

**4. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
**'Nördlich des Krankenhauses'**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**für den Bereich**  
**nördlich der Heimbergstraße**

**Beschleunigtes Verfahren**  
**gem. § 13a BauGB**

**Entwurf**

## Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Schwabmünchen ändert gemäß folgender Vorschriften, in der jeweils zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung, den Bebauungsplan Nr. 1 'Nördlich des Krankenhauses' vom 23. August 1962, als Satzung:

- §§ 1, 2 Abs. 1 Satz, 8 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 BauGB
- § 13 a BauGB
- Art. 6 Abs. 5, Art. 48, Art. 79 und Art. 81 BayBO
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung M 1 : 500 in der Fassung vom 15.12.2020

Abbildung 1: B-Planzeichnung



## **B. Textliche Festsetzungen**

### **B.1 Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil D), jeweils in der Fassung vom 15.12.2020

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

#### **§ 3 Flächen für den Gemeinbedarf**

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit Sport- und Spielanlage bezeichneten Bereiche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen, welche der Erholung dienen, festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck einer Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO).

Als Gebäude sind zulässig:

- Sporthallen
- Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zur Mehrzwecknutzung, auch als Versammlungsstätte

- (2) Gebäude sind in den hierfür festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Gebäude und sonstigen Einrichtungen müssen der Zweckbestimmung dienen. Weitere für die Zweckbestimmung erforderliche Nebenanlagen können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei 2.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10 m ab natürlicher Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

#### **§ 5 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Als Dachformen sind begrünte Flachdächer, Pultdach und versetztes Pultdach möglich.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pult- und versetzten Pultdächern 6 - 16°. Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 7^\circ$  sind dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung nach dem Stand der Technik zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen unter aufgeständerten Solaranlagen.
- (3) Solar- / Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Aufgeständerte Anlagen dürfen nicht mehr als 1,5 m über den oberen Dachabschluss hinausgehen.
- (4) Die Firstrichtung verläuft parallel zu den Längsseiten der Gebäude.

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche für die Sporthalle und Erweiterungsmöglichkeiten ist durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten. Ausgenommen davon sind die Zufahrtsbereiche zum Grundstück sowie erforderliche Stellplätze und Verkehrsflächen.
- (3) Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **§ 7 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierung**

- (1) Als Bezugshöhe für alle Geländemodellierungen wird eine NN-Höhe von 548,60 m festgesetzt.
- (2) Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabung und/oder Aufschüttung ist max. bis 1,5 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Abweichungen können ausnahmsweise aus Gründen der grünordnerischen Gestaltung zugelassen werden.

## **§ 8 Verkehrsflächen**

- (1) Die Zufahrt auf das Sportgelände über die Erschließungsstraße 'Heimbergstraße' wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt als:
  - (1.1) Öffentliche Verkehrsfläche
- (2) Der Rettungsweg sowie die Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt als:
  - (2.1) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

## **§ 9 Nebenanlagen, Stellplätze und Werbeanlagen**

- (1) Für die Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplatzanzahl gilt die Satzung der Stadt Schwabmünchen über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (05.06.2019).
- (2) Es sind ausschließlich offene Stellplätze für Kfz zulässig.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der als private Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche zu erstellen und dauerhaft vorzuhalten.
- (4) Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht) herzustellen.
- (5) Nebenanlagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb den gemäß Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können diese Anlagen auch alleinstehend errichtet werden, wenn sie in die Gesamtanlage eingebunden und gestalterisch darauf abgestimmt sind.
- (6) Werbeanlagen dürfen das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen grundsätzlich nicht stören, müssen sich dem Gesamtbild der Fassadengestaltung deutlich unterordnen und dürfen keine Störung anderer Nutzungen verursachen.

## **§ 10 Bauliche Gestaltung der Außenanlagen**

- (1) Einfriedungen  
Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.
- (2) Eine wasserundurchlässige Bauweise von Erschließungswegen ist zulässig.
- (3) Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien  
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig.

## § 11 Grünordnung

- (1) Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend dem dargestellten Gestaltungsprinzip und der Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Der Standort von Einzelbaumpflanzungen kann bei Bedarf angemessen verschoben werden.
- (2) Pflanzenverwendung  
In Bereichen mit Pflanzgeboten für Gehölze sind standortgerechte vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Nicht heimische Laubgehölzarten sind bis zu einem Anteil von höchstens 20 % der zu pflanzenden Gehölze zulässig.
- (3) Pflanzqualitäten  
Bäume 1. und 2. Ordnung sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.  
Obstbäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.  
Pflanzen für Schnitthecken sind in der Qualität extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 125 - 150 cm zu pflanzen.  
Pflanzen für freiwachsende Hecken sind in der Qualität verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100 - 150 cm zu pflanzen.
- (4) Sicherung von Gehölzpflanzungen  
Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (5) Gehölzbestand  
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen jeglicher Art wirksam zu schützen. Alle Maßnahmen, die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume führen können, sind im Bereich der Kronentraufe zu unterlassen.  
(Natürlich) abgängige Bäume sind durch angemessene Ersatzpflanzung zu ersetzen.
- (6) Umsetzung  
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Sporthalle liegenden Pflanzperiode (01.03. - 15.05. oder 01.10. - 30.11.) durchzuführen.
- (7) Bodenschutz  
Vor Beginn ist der Oberboden abzuschleppen, ordnungsgemäß zu lagern und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- (8) Heckenpflanzungen  
Heckenpflanzungen (geschnittene Hecken oder freiwachsende Hecken) im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Heimbergstraße sind nicht zulässig.

## § 13 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwabmünchen tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwabmünchen (Schwabmünchner Allgemeine) in Kraft.

## **C. Begründung der Satzung**

in der Fassung vom 15.12.2020

### **C.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Schwabmünchen strebt ein zeitgemäßes, quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Sportinfrastruktur mit Ausrichtung auf den Breitensport für das Stadtgebiet an. Insbesondere im Bereich des Hallensportes liegen Kapazitätsengpässe vor, so dass der Gesamtnachfrage derzeit nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Die Stadt Schwabmünchen möchte daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Sporthallenflächen schaffen.

Dabei wird eine Situierung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Sportinfrastruktureinrichtungen angestrebt, um Synergieeffekte bestmöglich nutzen zu können und um potenzielle Nachbarschaftskonflikte bzw. Nutzungskonflikte vorausschauend zu vermeiden.

Die angestrebte Fläche ist Bestandteil des zusammenhängenden Sportflächenkomplexes des TSV Schwabmünchen. Dementsprechend liegen benachbart zur geplanten Sporthalle im Westen, Norden und Osten ebenfalls Sportflächen. Im Westen des Geltungsbereiches liegt die Station 10 des Vital-Weges der Stadt Schwabmünchen. Im Süden der angestrebten Fläche befindet sich die Heimbergstraße, die als öffentliche Erschließungsstraße das angrenzende Wohngebiet bereits heute vom bestehenden Sportflächenkomplex trennt. Neben der Heimbergstraße grenzt die angestrebte Fläche unmittelbar an die interne Haupterschließung des Sportflächenkomplexes an.

Damit erfüllt die angestrebte Fläche die städteplanerischen Zielvorgaben. Sinnvolle Standortalternativen liegen im Stadtgebiet nicht vor.

Die Zielfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 'Nördlich Krankenhaus' der Stadt Schwabmünchen, vom 23. August 1962.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Zielfläche als Grünfläche mit Zweckbindung Kinderspielplatz festgesetzt. Der festgesetzte Spielplatz wurde nicht realisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der angestrebten Sporthalle geschaffen werden. Damit verbunden ist die verkehrliche Erschließung / Anbindung der Fläche für den Pkw-Verkehr, für Radfahrer und Fußgänger.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a (1) Satz 1 + 2 liegen vor.

### **C.2 Beschreibung des Plangebietes**

#### **C.2.0 Geltungsbereich, Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwabmünchen ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet liegt nördlich der Heimbergstraße und ist Bestandteil des Sportflächenkomplexes des TSV Schwabmünchen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,65 ha. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 4184, 4183 und 4136 jeweils Gemarkung Schwabmünchen, Stadt Schwabmünchen.

Den Geltungsbereich begrenzt im Osten die Flurnummer 4188 (Sportfläche), im Südwesten die Flurnummer 4136/1 und im Süden die Verkehrsflächen der Flurnummer 4183.

### C.2.1 Bestehende Strukturen und Nutzungen

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Sportflächenkomplexes des TSV Schwabmünchen zwischen Heimbergstraße und Feldgießgraben. Die Fläche weist derzeit auf der überwiegenden Fläche keine konkrete Nutzung auf, vielmehr wird sie zeitweise als Lager- oder Veranstaltungsfläche genutzt.

Im Westen des Geltungsbereiches liegt die Station 10 des Vital-Weges der Stadt Schwabmünchen. Der Geltungsbereich ist über die Heimbergstraße und den internen Erschließungsweg der Sportflächen bei einem dreieckigen Grundstückszuschnitt von zwei Seiten verkehrlich erschlossen.

Der Planungsbereich ist weitgehend ebenflächig, lediglich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches findet sich eine schwache Geländestufe mit ca. 0,5 m Höhe. Im Bereich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen findet sich ein linearer Altbaumbestand. Dieser Altbaumbestand ist der reliktsche Restbestand einer ehemaligen Alleepflanzung.

### C.2.2 Topographie und Vegetation

Der gesamte Änderungsbereich ist als weitgehend ebenflächig zu beschreiben. Mit Ausnahme einer schwach ausgeprägten Geländeböschung mit max. 0,5 m Höhenunterschied im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze finden sich keine nennenswerten Reliefstrukturen.

Der Änderungsbereich weist eine mittlere NN-Höhe von 548,60 m auf.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sportflächenkomplexes des TSV Schwabmüchens, unterliegt aber derzeit keiner konkreten Nutzung. Die Fläche weist einen weitgehend artenarmen Grünlandbestand mit extensiver Pflegenutzung auf. Die Fläche wird zeitweise als periodische Lagerfläche oder als Veranstaltungsfläche (z.B. Wanderzirkus) genutzt.

Im Bereich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze findet sich ein linearer Altbaumbestand, der sich vorwiegend aus Linden zusammensetzt. Die Bäume erreichen Wuchshöhen bis ca. 20 m Höhe und Stammdurchmesser in 1 m Höhe von bis zu 110 cm.

### C.2.3 Geologie und Hydrologie

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. In Anlehnung an die Ergebnisse benachbarter Bodenaufschlüsse aus dem Bereich der umliegenden Sportplatzflächen, wird davon ausgegangen, dass nach einer ca. 20 cm starken Oberbodenschicht, Kiese mit unterschiedlichen Schluffanteilen die vorherrschende Bodenart bilden. Dabei ist davon auszugehen, dass nach der Oberbodenschicht eine Übergangsschicht mit mehreren Dezimetern Mächtigkeit ansteht, die als sehr frostempfindlich und bei ungünstigen Witterungsbedingungen als nur bedingt tragfähig anzusprechen ist.

Nachdem die Böden keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, liegen hierfür auch keine Angaben zu den Boden- bzw. Grünlandzahlen vor. In Anlehnung an benachbarte Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen wird von mittleren Bodengrundzahlen mit Werten um die 50 ausgegangen. Die Übersichtskarte von Bayern führt die Böden als Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Der Änderungsbereich liegt benachbart (aber außerhalb) zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) der Singold. Dieses liegt östlich des Änderungsbereichs.

Auch die berechneten Hochwassergefahrenflächen bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis der Singold betreffen den Änderungsbereich des B-Planes überwiegend nicht direkt. Die östlich benachbarten Sportflächen sowie die Heimbergstraße südlich des Änderungsbereichs und die äußersten südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs sind mit den Darstellungen des HQ<sub>extrem</sub>-Ereignisses überlagert. Die Überflutungstiefe wird vom WWA Donauwörth (Sachstand 01.06.2009) hierbei mit > 0 bis 0,5 m angegeben.

Georisiken sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

### C.2.4 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die gemeindliche Erschließungsstraße 'Heimbergstraße'. Änderungen und/oder Anpassungen im öffentlichen Straßennetz werden durch das Änderungsvorhaben nicht erforderlich.

Die konkrete Erschließung erfolgt über die bestehende interne Haupterschließung (private Verkehrsfläche, Fl.-Nr. 4184) des Sportflächenkomplexes des TSV Schwabmünchen. Diese interne Erschließung dient auch als Rettungsweg und Feuerwehrezufahrt.

#### Stellplatznachweis

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Sporthalle werden beidseitig der internen Erschließungsstraße und im Norden des Änderungsbereiches nachgewiesen.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes richtet sich nach der "Satzung der Stadt Schwabmünchen über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung)" vom 05.06.2019.

Anlage zu § 3 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 Abs. Nr. 1

Nr. 5.4 Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen

Gefordert: 1 Kfz-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche  
+ 1 Kfz-Stellplatz je 15 Besucherplätzen  
1 Fahrrad-Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche  
+ 1 Fahrrad-Stellplatz je 15 Besucherplätzen

Die Berechnung des Stellplatzbedarfes auf der Basis des vorliegenden Bauplan-Entwurfes ergab einem Stellplatzbedarf von jeweils 24 Stück.

#### Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur

Durch die Ergänzung einer Sporthalle im Bereich des bestehenden Sportflächenkomplexes bei Beibehaltung der bisherigen Erschließung sind keine Faktoren erkennbar, die auf eine erhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs schließen lassen. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bleibt erhalten und wird als ausreichend leistungsfähig beurteilt.

### **C.2.5 Belange des Klimaschutzes**

Um die Belange des Klimaschutzes in die Planung zu integrieren, werden bei der Neutrassierung der Sporthalle explizit Anlagen und Einrichtungen aus erneuerbarer Energie und einer Kraft-Wärme-Kopplung zugelassen.

Der vorhandene Großbaumbestand wird durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert und durch Pflanzgebote ergänzt.

Befestigte Flächen sind soweit sinnvoll in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird dezentral auf dem Grundstück versickert oder dem Vorfluter (Feldgießgraben) zugeführt.

## **C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **C.3.1 Regionalplan Augsburg**

Ausweisungen des Regionalplanes, die den Änderungsbereich direkt betreffen, liegen nicht vor.

### **C.3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbindung 'Spielplatz' dargestellt.

Die geänderte Zielsetzung macht eine Anpassung der derzeitigen Darstellung erforderlich. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



### **C.3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Die Änderungsplanung betrifft dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 'Nördlich des Krankenhauses' vom 23. August 1962. Derzeit ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbindung 'Kinderspielplatz' festgesetzt.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 außerhalb des Änderungsbereichs bleiben unberührt und somit weiterhin funktionsfähig.

### **C.3.4 Öffentliche Bauvorschriften und Satzungen**

In den westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches reicht eine Teilfläche der Ausgleichsfläche des Kunstrasenplatzes des TSV Schwabmünchen hinein. Diese wird nachrichtlich dargestellt.

Weitere für das Planungsgebiet relevante Satzungen und Bauvorschriften sind nicht bekannt.

## **C.4 Weitere Rechtsvorschriften / Satzungen und Bestimmungen / nachrichtlich Übernahmen**

### **C.4.1 Denkmalschutz**

Gemäß Datenabruf im Geoportal BayernAtlas Plus vom 17.10.2019 sind im Geltungsbereich der B-Planänderung keine Bau- und Bodendenkmäler eingetragen. Auch im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches liegen keine Hinweise auf geschützte Flächen / Objekte vor.

### **C.4.2 Altlasten**

Aufgrund der Abfrage beim Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz, Abfall- und Bodenrecht, vom 15.01.2020 besteht für den Änderungsbereich kein Altlastenverdacht und kein Eintrag im Altlastenkataster.

### **C.4.3 Wasserwirtschaft**

Aufgrund des Datenabrufes im Geoportal BayernAtlas Plus vom 17.10.2019 befinden sich im Änderungsbereich keine Überschwemmungs- und/oder Wasserschutzgebiete.

Randlich wird der Bereich von den Überschwemmungsflächen eines HQ<sub>extrem</sub>-Ereignisses tangiert.

### **C.4.4 Immissionen**

Die Firma BEKON, Lärmschutz & Akustik GmbH, hat eine 'Schalltechnische Untersuchung zum Sportbetrieb auf der Sportanlage Schwabmünchen' (Bezeichnung LA 12-155-G03.docx, vom 24.10.2016) erstellt, das den gesamten Sportflächenkomplex des TSV Schwabmünchen betrachtet. In der Fassung vom 24.10.2016 war die geplante Sporthalle noch nicht Gegenstand der Untersuchung, sehr wohl aber der gesamte sonstige Sportbetrieb (Fußball, Tennisplätze, Sommerstockbahnen, Skateanlage, Bogenschießen, Streetball-Feld).

Das Gutachten dazu hat ergeben, dass sowohl für die werktägliche Nutzung, die Nutzung an Sonn- und Feiertagen, bei Berücksichtigung seltener Ereignisse und bei Betrachtung der anlageninduzierten Fahrzeugbewegungen auf öffentlichem Verkehrswesen alle relevanten Beurteilungspegel eingehalten werden.

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Nördlich des Krankenhauses - Sportwelt mit Parkplätzen" der BEKON LÄRMSCHUTZ & AKUSTIK GMBH mit der Bezeichnung 'LA 12-155-G05-E02' vom 29.07.2020 sind neue Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen mit Parkplätzen vorgesehen.

Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten eingehalten.

Festsetzungen werden nicht erforderlich.

#### **C.4.5 Vorhandene Leitungen**

Das Plangebiet wird von mehreren unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen gequert.

Die Versorgungsleitungen verlaufen parallel zur Heimbergstraße bzw. parallel zur internen Erschließungsstraße des Sportgeländes. Dabei handelt es sich insbesondere um LVN Niederspannungskabel, LVN Straßenbeleuchtungskabel, LVN Fernmeldekabel, Hausanschlussleitungen sowie den Wasser- und Kanalanschluss des TSV-Vereinsheims.

Die Leitungen bleiben von der Planung im Bestand und Betrieb unberührt.

#### **C.4.6 Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich keine rechtskräftigen Schutzgebiete nach § 23 - 26 und § 28 - 32 BNatSchG. Im Geltungsbereich sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen aus dem Vorhaben 'Kunstrasenplatz TSV Schwabmünchen' (AZ: 4-2880-2017-BA-110).

#### **C.4.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke (Teilgrundstücke) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Schwabmünchen.

Für die Grünflächen besteht ein Erbpachtverhältnis mit dem TSV Schwabmünchen.

### **C.5 Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **C.5.1 Ziele der Planung, städtebaulicher Handlungsbedarf und Konzept**

Die Stadt Schwabmünchen strebt ein zeitgemäßes, quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Sportinfrastruktur mit Ausrichtung auf den Breitensport für das Stadtgebiet an. Ein wesentlicher Partner bei der Erstellung, dem Unterhalt und Betrieb der Sporteinrichtungen stellen die lokalen Sportvereine dar.

Der TSV Schwabmünchen hat in der jüngeren Vergangenheit durch städtebauliche Entwicklungen Hallenflächen /-kapazitäten verloren und kann damit weder der bestehenden noch einer zukünftig steigenden Nachfrage nach geeigneten Hallenkapazitäten ausreichend Rechnung tragen.

Zur Befriedigung der vorhandenen und prognostizierten Nachfrage soll eine neue Sporthalle errichtet werden. Dabei wird eine Situierung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden Sportinfrastruktureinrichtungen des TSV Schwabmünchen angestrebt, um Synergieeffekte bestmöglich nutzen zu können. Der Änderungsbereich ist räumlich-funktional dem Sportflächenkomplex des TSV Schwabmünchen zugeordnet. Formal ist die Fläche über den Bebauungsplan Nr. 1 dem benachbarten Wohngebiet zugeordnet. Die bauplanungsrechtliche Zielsetzung 'Kinderspielplatz' wurde tatsächlich nicht realisiert (entsprechende Einrichtungen sind nicht vorhanden). Funktional ist die Vorhabensfläche durch die Heimbergstraße vom Wohngebiet getrennt, was eine tatsächliche Spielplatznutzung zumindest erschwert. Tatsächlich weist die Fläche derzeit von gelegentlichen und befristeten Zwischennutzungen keine regelmäßige Nutzung auf.

Die Zuordnung der geplanten Sporthalle nördlich der Heimbergstraße erfüllt diese o. g. Zielsetzungen voll umfänglich, macht aber eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Änderungsbereich notwendig.

Aus Sicht der Stadt Schwabmünchen ergibt sich ein städtebaulicher Handlungsbedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird der bestehende Bebauungsplan geändert. Der Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sport- und Spielanlagen' festgesetzt. Dabei werden im Änderungsbebauungsplan u. a. Erschließung, Bebauung und Durchgrünung definiert.

Das Planungskonzept sieht eine unmittelbare Zuordnung des geplanten Baukörpers zu der bestehenden Haupterschließungsachse des Sportflächenkomplexes vor. Die erforderlichen Stellflächen für Kfz und Fahrräder werden nördlich des Baukörpers angeordnet. Die räumliche Situierung und Ausrichtung des Baukörpers sowie der verkehrlichen Erschließung soll maßgeblich dazu beitragen, dass für die südlich der Heimbergstraße benachbarten Wohnbauflächen keine unnötige Beeinträchtigung durch Verkehr sowie Nutzung entstehen. Dazu erfolgt die Erschließung der Sporthalle über die Wohnflächen abgewandte Nordseite. Bei den Parkplätzen wird auf einen ausreichenden räumlichen Abstand zur Heimbergstraße geachtet.

Um eine Anbindung des Bogenschießplatzes an die geplante Halle und die sonstige Sportinfrastruktur zu gewährleisten / zu verbessern wird ein Gehweg errichtet. Die Situierung des Gehweges erfolgt im Bereich einer ehemaligen Allee an der Nordgrenze des Geltungsbereiches. In diesem Zusammenhang wird die nur noch fragmentarisch vorhandene Allee durch entsprechende Gehölzpflanzungen ergänzt und reaktiviert.

Dabei bleiben die nachrichtlich dargestellten Ausgleichsflächen aus dem Vorhaben 'Kunstrasenplatz TSV Schwabmünchen' räumlich und funktional unberührt.

Zur optischen Kennzeichnung / Abgrenzung des Sportflächenkomplexes bzw. der Sporthalle vom benachbarten Wohngebiet sowie zur gestalterischen Einbindung erfolgt eine Anlage einer Baumreihe parallel zur Heimbergstraße.

## **C.5.2 Planungsalternativen**

Folgende Gründe sprechen für den gewählten Standort und wurden vorab abwägend diskutiert:

- Das Plangebiet ist räumlich-funktional ein Bestandteil des bestehenden Sportflächenkomplexes des TSV Schwabmünchen. Eine Situierung der geplanten Sporthalle in diesem Bereich ermöglicht positive Synergieeffekte.
- Das Plangebiet ist voll erschlossen.
- Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner regelmäßigen Nutzung. Konkurrierende Nutzungen und damit verbundene Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Schwabmünchen.
- Die derzeit rechtskräftige Festsetzung 'Kinderspielplatz' des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nicht vollzogen. Nachdem der Bebauungsplan von 1962 stammt und keine tatsächliche Spielplatzinfrastruktur geschaffen wurde, ist nicht davon auszugehen, dass eine Umwidmung der Fläche Defizite bei der Versorgung von Spielplatzflächen nach sich zieht.
- Eine Ergänzung des Plangebietes für die Errichtung einer Sporthalle ist auch aus Gründen des Immissionsschutzes gegeben. Die schalltechnische Betrachtung von BEKON (LA 12-155-G05-E02 vom 29.07.2020) bestätigt diesen Sachverhalt.
- Das Plangebiet liegt außerhalb der HQ<sub>100</sub>-Flächen, die weite Teile des Sportflächenkomplexes überlagern. Eine Überschwemmungsproblematik bzw. Themen eines evtl. Retentionsflächenausgleichs sind dementsprechend nicht gegeben.

## **C.5.3 Grundlage der Planfestsetzungen**

### **C.5.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Sport- und Spielanlagen', welche der Erholung dienen, festgesetzt.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf trägt dem Gesamtcharakter des bestehenden Gesamtkomplexes von Sport- und Spielanlagen Rechnung. Die Errichtung einer Sporthalle entspricht der Widmung 'Sport- und Spielanlagen' bzw. 'Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'. Mit den geplanten Nutzungen für sportliche Zwecke erfüllt die Fläche die allgemeinen Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hinter den Dienst an der Allgemeinheit zurück.

Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze, privaten Verkehrsflächen sowie die bestehenden und neu zu gestaltenden Freiflächen.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck dienen. Als Gebäude sind Sporthallen zulässig. Dabei werden Erweiterungsmöglichkeiten zur Mehrzwecknutzung explizit zugelassen, um ungewollte Nutzungseinschränkungen zu vermeiden und um einen zukunftsfähigen Rahmen zu schaffen.

#### **C.5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich primär aus der Art der geplanten Bebauung (Sporthalle). Eine optische Einbindung des max. 10 m hohen Gebäudes wird durch den bestehenden Gehölzbestand sowie die Pflanzgebote gewährleistet.

#### **C.5.3.3 Begründung der weiteren Festsetzungen**

Zur städtebaulichen Strukturierung und Ordnung der baulichen Entwicklung im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Hilfe von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Gebäuden erfolgt als Einzelgebäude.

Aufgrund des hohen Grünflächenanteils wird keine GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt. Die überbaubare Grundfläche ist durch Baugrenzen und die Angabe der max. zulässig überbauten Fläche (Grundfläche) definiert. Die vertikalen Dimensionen des zukünftigen Baukörpers werden durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten zum einen ein für den Nutzungszweck ausreichendes Bauvolumen und zum anderen entfalten sie nachbarschaftsschützende Wirkung, indem ungewollt dominante / erdrückende Baukörper ausgeschlossen werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen über die Vorgabe der Dachformen auch einer Höhenbegrenzung und ermöglichen u. a. eine klimagerechte Ausgestaltung (Dachbegrünung, Anlagen für regenerative Energien) des Baukörpers.

Die Festsetzungen zur Geländemodellierung sollen bei einer weitgehenden Wahrung des natürlichen Geländeneiveaus auch eine Höhenanpassung an die Erfordernisse eines HQ<sub>extrem</sub>-Ereignisses ermöglichen. Um den Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser auf ein Minimum zu beschränken, werden ausschließlich offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Deckschichten zugelassen. Werbe- und Nebenanlagen sollen nur eine stark untergeordnete Rolle spielen und dürfen andere / benachbarte Nutzungen nicht stören. Dementsprechend wird über die entsprechenden Festsetzungen ein enger Rahmen definiert.

Mit dem Ausschluss von Einfriedungen soll der 'offene' Grünflächencharakter des Sondergebietes dauerhaft gewährleistet werden.

Das Grünordnungskonzept strebt die Entwicklung einer parkähnlichen Grünfläche aus baumüberstandenen Wiesen- / Rasenflächen an. Dabei soll die ehemalige Alleestruktur durch Ergänzungspflanzungen wiederbelebt werden und eine straßenparallele Baumreihe zur Heimbergstraße entwickelt werden. In Verbindung mit dem vorhandenen Großgrünbestand kann

damit ein 'grüner Rahmen' werden, der neben der optischen Markierung auch stadtklimarelevante Leistungen erbringen kann.

#### C.5.4 Flächenverteilung / Flächenverbrauch

Um den Maßgaben des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und um die Versiegelung von Grund und Boden zu minimieren, erfolgt eine bedarfsgerechte Planung von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Flächenverteilung im Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Art	Fläche	Anteil
<b>Geltungsbereich (gesamt)</b>	<b>7.713 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>1.543 m<sup>2</sup></b>	<b>20,0 %</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche, davon:</b>	<b>6.170 m<sup>2</sup></b>	<b>80,0 %</b>
Private Verkehrsfläche (gesamt)	(1.172 m <sup>2</sup> )	
davon: Erschließungsstraße	656 m <sup>2</sup>	8,5 %
Gehweg	152 m <sup>2</sup>	2,0 %
Flächen für den ruhenden Verkehr	364 m <sup>2</sup>	4,7 %
Überbaubare Grundstücksfläche (hier Baugrenze) Sporthalle und Erweiterungsmöglichkeiten	1.223 m <sup>2</sup>	15,9 %
Grünfläche	3.775 m <sup>2</sup>	48,9%

#### C.6 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die vorhandene interne Haupteinschließung des gesamten Sportflächenkomplexes erschlossen. Diese Erschließung wird dabei als private Verkehrsfläche gewidmet. Anlage und Unterhalt obliegt damit dem TSV Schwabmünchen. Eine (erhebliche) Mehrbelastung des öffentlichen Verkehrsnetzes ist damit nicht verbunden. Zusätzlich erfolgt über die Errichtung eines Gehweges eine interne Verknüpfung der unterschiedlichen Funktionsbereiche des Sportflächenkomplexes. Der Gehweg wird ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Lage des Gehweges korrespondiert mit der (wiederherzustellenden) Allee.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Flächen (Kfz und Fahrräder) festgesetzt, die ausschließlich über die privaten Verkehrsflächen angebunden werden und von der räumlichen Zuordnung Rücksicht auf die Wohnbauflächen südlich der Heimbergstraße nehmen.

#### C.7 Immissionsschutz

Für die Ermittlung und Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden Schallemissionen hat die Firma BEKON ein Gutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass problematische Immissionen für die benachbarten Nutzungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der vorliegenden fachtechnischen Stellungnahme werden Festsetzungen hinsichtlich einwirkender Geräuschimmissionen nicht erforderlich.

#### C.8 Ver- und Entsorgung

Das Areal wird an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Schwabmünchen angeschlossen. Alle damit verbundenen Leistungen werden durch den Bauherrn eigenverantwortlich im Zuge

des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens erbracht. Dabei wird sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit und die Anforderung an die technischen Standards gewährleistet werden.

### **C.8.1 Technische Versorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Lechwerke Verteilnetz GmbH..

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk der Stadt Schwabmünchen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt zusammen mit der Wasserversorgung durch das Wasserwerk der Stadt Schwabmünchen. Dabei wird nur der Grundschutz jedoch kein Objektschutz (erhöhter Wasser- / Löschwasserbedarf bei besonderen Nutzungen) sichergestellt. Beim Bau der Wasserleitung wird ein zusätzlich Hydrant geschaffen.

Die Wärmeversorgung kann über die Schwaben Netz GmbH erfolgen.

Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen.

Im Rahmen der Gebäudeerstellung ist die Möglichkeit zum Einbau von regenerativen Energien möglich.

### **C.8.2 Technische Entsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Verlegung eines Abwasserkanals. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Schwabmünchen.

Um das bestehende Kanalnetz nicht unnötig zu belasten und um Abflussspitzen im Vorfluter (Feldgießgraben) zu beschränken sind nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen.

Neben den o. g. Zielen dient diese Maßnahme auch dazu, die Wasserbilanz des Plangebietes (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) weitgehend im ursprünglichen Zustand aufrechtzuerhalten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die regulären Entsorgungsmechanismen für Hausmüll und Abfall durch den Landkreis und die Stadt Schwabmünchen. Die Andienung durch Müllfahrzeuge erfolgt über die privaten Verkehrsflächen.

## **D. Umweltbericht**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schwabmünchen erfolgt gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor. Insbesondere dient die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht nach Anlage 1 UVPG unterliegen, wird nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden, ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

### **D.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird eine Ermittlung des Eingriffs und des davon abgeleiteten Kompensationsbedarfs nicht erforderlich.

### **D.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich, insbesondere ist zu ermitteln, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (i. S. § 44 ff BNatSchG) der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen. Verwertbare ergänzende Sekundärdaten liegen nicht vor. Die maßgeblichen Habitatstrukturen im Plangebiet bilden die bestehenden Altbäume. Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgte eine Ortsbegehung im Oktober 2019. Alle wertgebenden Altbäume werden im Rahmen der Planung als 'zu erhalten' festgesetzt. Weitere Habitatstrukturen mit besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz liegen im Plangebiet nicht vor.

Die nachrichtlich dargestellten Ausgleichsflächen aus dem Vorhaben 'Kunstrasenplatz TSV Schwabmünchen' befinden sich aktuell in der Realisierung. Eine direkte Inanspruchnahme ist nicht vorgesehen. Aufgrund des initialen Entwicklungsstandes der Ausgleichsflächen sind artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Realisierung der B-Planänderung nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Aufgestellt:

**EGER & PARTNER**

Augsburg, den 15.12.2020

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt Georg Dinger