

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "SÜDLICH DER SCHONGAUER STRASSE II" GEMEINDE SCHWABSOIEN**

## **GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB**

### **1. Anlass, Bedarf**

Konkreter Planungsanlass ist der dringende Bedarf mehrerer ortsansässiger Firmen nach neuen gewerblichen Bauflächen.

Durch die Planung soll den vorhandenen Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, in der Gemeinde Schwabsoien zu bleiben und sich dort weiterzuentwickeln. Bauwünsche, Betriebserweiterungen, immissionsschutzrechtliche sowie technische Anforderungen können in diesem neuen Baugebiet den derzeitigen Vorschriften leichter angepasst werden.

Zweitens sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben in Schwabsoien geschaffen werden.

Durch die Sicherung der bestehenden aber auch durch neu anzusiedelnde Betriebe sollen dringend erforderliche Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung gesichert und bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan stellt somit ein wesentliches Element der gemeindlichen Entwicklung dar.

### **2. Lage, Größe**

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Schwabsoien in unmittelbarer Nähe zur Nachbargemeinde Schwabbruck. Es liegt verkehrsgünstig ca. 150 m südlich der St 2014 (Schongauer Straße).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. 649, 650, 651, 652 und 653 der Gemarkung Schwabsoien.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt 1,476 ha.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan Schwabsoien geändert (5. Änderung). Die für das Gewerbegebiet benötigten Flächen sind ursprünglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, mit der Flächennutzungsplanänderung werden sie nun als gewerbliche Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit durch die gewählten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Er entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwabsoien.

Weitere Angaben zur planungsrechtlichen Situation (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Landschaftsplan) können dem Erläuterungsbericht der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Schwabsoien entnommen werden.

#### **4. Bestand, derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet wird zur Zeit als Intensivgrünland genutzt. Planungsrelevante Gehölzstrukturen oder aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Biotope, die durch eine Bebauung gefährdet sein könnten, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände im Geltungsbereich ist mäßig bis stark bewegt. Es fällt insgesamt von Norden nach Süden, im östlichen Planungsgebiet mit einem Höhenunterschied von bis zu 6 m, im Westen von bis zu 4 m.

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet liegt im Norden das Gewerbegebiet „Südlich der Schongauer Straße“. Im Nordosten grenzen die Sport- und Tennisplätze an das Planungsgebiet. Ansonsten liegen im Osten, Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen direkt am zukünftigen Gewerbegebiet.

Im weiteren Umfeld befindet sich rund 100 m in nordwestlicher Richtung die erste Wohn- und Mischnutzung. Im Osten beginnt nach ca. 100 m das Birlemoos. Nach rund 150 m in südlicher Richtung liegt ein gewerblicher Betrieb (Sägewerk) auf Schwabbrucker Flur.

Im Osten berührt eine 20-kV-Kabelleitung der LEW das Planungsgebiet.



Blick auf das Planungsgebiet von Westen

## 5. Planung

### Flächenbilanz

<u>Planungsgebiet:</u>	1,476 ha	100 %
<u>Verkehrsflächen:</u>	0,122 ha	8,3 %
davon:		
Straßen, Planung	0,074 ha	5,0 %
Straßenbegleitgrün mit Parkplätzen und Zufahrten	0,048 ha	3,3 %
<u>Baugrundstücke:</u>	1,354 ha	91,7 %
davon:		
Gewerbefläche	1,120 ha	75,9 %
private Grünfläche	0,234 ha	15,8 %

Durch die Baulanderschließung werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen. Bei der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der weiteren gewerblichen Entwicklung der Gemeinde wird aufgrund der Unterversorgung mit ortsnahen, nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und dem Erhalt der bestehenden Betriebe vor Ort der gewerblichen Entwicklung Vorrang eingeräumt.

### Städtebau

Da Gewerbegebiete erfahrungsgemäß eine heterogene Bebauung aufweisen, ist es in diesem ländlichen Ortsrandbereich umso notwendiger, einen eindeutigen, städtebaulichen Rahmen festzusetzen, in den sich die Betriebe einfügen.

Dies geschieht mittels der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Baugrenzen, der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und der grünordnerischen Festsetzungen.

Aufgrund der für ein Gewerbegebiet sehr schmalen Grundstückszuschnitte werden die Baugrenzen recht großzügig gefasst, damit wird den Firmen auch vor Ort noch eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Die Baugrenzen rücken von der Erschließungsstraße ab, um einen optisch großzügigen öffentlichen Straßenraum herzustellen. Aufgrund der topografischen Lage werden außerdem Niveauangleichungen zwischen der Erschließung und den Baugrundstücken notwendig.

Die Gewerbebetriebe benötigen größtenteils ebene Flächen, somit kann auf eine gewisse Geländeänderung nicht verzichtet werden. Die Hö-

henunterschiede zwischen den Grundstücken sollen durch natürliche Böschungen oder Trockenmauern innerhalb der privaten Grünflächen aufgefangen werden.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe jeweils 6 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und der vorzufindenden topografischen Lage ergibt sich von selbst eine Höhenstaffelung der Gebäude von Nordosten nach Südwesten.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sind so gewählt, dass sich die gewerblichen Bauten von ihrem äußeren Erscheinungsbild bestmöglich in das ländlich geprägte Ortsbild einfügen.

### **Grünordnung**

Durch den integrierten Grünordnungsplan werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, die auch als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild und in den Naturhaushalt gelten:

Der für ein Gewerbegebiet notwendige große Straßenquerschnitt wird durch Baumpflanzungen entlang der Straße räumlich gefasst. Es sollen standortgerechte, einheimische Laubbäume gepflanzt werden. Als Straßenbaum ist dabei z.B. die Eberesche oder der Spitz-Ahorn denkbar.

Das Planungsgebiet wird durch eine durchgängige, private Grünfläche eingerahmt, die gemäß einer vorgegebenen Pflanzliste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die privaten Grünflächen zur Hangsicherung zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind zu begrünen, sie gliedern und durchgrünen das Gewerbegebiet kleinräumig.

Die textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Oberflächenbefestigung und zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung, die insbesondere bei gewerblich genutzten Grundstücken häufig sehr umfangreich ist, möglichst gering zu halten.

Im Interesse des tatsächlichen Vollzugs dieser Festsetzungen sollte die Grün- und Belagsgestaltung im Zuge des Bauantragsverfahrens in einem Freiflächengestaltungsplan gesondert behandelt werden.

## **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Bebauung des Gebietes werden vorher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Es werden daher Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.

### Ermittlung des Kompensationsfaktors:

- Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert)
- Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6

### Vermeidungsmaßnahmen:

Wegen der hohen Eingriffsschwere eines Gewerbegebiets werden Vermeidungsmaßnahmen in den BP aufgenommen:

- Regenwasserversickerung der Verkehrsflächen und der gewerblichen Bauflächen vor Ort
- Verwendung sickerfähiger Beläge bei der Anlage von Stellplätzen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Grundflächenzahl 0,6
- Pflanzgebote für die gewerblichen Bauflächen und Verkehrsflächen mit Pflanzliste einheimischer, standortgerechter Pflanzen
- Festsetzung privater Grünflächen als Ortsrandeingrünung
- Verbot von Sockelmauern und betonierten Stützwänden
- Es sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume betroffen.
- Es befinden sich weder Gehölze noch Gewässer im Planungsgebiet.

In anbetracht der gewählten Vermeidungsmaßnahmen wird eine Kompensationsfaktor von 0,4 veranschlagt.

### Fläche des Eingriffs

Verkehrsflächen	0,122 ha	GRZ 0,8 – 1,0
gewerbliche Bauflächen	1,120 ha	GRZ 0,6
Gesamtfläche des Eingriffs	1,242 ha	

### Berechnung des Ausgleichs

12.420 qm x 0,4 = 4.968 qm benötigte Ausgleichsfläche

### Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche sind die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (insgesamt 5568 qm) mit den Flurnummern 615, 616, 617, 618, 619 und 620 der Gemarkung Schwabsoien vorgesehen (Anlage 1). Vier der sechs Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der Gemeinde Schwabsoien, so dass der Ausgleich für die Erschließungsmaßnahmen und die ersten gewerblichen Bauflächen sichergestellt ist. Die restlichen Flurstücke werden in naher Zukunft von der Gemeinde erworben. Die Flächen liegen rund 200 m nordöstlich vom Planungsgebiet, im Norden grenzen die Flächen an die Staatsstraße nach Schongau und im Süden an das Birlemoos.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Folgende Maßnahme als Ausgleich für den Eingriff des Gewerbegebiets in die Natur und Landschaft sind auf den o.g. Ausgleichsflächen vorgesehen:

- Pflanzung von Laubbäumen als Einzelbäume oder kleine Baumgruppen  
Es werden einheimische, standortgerechte Arten aus autochthonem Pflanzenmaterial verwendet.
- Anlage einer drei- bis fünfreihigen Feldhecke  
An den zwei längeren Westrändern und dem Ostrand der Ausgleichsfläche wird eine drei- bis fünfreihige Feldhecke gepflanzt und in Form einer strauchreichen Mittelhecke dauerhaft erhalten.  
Folgender Aufbau wird vorgesehen:  
Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche und Einzelbäume  
als Überhälter - niedrige Gebüsche – Krautsaum  
Es werden einheimische, standortgerechte Arten aus autochthonem Pflanzenmaterial verwendet.
- Extensivierung der Grünlandnutzung  
Die Fläche wird zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ausgehagert. Das Mähgut wird abtransportiert.  
Nach drei bis fünf Jahren wird die Fläche nur noch 1-2x pro Jahr gemäht, die früheste Mahd erfolgt erst ab dem 30. Juni, dabei sollen leichte Traktoren und Mähbalken bevorzugt werden.  
Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.  
Reliefveränderungen, auch durch Walzen und Eggen, werden untersagt.  
Eine Beweidung der Flächen ist nicht zulässig.

Die Pächter der Flächen werden vertraglich an diese Nutzungsform gebunden.

## **Erschließung**

Die Anbindung des Gewerbegebietes an den Ort und an die überörtlichen Straßen erfolgt über die Altenstadter Straße durch das bereits bestehenden Gewerbegebiet auf die Schongauer Straße (St 2014).

Planungsvoraussetzung für die Haupterschließung war der bestehende Anschluss an das nördlich gelegene Gewerbegebiet. Hieran anschließend soll eine Stichstraße mit Wendeanlage für Lastzüge entstehen, die öffentlichen Flächen seitlich der Erschließungsstraße sollen der Anpflanzung von Bäumen, der Anlage von Parkplätzen und der Versickerung des Niederschlagswassers dienen.

Das nordöstlich gelegene Baugrundstück wird an die bestehende Erschließungsstraße zum Sportheim (Fl.-Nr. 635/2) angeschlossen. Hier entsteht voraussichtlich ein Handwerksbetrieb ohne Lkw-Verkehr.

Die Erschließung wird bis an den südlichen Rand des Planungsgebietes geführt, da sich die Gemeinde die Möglichkeit für eine Erweiterung des Gewerbegebietes offen halten möchte.

## **Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schwabsoien angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf eventuelle wasserintensive Betriebe und den Feuerschutz, wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen. Es sollen solche Löscheinrichtungen bevorzugt werden, die von den Gewerbebetrieben selbst geschaffen und vorgehalten werden.

Die Verlegung der erforderlichen Wasserleitungen im Baugebiet erfolgt im Zuge des Straßenbaus.

Die anfallenden Abwässer werden der neuen Kläranlage der Gemeinde Schwabsoien zugeführt. Der Kanal hierfür wird an der Nordseite des Planungsgebietes verlegt. Die Abwasseranlage Schwabsoien und Sachsenried wird derzeit vom Ingenieurbüro Ammann und Bäumler GmbH geplant, die Planung des neuen Gewerbegebiets wird bei der Abwasserplanung berücksichtigt.

Zur Reduzierung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers wird die komplette Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet angestrebt.

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht, eine flächige Versickerung über die belebte Bodenschicht wird empfohlen.

Der Baugrund ist zur Versickerung geeignet.

Die Stromversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes aus der bestehenden Transformatorstation Nr. 647 G „Altenstadter Straße“ nördlich des Planungsgebietes gesichert. Für die Neubauten sind Anschlüsse mittels Erdkabel geplant.

Bei der Ansiedlung von Betrieben mit überdurchschnittlichem Strombedarf wird die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation mit 20-kV-Kabelzuleitung erforderlich.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

## 6. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB/qm tagsüber und 45 dB/qm nachts festgesetzt. Diese Festsetzung gibt den ansiedelnden Betrieben einen ausreichenden Spielraum auch für eine spätere Erweiterung der Anlagen und somit einer langfristigen Betriebssicherung vor Ort.

Erfahrungsgemäß schließt dieser festgesetzte, flächenbezogene Schallleistungspegel eine Ansiedlung von Speditionen und Omnibusbetrieben aus. Aufgrund der topografischen Lage und der Grundstückszuschnitte erscheinen diese Betriebe für das Planungsgebiet auch nicht geeignet.

Aufgrund der Entfernung von rund 100m zur nächsten Wohn- und Mischbebauung in nordöstlicher Richtung und einer vorherrschenden Windrichtung aus Westen ist mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht zu rechnen.

Beim Betrieb der nordöstlich angrenzenden Sportanlagen sind die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einzuhalten. Überschlägige Berechnungen der von den angrenzenden Sportflächen ausgehenden Lärmimmissionen ergeben für die Tagzeit keine Überschreitungen. Sofern die Sportanlagen jedoch wähen der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) genutzt werden, sind Überschreitungen des im Gewerbegebiet zulässigen Immissionsgrenzwertes zu erwarten.

Aus diesem Grund ist für die Errichtung einer Betriebswohnung in der östlichen Hälfte der gewerblichen Bauflächen GE 1 und GE 2 eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen, die die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachweist.

## 7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt:

Straßenerschließung inkl. Straßengrün	= 70.500 €
Trinkwasseranschluss	= 15.000 €
Kanalanschluss	= 27.500 €
Straßenbeleuchtung	= 6.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	= 21.500 €
Summe gesamt (netto):	= 140.500 €
+ 16 % MwSt.	+ 22.480 €
Summe gesamt (brutto):	= 162.980 €



Soweit diese Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden, sind die Kosten im Haushalt der Gemeinde Schwabsoien gesichert.

## **8. Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189; Fax 0821/35180) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

## **9. Verwirklichung**

Die ersten Baumaßnahmen sind für den Sommer 2003 geplant. Die erforderlichen Flächen sind im Besitz der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde käuflich erworben.

## Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Schwabsoien

Babenhausen, den 10.7.03



(Peter Kern, Architekt)

Architekturbüro Kern  
Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhausen  
Tel.: 08333/9217-0  
Fax: 08333/9217-20