



# **STADT SCHWABMÜNCHEN**

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26 „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER KREISSTRAÙE A 30“**

### **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den

12.03.2019

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO**

**HÖRNER**

**Architektur + Stadtplanung**

Weinstraße 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/200116

Fax: 08861/200419

mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **Hinweise zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes**

Die Fa. Georg Jos. Kaes GmbH beabsichtigt Ihren langjährig bestehenden V-Markt-Verbrauchermarkt an der Gottlieb-Daimler-Straße 6 in 86830 Schwabmünchen zu modernisieren und an aktuelle Marktanforderungen anzupassen.

Durch die geplante Modernisierung soll der bestehende V-Markt von einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 2.745 m<sup>2</sup> auf dann ca. 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch Nutzung bestehender Flächen erweitert werden. Der Großteil der Getränke soll in einen separaten Getränkemarkt mit ca. 874 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegliedert werden.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Damit das Vorhaben unter Maßgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO genehmigungsfähig ist, sind dessen Vorgaben zu erfüllen.

Auf Grund dieser Aussagen konnte der Planentwurf des Architekturbüros Hörner erstellt werden.

## **2 Allgemeines**

Die Stadt Schwabmünchen mit ihren ca. 14.000 Einwohnern liegt etwa 560 m ü.NN. Schwabmünchen liegt 24 Kilometer südlich von Augsburg zwischen Lech und Wertach.

Das Stadtgebiet von Schwabmünchen grenzt im Uhrzeigersinn von Norden aus gesehen an folgende Gemeinden:

Großaitingen, Graben, Untermeitingen, Langerringen, Hiltenfingen, Ettringen und Scherstetten

Die Stadt Schwabmünchen liegt im südlichen Teil des Landkreises Augsburg.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebietsfläche gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf Grund des Antrages der Fa. Georg Jos. Kaes GmbH zur Errichtung eines Getränkemarktes, dem Neubau einer Tankstelle, der Schaffung einer südlichen Zufahrt sowie einer Verkaufsflächenerweiterung wurde die Bebauungsplanänderung notwendig.

Um die notwendigen Grundlagen für ein Bauleitplanverfahren zu schaffen, war es notwendig eine Auswirkungsanalyse für den Standort erstellen zu lassen. Nachdem das Ergebnis hierzu positiv ausgefallen ist und zudem der geplante Getränkemarkt als selbstständige Verkaufsstätte geplant ist, konnten die weiteren Planungen vorangetrieben werden.

Insgesamt soll der Charakter eines typischen Sondergebietes, das sich über die Jahre an dieser Stelle entwickelt hat, mit günstiger Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz, erhalten und festgeschrieben werden.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich im Norden von Schwabmünchen.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Sondergebietes, in dem eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers eingeplant wird und die Errichtung einer Tankstelle geplant ist.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Es handelt sich jedoch um eine Überplanung einer bestehenden und zum Großteil bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

#### 4 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Schwabmünchen und ist von der Innenstadt ca. 2,0 km entfernt. Es wird im Norden von der Gottlieb Daimler Straße, im Süden von der Kreisstraße A 30, im Westen durch eine bestehende Gewerbefläche und im Osten durch eine unbebaute Gewerbefläche begrenzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung als Sondergebietsfläche gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

#### 5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Die Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt im Sondergebiet werden gemäß der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung GmbH vom 15.03.2018, zuletzt aktualisiert am 12.03.2019, wie folgt festgesetzt:

separater Getränkemarkt	875 m <sup>2</sup>
gesamt Verkaufsfläche Verbrauchermarkt	3.200 m <sup>2</sup>
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m <sup>2</sup>
davon Innenstadtrelevante Nichtlebensmittel maximal	1.600 m <sup>2</sup>
davon:	
Drogerie- und Parfümeriewaren, inkl. freiverkäuflicher Arzneimittel max.	400 m <sup>2</sup>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren max.	400 m <sup>2</sup>
Bekleidung max.	400 m <sup>2</sup>
Schuhe, Lederwaren max.	200 m <sup>2</sup>
Möbel, Küchen max.	400 m <sup>2</sup>
Elektrowaren, Foto/Optik max.	400 m <sup>2</sup>
Schreibwaren/Bürobedarf max.	100 m <sup>2</sup>
Bücher/Zeitschriften max.	100 m <sup>2</sup>
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Zooartikel max.	400 m <sup>2</sup>
Uhren/Schmuck max.	100 m <sup>2</sup>
Spielwaren max.	200 m <sup>2</sup>
Sport- und Campingartikel, Fahrräder und Zubehör max.	200 m <sup>2</sup>
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge max.	400 m <sup>2</sup>
Autozubehör max.	400 m <sup>2</sup>

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die höchstzulässige Traufhöhe der Gebäude

Die Festsetzung der GRZ und GFZ orientiert sich am Bestand, wobei der geplante Getränkemarkt berücksichtigt ist.

Die fließenden Baugrenzen der rechtswirksamen Fassung bleiben unverändert in der Planung.

Die Stellplätze werden Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist berechnet.

Die grünordnerischen Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung, sowie die nicht geänderten textlichen Festsetzungen bleiben weiterhin rechtswirksam.

## **6 Erschließung**

Das Planungsgebiet wird verkehrlich durch die Kreisstraße A 30 und die Gottlieb-Daimler-Straße erschlossen und ist an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **7 Immissionsschutz**

Im näheren und weiteren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich weitere Gewerbegebiete, sodass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale städtische Wasserversorgung.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentwässerung im Planungsgebiet erfolgt über den bereits bestehenden Hausanschluss und den bestehenden Schmutzwasserkanal.

### **8.3 Energieversorgung**

Die Lechwerke AG (LEW) versorgen das Baugebiet mit Strom.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg.

## 9 Hinweise

- 9.1 Auf die Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung Dr. Heider Standort und Wirtschaftsberatung vom 15.03.2018 wird hingewiesen.
- 9.2 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 9.3 Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

Stadt Schwabmünchen, den

Lorenz Müller  
Erster Bürgermeister