelle bzw. Bahnhaltepunkt und dem geringen Abstand zur Innenstadt haben Mitarbeiter die Möglichkeit klimafreundlich zur Arbeit zu kommen.

## 9. Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung, „em plan“, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß, Stand August 2020
2. Verkehrstechnische Stellungnahme, „MODUS CONSULT ULM“, Schillerstraße 18, 89077 Ulm, Stand Oktober 2020

Stadt Schwabmünchen, den 22. MRZ. 2021

.....  
Erster Bürgermeister, Lorenz Müller

