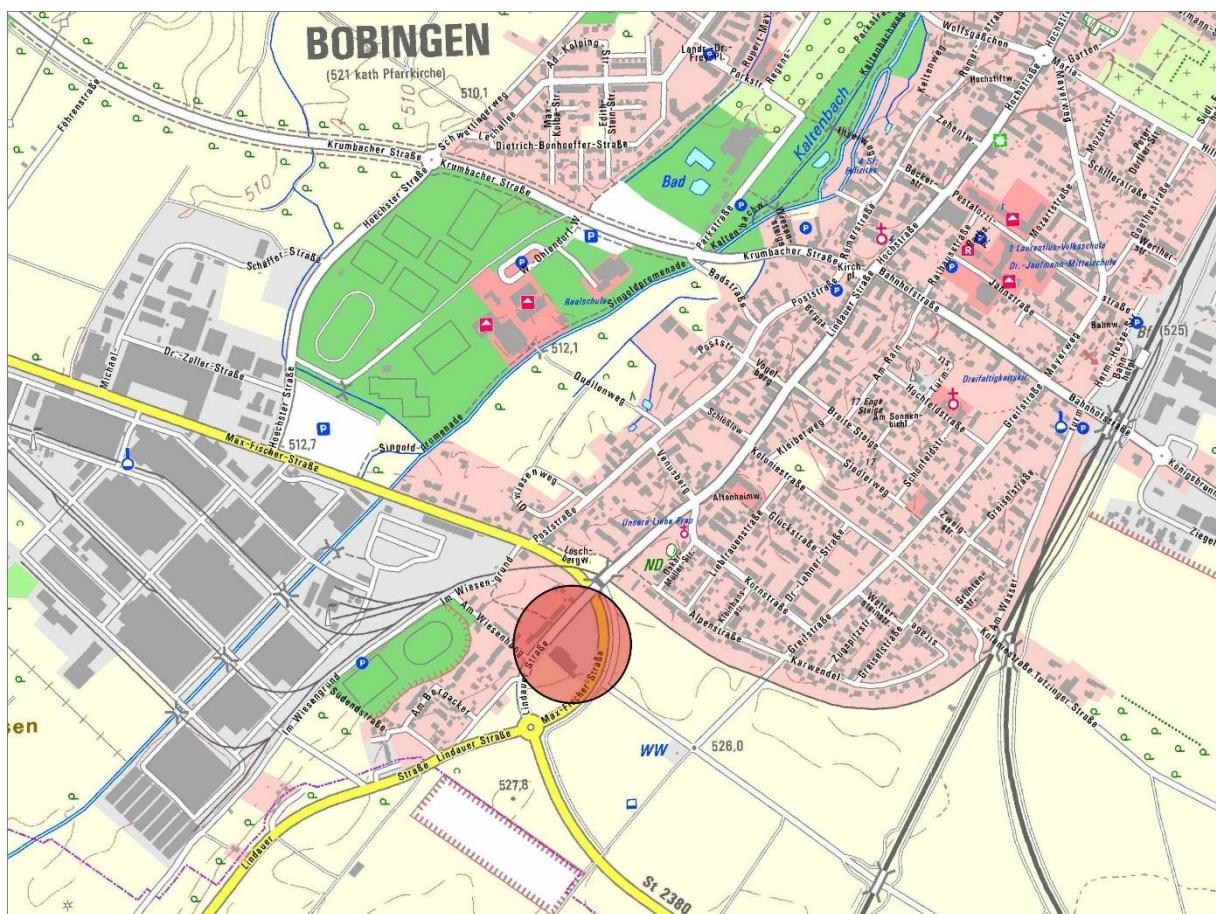


Stadt Bobingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße"

Entwurf | Stand: 01.04.2025



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße"
Entwurf | Stand: 01.04.2025

AUFTAGGEBER

Stadt Bobingen

Rathausplatz 1

86399 Bobingen

Telefon: 08234 8002-0

Telefax: 08234 8002-25

E-Mail: poststelle@bobingen.de

Web: www.stadt-bobingen.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister Klaus Förster



AUFTAGNEHMER 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

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

*Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	12
4	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	13
B	Begründung	19
1	Planungsanlass und Systematik	19
2	Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren	20
3	Übergeordnete Planungen	20
4	Begründung	28
5	Naturschutzfachliche Belange	32
6	Artenschutz	35
7	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	35
8	Infrastruktur und Versorgung	36
9	Flächenstatistik	36

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Bobingen die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ in öffentlicher Sitzung am ____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 376/0 sowie Fl.Nrn.: 375/2 und 376/3 (jeweils Teilbereiche), Gemarkung Bobingen, bei einer Größe von ca. 9.625 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom ____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom ____.

Die Inhalte des bis dato rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ (Fassung vom 30.07.2002, bekanntgemacht am 14.08.2002), werden im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ vollständig ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 36), und der Zeichnung in der Fassung vom _____.____ dem Stadtratsbeschluss vom _____.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Bobingen, den _____.____

1. Bürgermeister Klaus Förster

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ der Stadt Bobingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bobingen, den _____.____

1. Bürgermeister Klaus Förster

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Hinweis:

Die Änderungen beschränken sich auf das das hinzukommende Baufeld im Norden des Grundstückes (s. Planzeichnung) sowie auf aktualisierte Immissionsschutz-Festsetzungen, Regelungen zur Grünordnung und Bauvorschriften zur Dacheindeckung, Werbeanlagen und Stellplätzen im Textteil.

Zur besseren Lesbarkeit werden alle Festsetzungen und Bauvorschriften aus dem bis dato rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die weiterhin gelten, in die Satzung aufgenommen. Geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen sind **gelb** markiert.



Abgrenzung Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturell, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,80

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,80

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Höhenbezugspunkt

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DH =
max. 8,0m

maximal zulässige Dachhöhe

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,0m

Gemessen vom dem, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

TH =
max. 4,0m

maximal zulässige Traufhöhe

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 4,0m

Gemessen vom dem, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Bauweise und Baugrenze

a

Abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise.

Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze
gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie der Baugrenze zulässig.

Die Zufahrten sind staubfrei zu befestigen und durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser der Straße zufließen kann. An den Zufahrten sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 10/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten, Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung Werbeanlage
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Bobingen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in ihrer jeweils aktuellen Fassung (derzeit: 27.04.2023).

2.4 Verkehr



Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(s. Planzeichnung)



Einfahrt für Radfahrer / Zugang für Fußgänger
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünflächen, Grünordnung



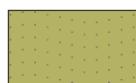
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Grundstückseingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ sind flächig zu begrünen.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden.

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind flächig zu begrünen.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden.

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume sind während der Bauphase zu schützen, dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen. Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 4.3).

(s. Planzeichnung)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

2.6 Immissionsschutz

In dem Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Fläche	L _{WA} '' [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
GE	60	45

Zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA}''

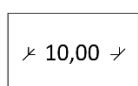
Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die Wohngebäude an der Lindauer Straße.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergeben, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche ohne private Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613 Teil 1,
keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg durch aktive Lärmschutzmaßnahmen
- Schallquellenhöhe: 1 m über Gelände

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen des jeweiligen Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm – vom 26.08.1998 zu erfolgen. Die Untersuchungen sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

hier: 10,0m

(s. Planzeichnung)

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für neu anzulegende Park- und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Belege (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Für vorhandene Park- und Stellplätze gilt der Bestandsschutz.

Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

SD

Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
15-20°

Zulässige Dachneigung

gem. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 15 – 20°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Firstrichtung, zwingend

gem. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Untergeordnete Nebengebäude können von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind, mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 4.3). Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischen Anlagen ist zulässig.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 44a BayBO

Solartechnische Anlagen, wie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen, sind zulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Fassaden-gestaltung	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht (Pflanzauswahl gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 4.3)).
Einfriedungen	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO Maschendrahtzäune und Gitterzäune sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m ohne Sockel zulässig. Als Einfriedungen sind blickdichte Schnitthecken unzulässig.
Werbeanlagen	gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 25 % der Fassadenfläche (je Fassadenseite) einnehmen und dürfen die maximal zulässige Dachhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche und bis zu einer Höhe von 7,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig (s. Planzeichnung). Unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none">• Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika• Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.• Fremdwerbungen
Stellplätze	gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Es sind insgesamt 91 Stellplätze nachzuweisen.

4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

4.1 Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
(s. Planzeichnung)



Flurgrenze Bestand
(s. Planzeichnung)

376

Flurnummer Bestand

(s. Planzeichnung)



Gebäude Bestand

(s. Planzeichnung)



Gebäude, Planung

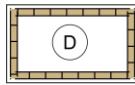
(s. Planzeichnung)

4.2 Nachrichtliche Übernahmen



Sichtdreieck

(s. Planzeichnung)



Bodendenkmal, Bestand

(s. Planzeichnung)

4.3 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste

Es wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) oder gemäß GALK-Straßenbaumliste (<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste/>) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste

der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrand-tolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn (*)	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche (*)	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde (*)	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde (*)	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke (*)	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche (*)	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche (*)	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'</i>

Dachbegrünung

Golddistel	<i>Carlina vulgaris</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Steinbrech-Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
weiße Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Felsen-Fettblatt	<i>Sedum caeruleum</i>
Weihenstephaner Gold	<i>Sedum floriferum</i>
Immergrünes Fettblatt	<i>Sedum hybridum</i>
Frühlings-Segge	<i>Carex caryophyllea</i>
Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>
Vogelfuß-Segge	<i>Carex ornithopoda</i>
Nickender Lauch	<i>Allium cernuum</i>

Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

4.4 Sonstige Hinweise

- | | |
|--------------------|---|
| Altlasten | Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Augsburg) durchzuführen. |
| Archäologie | Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/oder Bodendenkmäler vor.

Jedoch befinden sich In unmittelbarer Nähe folgende Bodendenkmäler (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung): <ul style="list-style-type: none">• D-7-7731-0261, Straße der römischen Kaiserzeit.• D-7-7730-0123, Siedlung der Linearbandkeramik und der Altheimer Kultur sowie der Bronze- und Hallstattzeit• D-7-7730-0042, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss daher damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. |
| Artenschutz | Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten. |

Baugrund	Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.
Bodenschutz	Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase ein bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschnitten werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.
Brandschutz	Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.
Starkregen	Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Von den Bauherren sollten hierzu entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser berücksichtigt werden. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.
Kampfmittelbelastung	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Niederschlagswasser-beseitigung	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Solaranlagen-pflicht	Auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorgaben wird verwiesen.
Nachhaltiges Bauen	<p>Die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.</p> <p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden.</p> <p>Für die Wärmegewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen.</p>
Plangenaug-keit	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Stadt Bobingen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.</p> <p>Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.</p>
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Bobingen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Systematik

In seiner Sitzung am 10.09.2024 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bobingen den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ gefasst.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand, zwischen der „Lindauer Straße“ sowie der „Max-Fischer-Straße“ und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 376/0 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn.: 375/2 und 376/3, Gemarkung Bobingen, bei einer Größe von ca. 9.625 m² (s. Abbildung).

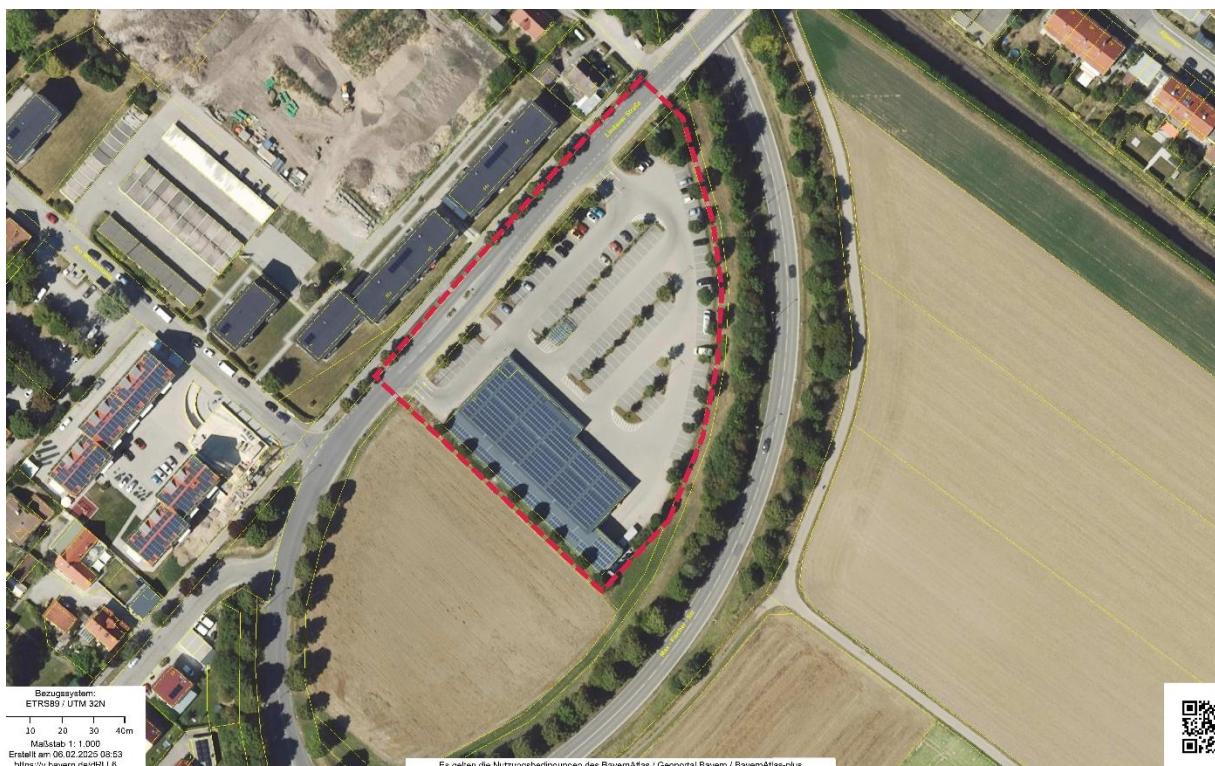


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (rote Umrandung)

Nördlich des bestehenden Discounters ist auf dem bisher als Parkplatz genutzten Bereich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 620 m² beabsichtigt. Der aktuell rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ (Fassung vom 30.07.2002, bekanntgemacht am 14.08.2002) lässt in diesem Bereich jedoch nur Stellplätze zu.

Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist deshalb die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Neben der Ausweisung eines entsprechenden Bauraumes durch Baugrenzen in der Planzeichnung erfolgen zudem Vorgaben im Sinne einer ökologischen und klimaangepassten Bauweise sowie zu Werbeanlagen und Stellplätzen im Textteil.

Aus Sicht der Stadt dient die Planung der Stärkung des bereits bestehenden Nahversorgungsstandortes (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bobingen) und dem Erhalt der Wirtschaftskraft und der

Arbeitsplätze im Stadtgebiet. Ferner wird dem Wunsch der Bürger nach einer verbrauchernahen Grundversorgung nachgekommen (vgl. z. B. ISEK-Befragungen). Der Stadt erwächst daher das Erfordernis, steuernd einzugreifen und die Änderungen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht die 1. Änderung den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

2 Anwendbarkeit beschleunigtes Verfahren

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da die Grundfläche von ca. 5.420 m² deutlich unterhalb der Maßgabe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des §13a Abs 1 Nr. 1 BauGB liegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonen erfolgen.

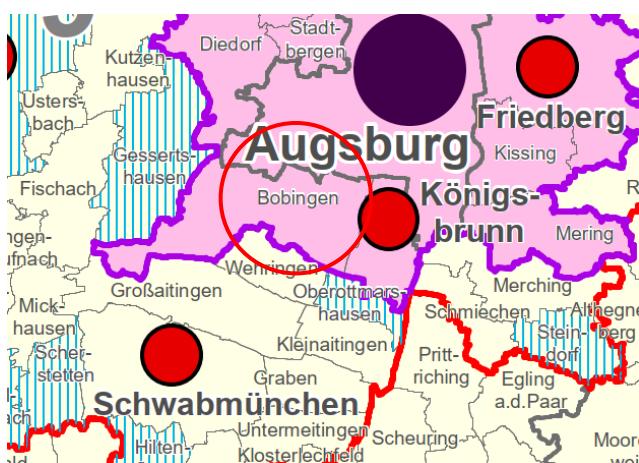
(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teirläufen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.1 Abgrenzung der Teirläufe

Darstellung der Stadt Bobingen als Stadt im Verdichtungsraum (s. Auszug aus dem LEP 2023, Anhang 2: Strukturkarte)



2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und

- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

5.1 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.

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1200m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mir ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Errichtung eines Drogeremarktes auf der Fläche des bestehenden Aldi-Parkplatzes wird den Grundsätzen des Flächensparens sowie der Vermeidung von Zersiedelung entsprochen. Darüber hinaus erfolgt ein Ausbau sowie eine Erweiterung des örtlichen Nahversorgungsangebotes entsprechend des Grundsatzes einer Verbesserung der bayerischen Wirtschaftsstruktur. Nach Einschätzung der Regierung von Schwaben unterschreitet der geplante Drogeremarkt mit seiner Verkaufsfläche die Grenze der Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Großflächigkeit. Ferner bilden zwei eigenständige Märkte, auch wenn sie in einem gewissen Maße in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, keine Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen (Baufenster) zusätzlich geregelt. Somit werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung die Vorgaben des LEP Bayern aufgegriffen und berücksichtigt. Die geplante Errichtung entspricht damit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (Region 9)

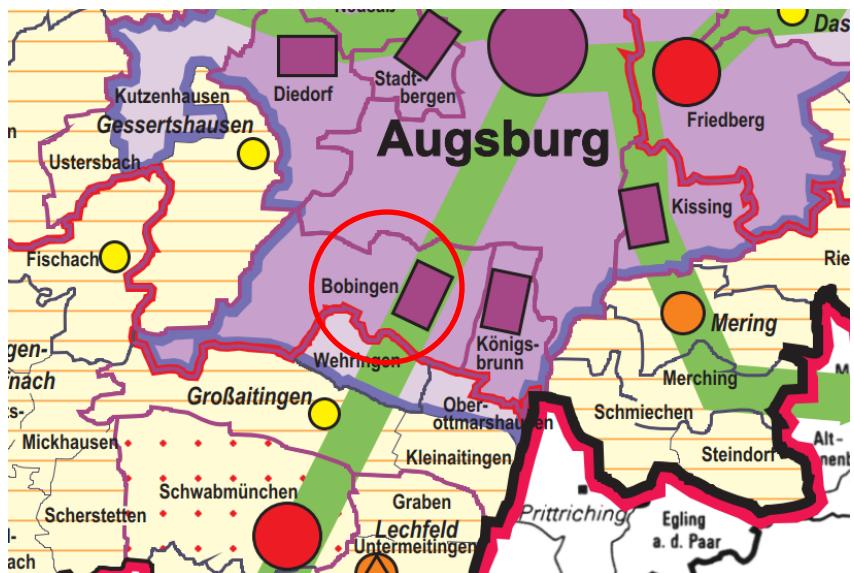
A I Allgemeine Grundsätze

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.

2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

A II Raumstruktur

Darstellung der Stadt Bobingen als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum (s. Auszug aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1: Raumstruktur). Bobingen liegt dabei auf einer von Augsburg ausgehenden überregionalen Entwicklungsachse im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum.



A II Raumstruktur

1.3 (Z) Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden.

Auf die Stärkung der überregionalen Funktionen als des Oberzentrums Augsburg im Rahmen der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern. Greater Munich Area“ und dabei auf die Verbesserung der globalen Wettbewerbsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft der Region soll hingewirkt werden.

B II Wirtschaft

1.1 (Z) 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.

3.1 (Z) Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

B V Siedlungswesen

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 Wohnbereich mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

- der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg,
- die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen,
- die Unterzentren Moheim, Oettingen i.Bay. und Wemding.

1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Da die Flächen bereits versiegelt sind, wird das auch auf Ebene des Regionalplanes verankerte Ziel des Flächensparens erfüllt. Zudem wird durch die vorliegende Planung den Zielen der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und der Schaffung einer flächendeckenden verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung entsprochen. Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans aufgreift und berücksichtigt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bobingen wurde vom Landratsamt Augsburg am 29.06.2006 (in der Fassung vom 28.03.2006) genehmigt. Der Bereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist hier bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Eine Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist insofern nicht erforderlich.

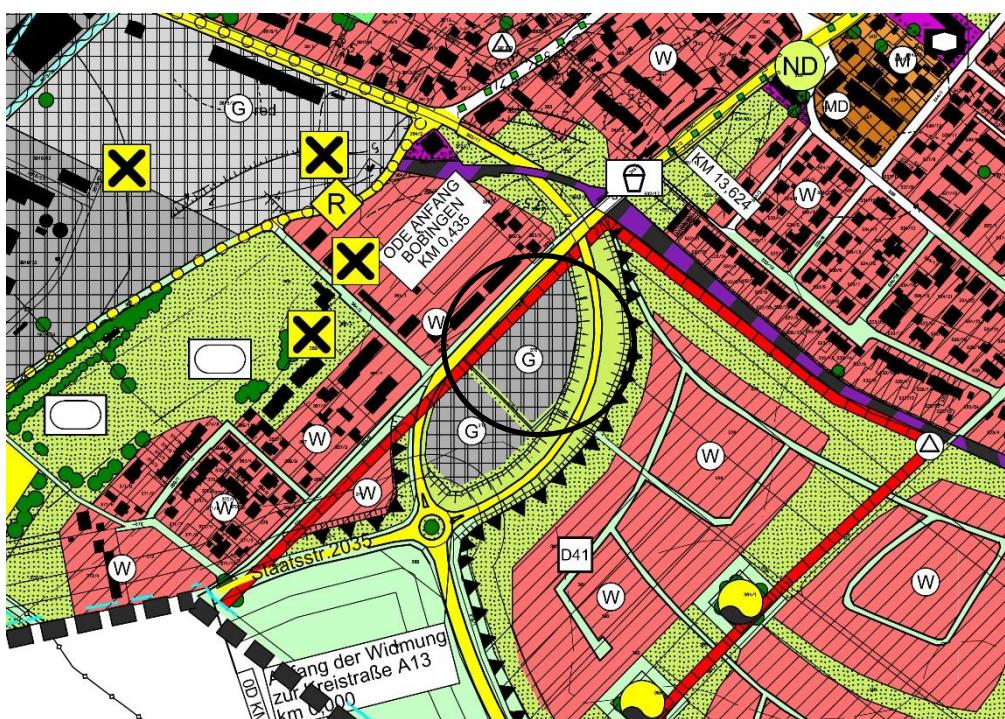


Abb. 2: Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche (schwarze Umrandung)

3.4 Einzelhandelskonzept

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen bereits bestehenden „Nahversorgungsstandort“ (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bobingen vom 15.05.2012, Seite 114 - Standortkonzept des Einzelhandels). Eine Ansiedlung des geplanten Drogeremarktes innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ wäre zwar vorzuziehen, lässt sich jedoch wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit und auch aufgrund der Standortpolitik des Betreibers derzeit nicht realisieren. Letzterer sieht gerade auch in der Nähe zum vorhandenen Discounter Synergieeffekte und in den vorhandenen bzw. künftigen Parkmöglichkeiten eine gute Erreichbarkeit für die Kundinnen und Kunden.

Ferner wird dem Wunsch der Bürger nach einer verbrauchernahen Grundversorgung nachgekommen (vgl. z. B. ISEK-Befragungen).

3.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung):

- D-7-7731-0261, Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7730-0123, Siedlung der Linearbandkeramik und der Altheimer Kultur sowie der Bronze- und Hallstattzeit
- D-7-7730-0042, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss daher damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

3.6 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Gebietes liegen keine Still- oder Fließgewässer. Das Plangebiet befindet sich weder in einem (amtlich festgesetzten) Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegene HQ100-Hochwassergefahrenfläche in einem halben Kilometer Entfernung der Singold. Insofern wird von einem geringen Hochwasser-Risiko ausgegangen.

Aus den letzten Jahren sind keine Überflutungen infolge von Starkregen bekannt. Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen können grundsätzlich überall auftreten. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) wird im nordöstlichen Bereich, wo der Drogeriemarkt geplant ist, eine Geländesenke mit potentiellem Aufstaurisiko verzeichnet (lila).

Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.

Von den Bauherren sollten im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).



Abb. 3: Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) im Änderungsbereich (rote Umrandung)
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

3.7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende „Lindauer Straße“ im Nordwesten. Über die Lindauer Straße vorüber eine Verbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Über die in ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Bobingen, Venusberg“ ist das Plangebiet zudem über den öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Des Weiteren ist das Plangebiet über Fuß- und Fahrradwege entlang der Lindauer Straße- sowie mit einer entsprechenden Straßenüberquerung auf Höhe des bestehenden Aldis zu erreichen.

4 Begründung

4.1 Planungsvorhaben und Ausgangssituation

Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck des geplanten Drogeremarktes sowie der damit einhergehenden Anpassung der Freiflächengestaltung.



Abb. 4: Lageplan (links), Schnitt (rechts oben) sowie Visualisierung (rechts unten) des geplanten Drogeremarktes (Quelle: Damek Architekten Partnerschaft mbB mit Genehmigung von Aldi SE & CO. KG)

In dem aktuell rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ (Fassung vom 30.07.2002, bekanntgemacht am 14.08.2002) sind im Bereich des geplanten Drogeremarktes nur Stellplätze zulässig (a. Abbildung).



Abb. 5: bisher rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“

4.2 Geänderte Festsetzungen/Bauvorschriften

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Drogeremarkt zu schaffen, erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung eines entsprechenden Bauraums. Die bisherige Systematik aufgreifend werden die **Baugrenzen** dabei relativ eng um den geplanten Baukörper gezogen, um die städtebauliche Wirkung der Gebäude zu steuern. Entsprechend der Vorgaben für den Discounter-Markt wird eine **Dachhöhe** (7,0m) eingeführt. Der bisherige Bebauungsplan bezog die Höhenvorgaben dabei auf das natürliche Gelände. Da dieser Bezugspunkt jedoch nach gängiger Rechtsprechung nicht bestimmt genug ist, wird ein Höhenbezugspunkt eingeführt, ab welchem die Höhen zu messen sind. Da für den Drogeremarkt ein **Flachdach** vorgesehen ist, kann auf die Festsetzung einer Traufhöhe in diesem Bereich verzichtet werden. Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) kann beibehalten werden. Nach Einschätzung der Regierung von Schwaben ist eine Ausweisung als Sondergebiet aufgrund der Unterschreitung der entsprechenden Schwellenwerte für Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 11 Abs. 3 BauGB – auch unter Betrachtung mit dem bestehenden Discounter – nicht erforderlich (s. Abschnitt 3.1 in der Begründung). Auch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die abweichende Bauweise wird beibehalten (s. Typenschablone in der Planzeichnung).

Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgen neben der Ausweisung des Bauraumes und der geschilderten Kennwerte zur Art der baulichen Nutzung und Bauweise Vorgaben im Sinne einer ökologischen und klimaangepassten Bauweise. So werden die zukünftigen Grünflächen auf den Stellplatzflächen durch entsprechende Festsetzungen (**private Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrgrün**) planungsrechtlich gesichert. Ebenso die vorhandenen Bestandsbäume. Dabei werden konkrete Hinweise zur Pflanzauswahl gegeben, um eine heimische, klimaangepasste Bepflanzung zu gewährleisten.

Weiterhin werden Vorgaben bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. **Außenbeleuchtungen** sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchstrahlung) zulässig. Zudem sind **Bodenversiegelungen** generell auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und für neu anzulegende Park- und Stellplätze nur wasser-durchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Davon ausgenommen sind die bereits vorhandenen Park- und Stellplätze (Bestandsschutz). Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Auch die Vorgabe, dass das geplante **Flachdach zu begrünen** ist, trägt zu einer besseren Wasserhaltung bei und ist deshalb aus stadtökologischen Gründen, zu empfehlen. Die Vorgabe eines Flachdaches ermöglicht zudem eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachflächen zur Solarenergienutzung. Bei Neubauten (ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude) und Dachsanierungen (bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut ab dem 1. Januar 2025) ist in Bayern gemäß Art. 44a BayBO eine Nutzung von Dachflächen durch PV- Anlagen verpflichtend. Die Nutzung von Dachflächen für solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und Energiewende. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine Kombination von extensiver Begrünung und Nutzung durch PV- Anlagen durch Kühlungseffekte die Leistungsfähigkeit von PV- Anlagen erhöhen kann.

Durch die Beschränkung von **Werbeanlagen** in Ihrer Größe und der Art (an Gebäuden) sowie der räumlichen Lage (freistehende Werbeanlagen) wird eine Beeinträchtigung des Straßenraums minimiert und eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden. Im selben Sinne werden Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, Lichtkegel oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbungen ausgeschlossen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird geregelt, dass insgesamt 91 **Stellplätze** nachzuweisen sind. Damit fallen im Vergleich zu den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen (StPIS, aktuelle Fassung vom 22.05.2023) drei Stellplätze weg (s. nachfolgende Abbildung). Diese drei Stellplätze wären aufgrund der geringer zur Verfügung stehenden Fläche infolge des zusätzlichen Gebäudes (Drogeriemarkt) nur möglich, wenn auf die bestehende, südliche Zufahrt verzichtet würde. Um jedoch auch in Zukunft eine reibungslose Verkehrsführung gewährleisten zu können, wird von der Stellplatzsatzung abgewichen und eine geringere Anzahl an Stellplätzen vorgegeben. Durch die bisherige durchschnittliche Frequentierung bzw. die geplanten Öffnungszeiten des hinzukommenden Drogeriemarktes ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass keine Vollauslastung aller Stellplätze zeitgleich gegeben ist, weshalb der Wegfall der drei Stellplätze nicht zu Konflikten im öffentlichen Straßenraum und/oder benachbarten Privatgrundstücken führen wird.



Abb. 6: Stellplatzvergleich: Variante 1 entspricht den Vorgaben gem. Stellplatzsatzung, jedoch unter Wegfall der südlichen Zufahrt; bei der bevorzugten Variante 2 fallen drei Stellplätze weg, die südliche Zufahrt bleibt erhalten (Quelle: Damek Architekten Partnerschaft mbB mit Genehmigung von Aldi SE & CO. KG)

Zur Prüfung der Verträglichkeit des geplanten Drogerimarktes wurde eine **immissionsschutzfachliche Untersuchung** in Auftrag gegeben (hils consult gmbh, Bericht: 24004_gew_gu01_v1, Stand: 26.02.2024). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die künftige Gesamtanlage für einen regulären Werktag unter Berücksichtigung der mit dem Betreiber abgestimmten Schallschutzmaßnahme (Einsatz lärmärmer Einkaufswagen anstatt Standard-Einkaufswagen aus Metall) sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm sowie die maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile gemäß o.g. Bebauungsplan bzw. gemäß Maßgabe LRA Augsburg an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. letztgenannte tagsüber/nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden.

Der der künftigen Gesamtanlage zuzuordnende An- und Abfahrerverkehr (Zusatzbelastung) führt tagsüber auf der Lindauer Straße zwar möglicherweise zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels (belastbare aktuelle Verkehrszahlen für den bestehenden Verkehr liegen nicht vor), jedoch zumindest aus dem zu erwartenden anlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerts (IGW) nach 16. BlmSchV. Vielmehr unterschreitet dieser Anteil den IGW tagsüber noch um 5 dB(A), so dass der durch die künftige Gesamtanlage hinzukommende Verkehr lediglich als untergeordnet zum Gesamtbeurteilungspegel aus Einwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr betrachtet werden kann. Darüber hinaus ist aufgrund des bereits bestehenden Verkehrsauftreffens auf der Lindauer Straße von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile (nicht-anlagenbezogen und anlagenbezogen) auszugehen.

Insofern wurde auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft, dass die geplanten Nutzungen grundsätzlich konfliktfreie / lärmverträglich umsetzbar sind, ohne dass die angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn)-Nutzungen beeinträchtigt werden. Nachzuweisen ist die Wahrung der entsprechenden Schallschutzpegel auf Ebene des Bauantrages.

5 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet zwischen der Lindauer Straße und der Max-Fischer-Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um potenzielle Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

5.1 Schutzbau Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb von bestehenden Siedlungsstrukturen. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbau- sowie Gewerbegebiete und im Südwesten durch Ackerland geprägt. Für die Anwohner werden sich durch die Errichtung des neuen Gebäudes gewisse visuelle Veränderungen ergeben, welche aufgrund der Überbauung bereits versiegelter Flächen und der räumlichen Nähe zum Supermarkt „ALDI“ jedoch von geringer Auswirkungsintensität sein werden. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Geräuschauswirkungen durch den Gewerbe- und Anlagenlärm der künftigen Gesamtanlage (ALDI und dm) auf die nächstgelegenen bestehenden bzw. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauungen untersucht hat. Mit dem Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen werden sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm sowie die maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile gemäß o.g. Bebauungsplan, bzw. gemäß Maßgabe LRA Augsburg an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Mit einer Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerts durch zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehr ist ebenfalls nicht zu rechnen. Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind zwar grundsätzlich nicht auszuschließen, werden jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmmissionen hinausgehen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch und menschliche Gesundheit inklusive Wohn- und Erholungsfunktion mit „gering“ bewertet, da bereits versiegelte Bereiche überbaut, keine relevanten Strukturen beeinträchtigt und die Richtlinien zur Lärmimmission eingehalten werden.

5.2 Schutzbau Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, und Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Verfahren nicht betroffen. Innerhalb des Gelungsbereichs liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen. Etwa 2,5 km westlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet sowie der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, projektbedingte Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der großen räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

Aufgrund des Bauvorhabens müssen einige Einzelbäume (ein ca. 30jähriger Baumbestand aus Hochstämmen mit Esche und Spitzahorn) und niederwüchsige Ziersträucher, welche im Plangebiet stehen, entfernt werden. In einer artenschutzrechtlichen Sichtprüfung am 25.02.2025 wurden die zu fällende Gehölze hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Tierarten untersucht. Dabei konnten keine

relevanten Habitatstrukturen innerhalb der Bäume gefunden werden. Die sehr vereinzelt auftretenden Stammverletzungen und kleineren Astlöcher eignen sich aufgrund der geringen Ausprägung nicht als gesetzlich geschützte Lebensstätten nach § 44 BNatschG. Nester von Brutvögeln sind ebenfalls nicht vorhanden.

Generell sind im Zuge einer geplanten Bebauung von innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teilflächen bei der Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Insbesondere sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für die notwendigen, unvermeidbaren Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Insgesamt lässt sich die Eingriffsintensität, unter Berücksichtigung der Schutzzeiten und der artenschutzrechtlichen Belange, auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als „gering“ einstufen.

5.3 Schutzgut Fläche

Die Fläche, die für den Bau des Drogeremarktes herangezogen wird, ist im Bestand durch die Nutzung als Parkplatz größtenteils vollversiegelt. Nur zwei schmale Baumbeete, die mittig des Parkplatzes verlaufen, müssen zum Teil (im Bereich der Bebauung) in Anspruch genommen werden. Folglich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche mit „gering“ zu bewerten.

5.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt laut digitaler geologischer Karte von Bayern 1:25:000 (dGK25) komplett innerhalb der geologischen Einheit „Löß oder Lößlehm“ mit folgender Gesteinsbeschreibung: Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei. Bei dem vorherrschenden Bodentyp handelt(e) es sich auf dem nordwestlichen Teil der Fläche gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) um fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter), auf dem südöstlichen Teil um überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Die Bodenfunktionen sind aufgrund der bestehenden Versiegelung / Überbauung bereits sehr stark beeinträchtigt bzw. vollständig verloren. Demnach ist von keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen, die Auswirkungen sind daher als „gering“ zu bewerten.

5.5 Schutzgut Wasser

Gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 (dHK100) befindet sich das Plangebiet in der hydrogeologischen Einheit „Lößlehm oder Löß“. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein und besitzt eine geringe bis äußerst geringe Porendurchlässigkeit. Außerdem besteht ein hohes bis sehr hohes Filtervermögen.

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Fluss Singold und verläuft in etwa 500 m Entfernung nordwestlich des Projektgebietes. Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet, noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

Eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Bebauung / Versiegelung gegeben. Im Bereich des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist durch den Betrieb, den Kunden- und Lieferverkehr von einer gewissen anthropogenen bedingten Vorbelastung auszugehen. Erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Da das Bauvorhaben auf einer bereits versiegelten Fläche umgesetzt wird, für Park- und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge genutzt werden sollen sowie eine Dachbegrünung geplant ist, lässt sich der Eingriff auf das Schutzgut Wasser als „gering“ einstufen.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

Da die Fläche bereits im Bestand in einem hohen Maß versiegelt ist, besitzt sie derzeit keine bedeutenden mikroklimatischen Funktionen. Durch das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen und dem Parkplatz, ist eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft möglich. In der näheren Umgebung des Projektgebietes sind einige Kaltluftentstehungsflächen (Acker und Grünland) sowie Gehölze mit einer gewissen lufthygienischen Ausgleichsfunktion vorhanden.

Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades und sonstiger Vorbelastungen mit „gering“ zu bewerten.

5.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „D64 Donau-Iller-Lech-Platten“ nach Ssymank und in der Naturraumeinheit „047 Lech-Wertach-Ebenen“ nach Meynen / Schmithüsen et al. Teile des Ortes Bobingen liegen im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, welche aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung haben.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich selbst weist aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen in unmittelbarer Nähe sowie des versiegelten Parkplatzes keine hohe Wertigkeit auf. Daher ist der Eingriff auf das Schutzgut Landschaft als „gering“ zu bewerten.

5.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal vorhanden. Es handelt sich um eine Straße der römischen Kaiserzeit mit der Aktennummer D-7-7731-0261. Darüber hinaus befinden sich folgende weitere Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Geltungsbereiches:

- Siedlung der Linearbandkeramik und der Altheimer Kultur sowie der Bronze- und Hallstattzeit (Aktennummer D-7-7730-0123)
- Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Aktennummer D-7-7730-0042)

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG).

Da das Bodendenkmal zwar leicht den Geltungsbereich auf nordwestlicher Seite tangiert, jedoch voraussichtlich nicht durch das Bauvorhaben betroffen ist bzw. überbaut wird, sind die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzwert kulturelles Erbe und sonstige Güter als „gering bis mittel“ einzustufen.

6 Artenschutz

Am 25.02.2025 erfolgte eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Prüfung. Bei den angetroffenen Gehölzen handelt es sich um einen ca. 30jährigen Baumbestand aus Hochstämmen mit Esche und Spitzahorn. Es sind keine relevanten Habitatstrukturen innerhalb der Bäume vorhanden. Sehr vereinzelt wurden Stammverletzungen und kleine Astlöcher festgestellt, die sich auf Grund der geringen Ausprägung nicht als gesetzlich geschützte Lebensstätten nach § 44 BNatschG eignen. Als Unterpflanzung wurden zum Teil niederwüchsige Ziersträucher angelegt. Nester von Brutvögeln sind nicht vorhanden.

Fazit: Hinweise auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind durch das Vorhaben nicht erkennbar.

7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, durch Begrenzung der Bauräume
- Festsetzung von Grünflächen (Eingrünung und Verkehrsgrün)
- Erhalt von Bestandsgehölzen
- Extensive Begrünung von Flachdächern

- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)

Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäude- und der Verkehrssektor betroffen: Durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen ergeben sich keine Auswirkungen auf die nationalen Klimaschutzziele. Durch den Neubau des Drogeremarktes werden zwar Flächen beansprucht, diese wurden bisher aber bereits als Parkplatz genutzt. Die Vorgabe von Pflanzgeboten (Grünflächen, zu erhaltende Bäume, Dachbegrünung) sowie die geplante Belegung der Dachflächen mit PV-Modulen tragen positiv zum Klimaschutz bei. Für andere, die in der Anlage des KSG genannte Sektoren, ist die Bebauungsplan-Änderungen in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

Da das Plangebiet derzeit bereits als Nahversorgungszentrum genutzt wird, ist von keiner beachtlichen Erhöhung des Verkehrs auszugehen.

8 Infrastruktur und Versorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Wasser

Die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung erfolgen durch die kommunalen Stadtwerke.

Abfall

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die kommunale Abfallwirtschaft.

Energie

Die Stromversorgung kann durch den kommunalen Grundversorger erfolgen.

9 Flächenstatistik

Art der Fläche	Größe in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	6.773	70,4
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Grundstückeingrünung	1.004	10,4
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	264	2,7
Öffentliche Verkehrsfläche	1.584	16,5
Gesamter Geltungsbereich	9.625	100