

Stadt Schwabmünchen

## 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30"

Vorentwurf | Stand: 11.05.2021



---

## GEGENSTAND

18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30"  
Vorentwurf | Stand: 11.05.2021

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Schwabmünchen**  
Fuggerstraße 50  
86830 Schwabmünchen

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

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

Vertreten durch: 1. Bürgermeister  
Lorenz Müller

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



---

## BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

**Anlass der Änderung**

---

## 1 Anlass der Änderung

Die Stadt Schwabmünchen im Landkreis Augsburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975, der im Laufe der vergangenen Jahre insgesamt 17 Mal an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Anlass der 18. Änderung ist das Ziel der Stadt, im direkten Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete nördlich der Kreisstraße A 30 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung kommunaler Gewerbeflächen zu schaffen. Gleichzeitig sollen die Grundlagen für einen Kreisverkehr geschaffen werden, durch welchen das Gewerbegebiet, aber in Zukunft auch eine von Süden kommenden Nord-Ost-Tangente an die Kreisstraße A 30 angebunden wird.

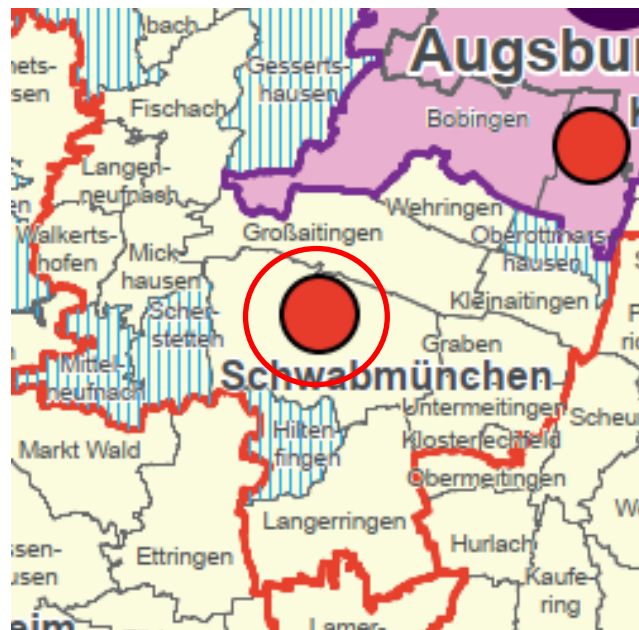
Da die geplante Nutzung zum Teil nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Schwabmünchen, südlich von Mittelstetten. Der Änderungsbereich von insgesamt ca. 7,9 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 435/1-4, 435/5 (Teilbereich), 435/6 (Teilbereich), 443 (Teilbereich), 452 (Teilbereich), 453 (Teilbereich), 456 (Teilbereich), sowie 457 (Teilbereich), Gemarkung Mittelstetten.

## 2 Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP 2018)

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



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

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

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

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg

- |  |   |
|--|---|
| A I 1  | (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen |
| A II 1.1   | In den Mittelbereichen [...] Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.                             |
| B I<br>Natur, Landschaft und<br>Wasserwirtschaft und<br>B II<br>Wirtschaft | Lage des Plangebietes südlich des Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung T 203 sowie nordwestlich des Vorbehaltsgebietes für Kies und Sand 114 KS.   |



**Übergeordnete Vorgaben**

---

B II Wirtschaft	Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.
B IV Straßenbau	1.2.5 (G) Eine verbesserte Anbindung des südwestlichen Bereiches (Mittelbereich Schwabmünchen) der Region an die A 8 ist anzustreben.
B V Siedlungsstruktur	1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.  1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

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

## 2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings gibt es im weiteren Umfeld zahlreiche Bodendenkmäler aus verschiedenen vorgeschichtlichen Epochen sowie dem frühen Mittelalter (D-7-7730-0118, D-7-7830-0146, D-7-7830-0143, D-7-7830-0053). Östlich sowie südöstlich des überplanten Gebiets sind Lesefunde des Neolithikums bekannt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

### 3 Änderungsbereich

#### 3.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen werden für den Änderungsbereich zu größten Teilen bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der westliche Teilbereich wird als gewerbliche Bauflächen mit besonderen Durchgrünungsmaßnahmen dargestellt. Zudem ist an den Randbereichen eine Eingrünung dargestellt. Weiterhin ist bereits die Weiterführung der „Gottlieb-Daimler-Straße“ dargestellt, welche in einer Spange in die Kreisstrasse (Darstellung als sonstige Straßen mit Grünflächen) einmündet. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen: Darstellung des Änderungsbereiches im Bestand

#### 3.2 Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" wird der

### Änderungsbereich

nordöstliche Teil des geplanten Gewerbegebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Gegenzug wird die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche im Nordwesten herausgenommen und kompensiert.

Weiterhin erfolgt die angepasste Darstellung der Erschließungsstraße gemäß der Planung im Bebauungsplan. Da der Anschluss zukünftig als Kreisverkehr gedacht ist, welcher im derzeitigen FNP noch weiter östlich erfolgt, wird zudem die im Flächennutzungsplan dargestellte Spange herausgenommen.



#### Legende

	Änderungsbereich		Flächen für die Landwirtschaft
	Gewerbliche Bauflächen		Straßen für den überörtlichen Verkehr
	Gewerbliche Bauflächen mit besonderen Durchgrünungsmaßnahmen		Sonstige Straßen, geplant
	Eingrünung von Baugebieten		Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)

### 3.3 Standortentscheidung und Begründung der Änderung

Der Standort zeichnet sich durch seine gute verkehrliche Anbindung und die Anbindung an die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen aus. Konflikte z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes sind an dieser Stelle nicht zu erwarten. Die geplanten Gewerbeflächen sollen vorrangig der Bedarfsdeckung bzw. erforderlichen Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben dienen. Dadurch sollen Standort gesichert und Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft am Ort gehalten werden.

Grundsätzlich werden mit der Planung den städtischen Entwicklungsabsichten aus dem Flächennutzungsplan entsprochen. Nur im nordöstlichen Eck des Plangebietes waren bisher Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, im Großteil des Änderungsbereiches sind bereits im Flächennutzungsplan



gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Auch der Darstellung der gewerblichen Bauflächen mit besonderen Durchgrünungsmaßnahmen im Westen wird entsprochen, da in diesem Bereich öffentliche Grünflächen geplant sind (s. Bebauungsplan im Parallelverfahren).

Auch der geplante Kreisverkehr greift die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, in dem Bereich eine Anknüpfung an die Kreisstraße zu schaffen und einen Anschluss einer noch umzusetzenden Nord-Ost-Tangente sowie der Ortsumfahrung Großaitingen – Wehringen zu schaffen, auf.

## **4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

### **4.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung**

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

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

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" die folgenden wesentlichen Eingriffe:

- Versiegelung, Überbauung und Modellierung von Boden (Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

### **4.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Der Ausgleichsflächenbedarf für die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet ergibt sich aus der Überlagerung der Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern sowie dem entsprechenden Grad der Beeinträchtigung.

Nachdem die Eingriffsregelung in detaillierter Form auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, wird an dieser Stelle auf den Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" sowie auf den ihm beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

**Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

---

### 4.3 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_ die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" in der Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_ die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" in der Fassung vom \_\_\_\_ festgestellt.

Schwabmünchen, den .....

(Siegel)

.....

(Erster Bürgermeister Lorenz Müller)

7. Das Landratsamt Augsburg hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Schwabmünchen, den .....

(Siegel)

.....

(Erster Bürgermeister Lorenz Müller)

**Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

---

9. Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Nordost IV - östlich des V-Markes und nördlich der A30" wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 18. Flächennutzungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Schwabmünchen, den .....

.....

(Erster Bürgermeister Lorenz Müller)

