

- Teil C -

**Gemeinde Gablingen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“**

**- ENTWURF -**

# **BEGRÜNDUNG**

**mit Umweltbericht**

**vom 25.11.2025**

**Fassung vom:**  
**24.02.2026**  
**19.05.2026**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld	6
2.5	Topographie und Vegetation	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	10
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
4.1	Ziele der Planung	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Sonstige Festsetzungen	13
4.4.1	Höhenlage, Bezugspunkte	13
4.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	13
4.4.3	Stellplätze, Nebenanlagen	13
4.4.4	Gestaltungsfestsetzungen	14
4.4.5	Werbeanlagen	14
4.5	Grünordnung, Freiraum	14
4.6	Verkehr	15
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr	15
4.6.2	Ruhender Verkehr	15
4.6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	15
4.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.7	Immissionsschutz	16
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Wasserversorgung	16
5.2	Abwasserentsorgung	16
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	17
5.4	Stromversorgung	17
5.5	Gasversorgung	17
5.6	Fernmeldeanlagen	18
5.7	Abfallbeseitigung	18
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>
6.1	Einleitung	18

6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	18
6.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung..	19
6.2	<b>Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .</b>	<b>19</b>
6.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	19
6.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	19
6.3	<b>Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>25</b>
6.4	<b>Kumulative Auswirkungen.....</b>	<b>26</b>
6.5	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>27</b>
6.6	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>27</b>
6.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	27
6.6.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	28
6.7	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>29</b>
6.8	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>29</b>
6.8.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	29
6.8.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	29
6.8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>31</b>

Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ der Gemeinde Gablingen in der Fassung vom 19.05.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Planung

Das nördlich der Hauptstraße am östlichen Ortrand von Gablingen liegende Plangebiet wird bereits baulich durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Für diese Nutzung liegt in gewissem Maße bereits eine bauordnungsrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1995 vor. Ein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung wurde für das überplante Areal jedoch nie aufgestellt. Nun soll die bereits im Plangebiet vorhandene bauliche Nutzung (Lebensmittelmarkt) auch planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zuge wurde mit Beschluss des Gemeinderates ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes förmlich eingeleitet. In diesem Zuge wurde in der gleichen Sitzung auch eine Veränderungssperre erlassen, die zwischenzeitlich bereits verlängert wurde.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ beschlossen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung des neuen Lebensmittelmarktes werden in den Umgriff dieses Bebauungsplanes auch Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptstraße (Teilflächen aus Fl. Nrn. 880/7, 880/16, 880/17 und 880/18) miteinbezogen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße Kreisstraße A 5 am östlichen Ortsrand der Ortslage Gablingen. Das Ortszentrum von Gablingen mit dem Rathaus liegt etwa 600 m südwestlich des Plangebietes.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 198 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 880/7, 880/16, 880/17 und 880/18, allesamt Gemarkung Gablingen.

## 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine planungsrechtliche Sicherung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,52 ha. Davon entfallen ca. 0,42 ha auf das geplante Sondergebiet (SO<sub>EZH</sub>) und ca. 0,10 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

Das überplante Grundstück der Flur Nr. 198 befindet sich in Privateigentum. Bei den teilweise überplanten Grundstücksflächen Flur Nrn. 880/7, 880/16, 880/17 und 880/18 (Hauptstraße) handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen (Kreisstraße A5).

## 2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet

Das Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich bislang durch ein eingeschossiges Gebäude baulich geprägt, das bereits als Lebensmittelmarkt genutzt wird. Die Hofflächen um die vorhandenen Bestandsgebäude sind großflächig mit Asphalt oder Pflastersteinen versiegelt und werden als Stellplätze,

Zufahrt oder Lagerflächen genutzt. Lediglich nördlich und westlich des Bestandsgebäudes sind zusammenhängende Grünflächen vorhanden.

Bei den teilweise überplanten Verkehrsflächen der Hauptstraße handelt es sich um den bestehenden Geh- und Radweg und die Fahrbahn sowie einen kleinen Teil an Straßenbegleitgrün.

## **2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld**

Das Umfeld des Vorhabengebietes weist sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So finden sich in südlicher und östlicher Nachbarschaft vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. gemischt genutzte Gebäude unterschiedlicher Ausprägung und Kubaturen. Im Osten und Norden grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

## **2.5 Topographie und Vegetation**

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Wertach-Ebenen und ist relativ eben. Das planungsrechtlich zu sichernde Areal liegt auf einem Höhengniveau von etwa 445,8 m ü. NHN.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Areals und dessen Lage findet sich lediglich innerhalb des Plangebietes kein nennenswerter, zusammenhängender Grünbestand. Innerhalb des Plangebietes und entlang der Hauptstraße sind fünf Bestandsbäume (Laubbäume) unterschiedlichsten Alters und Ausprägung vorhanden, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung teilweise planungsrechtlich gesichert werden.

## **2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten**

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der holozänen Flussablagerung und der spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter, (Spätglazialterrasse).

Hydrologisch sind die oberflächennah angetroffenen Böden als Boden mit einem hohen Wasserrückhaltevermögen einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch in etwa 150 m Entfernung zur Schmutter und war im Juni 2024 von einem Hochwasserereignis betroffen. Es liegt im sogenannten „Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten“, also im HQ<sub>extrem</sub>-Bereich im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (vgl. Darstellung in der Planzeichnung). Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung

erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse bestehen nicht.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Gablingen in der Region 9 (Region Augsburg) im Bereich des Verdichtungsraumes um die Metropole Augsburg, zwischen den beiden Mittelzentren Gersthofen und Langweid am Lech.

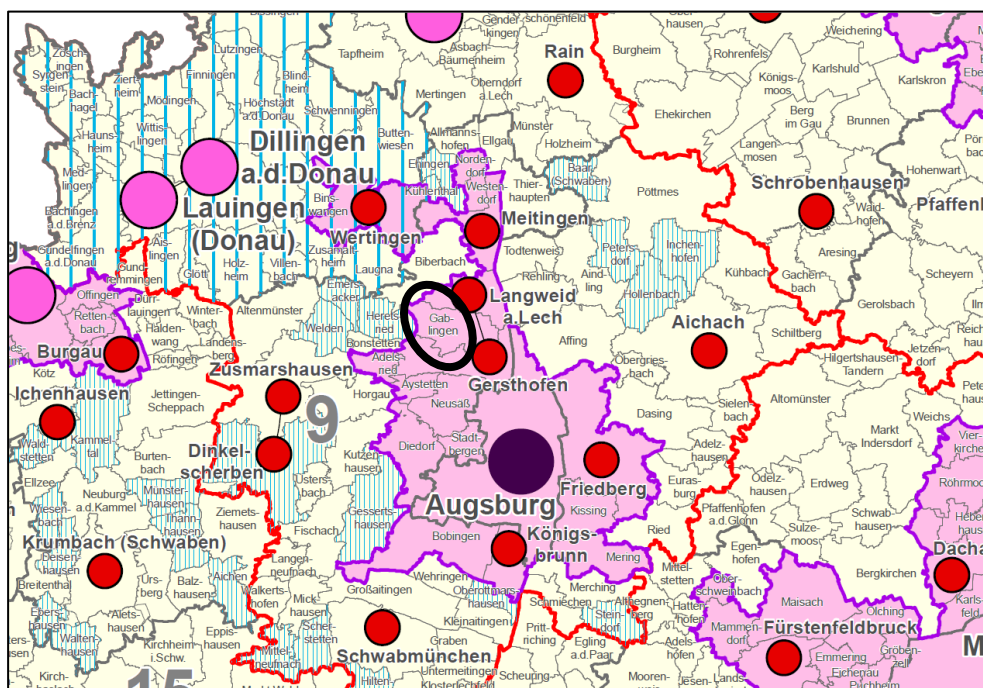


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023)

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) ist die Gemeinde Gablingen Bestandteil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes der Metropole Augsburg. Im östlichen Teil des Gemeindegebietes verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Achse Augsburg - Donauwörth - Nürnberg).

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) [RP 3.1 (Z)] soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

Zudem sollen Einzelhandelsgroßprojekte vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen [RP 3.5 (Z)].

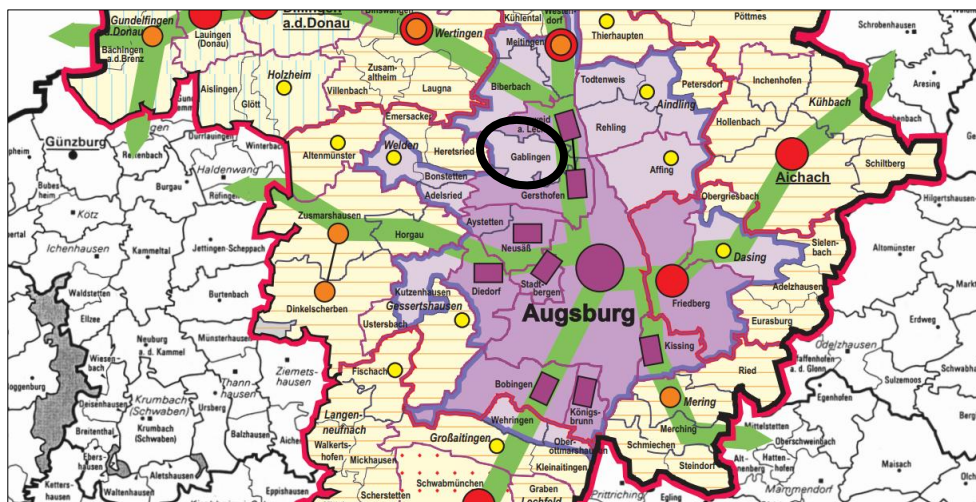


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

#### Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Gablingen ist kein zentraler Ort im Sinne des o.g. LEP-Zieles. Gemäß LEP 5.3.1 Satz 2 1. Tiert sind Nahversorgungsbetriebe bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche jedoch in allen Gemeinden zulässig. Die Gemeinde Gablingen stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar.

#### Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt

angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort des geplanten Sondergebietes befindet sich nördlich der Hauptstraße am östlichen Ortsrand des Hauptortes von Gablingen. Die Umgebung des Vorhabens ist westlich und südlich von Wohnbebauung geprägt, ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 400 m westlich gelegene Bus-Haltestelle „Gablingen - Hauptstraße“ vorhanden.

#### Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gemäß LEP-Ziel 5.3.3 die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Aus landesplanerischer Sicht ist zum aktuellen Zeitpunkt und auf Grundlage der vorliegenden Informationen zur Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption festzustellen, dass die geplante Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt inkl. Backshop in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zur Verkaufsflächensteuerung steht.

Dem geplanten Vorhaben aus den vorgenannten Gründen keine landes- oder regionalplanerischen Belange entgegen, zumal es sich im Grundsatz um eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Strukturen handelt.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Gablingen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen (Fassung vom 18.02.2014) sind die überplanten Flächen bereits als „Sondergebiet“ (SO1) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Die geplante planungsrechtliche Sicherung des Areals für einen Lebensmittelmarkt kann somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen sind bereits Bestandteil der mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 09.08.1995 erteilten Baugenehmigung. Im Lageplan zu der Baugenehmigung ist das Bestandsgebäude entsprechend dargestellt.

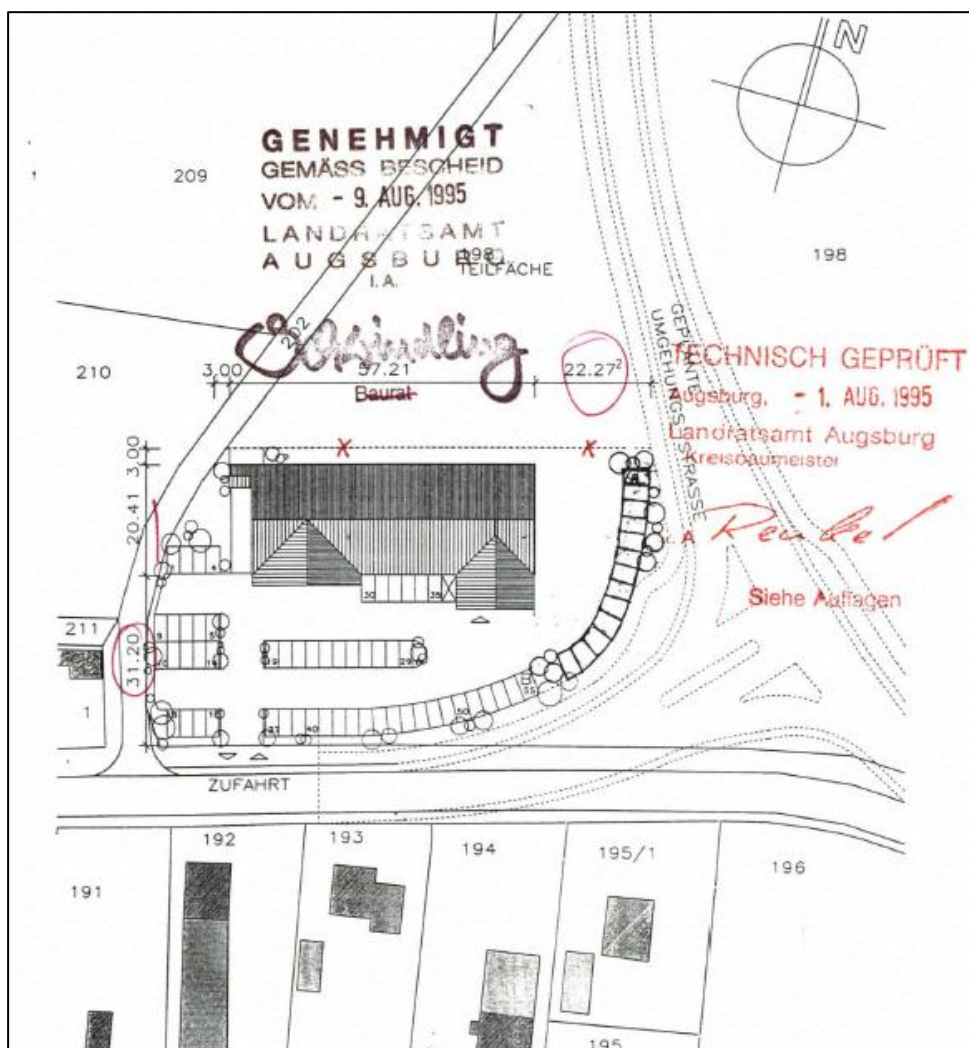


Abb. 5: Auszug aus dem Lageplan zum Baugenehmigungsverfahren, gefertigt 08.12.1994

Auf Grundlage dieser Baugenehmigung wurde der bestehende Lebensmittelmarkt errichtet. Zwischenzeitlich stand das Gebäude leer. Mittlerweile wurde das Gebäude renoviert und wieder einer Nutzung als Lebensmittelvollsortimenter zugeführt.

## **4. Ziele der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist eine planungsrechtliche Sicherung der kleinräumigen Versorgung für die Wohnbevölkerung insbesondere im Wohneinzugsbereich des Gemeindegebiets Gablingen. Innerhalb des überplanten Areals nördlich der Hauptstraße soll der bestehende Lebensmittelmarkt mit Randsortimenten sowie Räumlichkeiten für Dienstleistungen dauerhaft gesichert werden. Insgesamt betrachtet ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> an diesem Standort zulässig. Die für die geplante Einzelhandelseinrichtung vorgesehenen Sortimente liegen der Leitvorstellung zugrunde, dass ein umfassendes Angebot des vorwiegend kurzfristigen, täglichen und zur Ergänzung ein Angebot des periodischen Bedarfs (Nahversorgung) räumlich konzentriert bereitgestellt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ sollen auf Grundlage der Baugenehmigung bereits vorhandenen Strukturen auch planungsrechtlich gesichert werden (siehe Kapitel 3.3). Zur Gewährleistung einer für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung der Einzelhandelseinrichtung werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Hauptstraße (Kreisstraße A5) teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes mit einbezogen.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Nachdem sich die geplante Nutzung nicht den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt, wird das für die planungsrechtliche Sicherung des Lebensmittelmarktes vorgesehene Areal als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO<sub>EZH</sub>) festgesetzt.

Innerhalb des SO<sub>EZH</sub> ist entsprechend der bereits genehmigten und vorhandenen Nutzung ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von

insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit Lebensmittelsortimenten und Randsortimenten sowie Räumlichkeiten für Dienstleistungen zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind innerhalb des Lebensmittelmarktes die üblicherweise mit dieser Hauptnutzung in funktionalem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume zulässig. Darüber hinaus dürfen innerhalb des Sondergebietes auch sämtliche Anlagen (Be- und Entlüftung etc.) umgesetzt werden, die für die Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung zwingend erforderlich sind. Auch alle weiteren in funktionalem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden Anlagen und Nutzungen, wie Kfz-/Fahrradstellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen etc. werden innerhalb des Sondergebietes generell zugelassen.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist grundsätzlich bereits in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinreichend deutlich definiert, so dass eine darüberhinausgehende Definition planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), die zulässige Wandhöhe (WH, Höchstmaß) und die zulässige Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,60 kann der für ein Sondergebiet in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Orientierungswert für die Obergrenze zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) deutlich unterschritten werden.

Da es sich bei dem Baukörper um ein eingeschossiges Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die für das Gebäude maximal mögliche Geschossfläche mit der maximal zulässigen Grundfläche gleichzusetzen ist.

Um gewährleisten zu können, dass der Lebensmittelmarkt auch tatsächlich mit der vorhandenen Höhenentwicklung und Kubatur planungsrechtlich gesichert werden kann, sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wand- und Gebäudeoberkante) des Baukörpers auf diese Strukturen abgestellt. Mit einer maximalen Wandhöhe (WH) von 6,0 m und einer maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 9,0 m können die Höhenniveaus bzw. Kubaturen der umliegenden Baustrukturen aufgenommen und der Lebensmittelmarkt auch langfristig verträglich in den umgebenden Siedlungsraum der Ortslage Gablingen integriert werden.

## 4.4 Sonstige Festsetzungen

### 4.4.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des Gebäudes mit Bezug auf die Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße (Hauptstraße) kann ein einheitliches Höhenniveau sichergestellt werden. Die Orientierung am Höhenniveau der Hauptstraße wurde gewählt, da zu dieser Straße der Eingangsbereich des Marktes orientiert ist und auch die Zufahrt für die Kunden abgewickelt wird.

Um auf dem Gebäudedach künftig betrieblich notwendige technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) vorsehen zu können, darf die maximal festgesetzte Gebäudeoberkante durch diese untergeordneten Dachaufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden.

### 4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben der erteilten Baugenehmigung bzw. am Bestandsgebäude, lässt jedoch in gewissem Maße auch die Möglichkeit einer Neuordnung bzw. Erweiterung zu. Dadurch wird sichergestellt, dass die bestehende Bebauung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden kann.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Plangebiet textlich festgesetzt. Es sind daher auch weiterhin keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung benachbarter Grundstücke und Nutzungen zu erwarten.

### 4.4.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Für die im Plangebiet vorhandene Nutzung (Lebensmittelmarkt) müssen die nachzuweisenden Stellplätze weiterhin auf der vorhandenen Stellplatzanlage südlich des Bestandsgebäudes untergebracht werden. Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Bereich dieser Stellplatzanlage werden oberirdische Garagen und Carports in diesem Bereich ausgeschlossen. U. a. zur besseren Orientierung sollen im Bereich der Stellplatzanlage auch die unterschiedlichen Beläge für die Fahrgassen und Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden.

#### 4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung orientieren sich an dem Baugenehmigungsbescheid und somit an der Bestandsbebauung. Mit den Vorgaben zur Dachneigung bis maximal 25° wird die vorhandene Dachlandschaft des Lebensmittelmarktes grundsätzlich planungsrechtlich gesichert, kann jedoch bei einer Neuordnung der Bebauung auch ein gewisser Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes am Ortsrand von Gablingen sichergestellt werden. Zu einer hohen Freiraumqualität trägt auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen bei.

#### 4.4.5 Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sicherstellen. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem Bestandsgebäude eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausüben. Die Architektur des Gebäudes soll weiterhin klar im Vordergrund stehen. Demzufolge werden aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen.

### 4.5 Grünordnung, Freiraum

Wie es im Status quo im Bereich des Plangebietes bereits der Fall ist, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des innerörtlichen Areals lediglich auf wenige Bereiche beschränkt. So werden die innerhalb der bereits bestehenden Grünflächen im Einfahrtsbereich vorhandenen Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

Um eine angemessene Durchgrünung des Sondergebietes und damit eine ansprechende Gestaltung des Planbereiches zu erreichen, wird neben den zu erhaltenden Bäumen auf den privaten Grundstücken eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) getroffen, welche durch eine Neupflanzung von vier weiteren Bäumen entlang der Hauptstraße umgesetzt werden kann.

Zur Vernetzung des Plangebietes mit dem angrenzenden Naturraum werden im Randbereich Grün- / Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert.

Die randlichen Grün- / Gehölzstrukturen sowie die extensiven Wiesenflächen im Bereich der nicht überbauten Flächen tragen darüber hinaus auch dazu bei, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder breitflächig unmittelbar vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung bringen zu können.

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann eine der Ortsrandlage des planungsrechtlich zu sichernden Standortes angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden. Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

## **4.6 Verkehr**

### **4.6.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird im Süden des Plangebietes über die bestehende Ein-/Ausfahrt an die Hauptstraße gewährleistet. Über die Hauptstraße (Kreisstraße A5) besteht eine angemessene Verknüpfung mit dem überörtlichen Straßennetz. Die Anlieferfahrzeuge können von der Ein-/ Ausfahrt aus über die Stellplatzanlage bis zur Anlieferzone im nordwestlichen Randbereich des Gebäudes geführt werden.

### **4.6.2 Ruhender Verkehr**

Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs des Lebensmittelmarktes sind vorwiegend südlich des vorhandenen Baukörpers ausreichend Stellplätze vorhanden. Teile dieser Stellplätze sind auch behindertengerecht ausgeführt und liegen in unmittelbarer Nähe des Markteinganges. Zudem sind Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für Elektrofahrzeuge inkl. Lademöglichkeit erforderlich, die ebenfalls innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden sind.

### **4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen**

Die fußläufige Erschließung des Nahversorgungsstandortes kann in erforderlichem Umfang auch weiterhin über die entlang der Hauptstraße bereits anliegenden Gehwege sichergestellt werden. Von diesen aus ist der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes barrierefrei zu erreichen. Die im

Straßenraum der umliegenden Straßen mitgeführten Radfahrer können das Plangebiet ebenfalls über die Ein-/ Ausfahrt zur Hauptstraße erschließen.

#### 4.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine ÖPNV-Haltestelle in etwa 350 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (AVV-Buslinie 420). Zudem ist der Bahnhofpunkt Gablingen etwa 1,8 km vom Plangebiet entfernt.

### 4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Hauptstraße. Beim Betrieb des Lebensmittelmarktes und den damit in Verbindung stehenden Prozessen (Anlieferung, Kfz-Stellplätze, technische Gebäudeausstattung etc.) entstehen gewerbliche Emissionen (Anlagenlärm) die sich auf schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen etc.) in Nachbarschaft des Plangebietes auswirken.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung entstehen keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen zum Status Quo. Explizite Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht erforderlich.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des Plangebiets wird über das in der Hauptstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

### 5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen und sonstigen Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist gesichert durch den bestehenden Anschluss an die in der Hauptstraße verlaufenden kommunalen Kanäle. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend reinigen. Somit bleibt die Abwasserentsorgung des Lebensmittelmarktes auch weiterhin gesichert.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 - 1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Lebensmittelmarktes wird durch das bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

### **5.5 Gasversorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Hauptstraße Gasleitungen von der Schwaben Netz GmbH betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist (s. Leitungstrasse in der Planzeichnung). Zum Schutz der Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

## 5.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

## 5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

# 6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen/Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden bei der weiteren Ausarbeitung und Vertiefung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ sollen die auf Grundlage der Baugenehmigung bereits vorhandenen Strukturen auch planungsrechtlich gesichert und gewisse

Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Das zugrunde liegende Plangebiet wird als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO<sub>EZH</sub>) festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1. „Anlass für die Planung“ und 4. „Ziele der Planung und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

#### 6.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

#### 6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“.

#### 6.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei dem überplanten Areal nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße A 5) und handelt es sich um ein bereits mit einem gewerblichen Gebäude überbautes Gebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ soll den Grundstückseigentümern im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung künftig eine planungsrechtliche Sicherheit der bestehenden Nutzung eingeräumt werden. Zudem soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht und dauerhaft gesichert werden.

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre eine bauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben der vorhandenen Baugenehmigung möglich. Für die überplanten Flächen wäre somit zwar auch weiterhin eine Nutzung als Lebensmittelmarkt möglich, die sich jedoch nach den nicht mehr ganz zeitgemäßen Vorgaben der Baugenehmigung richten müsste.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

#### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind bislang keine relevanten Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich im Status quo um einen bestehenden Lebensmittelmarkt handelt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung im Plangebiet im Wesentlichen durch die verkehrlichen Immissionen der angrenzenden Hauptstraße (Kreisstraße A 5). Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt jedoch im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf örtlichen Verkehrswegen und wird für die Sondergebietsflächen als zumutbar angesehen. Neben den Verkehrslärmemissionen ist der Betrieb des im Plangebiet bereits bestehenden Lebensmittelmarktes grundsätzlich mit Lärmemissionen verbunden. Nach den Erfahrungen aus der Vergangenheit ist hier jedoch davon auszugehen, dass diese nicht über das Maß hinausgehen, das regelmäßig in einem solchen Gebiet hinzunehmen ist.

#### *Auswirkungen:*

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen nicht verbunden. Diese entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Nachdem das überplante Areal bereits baulich genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet grundsätzlich gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Schutzbedürfnis im Plangebiet nicht erhöht. Es ergeben sich auch keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen. Infolge der geplanten maßvollen baulichen Neuordnung sind in gewissem Maße auch zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich, die jedoch auch künftig in dem Sondergebiet und dessen unmittelbarem Umfeld verträglich sind.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung:*

Eine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen erfolgte nicht, da es sich bei dem Plangebiet bereits um ein baulich genutztes Siedlungsgebiet handelt, das zu großen Teilen bereits bebaut ist. Neben dem vorhandenen Gebäude-/Anlagenbestand und der teilweise bereits stark versiegelten Hoffläche sind die überplanten Flächen in sehr geringfügigem Umfang durch heimische Gehölze (Laubbäume) gekennzeichnet. Besonders schützenswerte Pflanzenvorkommen oder wertvolle Gehölz-/Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, wobei deren Erhalt auch weiterhin gesichert bleibt. Es finden sich keine Eintragungen in der amtlichen Biotopkartierung für das Plangebiet.

#### *Auswirkungen:*

Innerhalb des Plangebietes sind vorwiegend Tier- und Pflanzenarten vorhanden, die an das typische Leben in Siedlungsgebieten angepasst sind. Die Möglichkeit des Vorkommens streng geschützter Arten in den bereits baulich genutzten Bereichen des Plangebietes ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt.

Trotz der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten maßvollen baulichen Neuordnung wird keine für ein Sondergebiet unverhältnismäßige Zunahme der Versiegelung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine nennenswerte weitere Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen über das bereits baurechtlich zulässige Maß hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die markanten Baumstrukturen an der Hauptstraße werden auch weiterhin erhalten. Zudem sind auch weiterhin entsprechende Vorgaben zu einer angemessenen Mindestdurchgrünung (ein Laubbaum je 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche) der privaten Grundstücke umzusetzen.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sind im Zuge der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Fläche

#### *Beschreibung:*

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits als Lebensmittelmarkt genutzte bzw. als Erschließungsflächen gestaltete Innerortsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt etwa 0,52 ha. In dem bereits bestehenden Siedlungsgebiet sind keine besonders schützenswerten oder

seltene natürlichen Ressourcen vorhanden.

*Auswirkungen:*

Die Umsetzung der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet vorhandenen baulichen Strukturen bedingt keinen relevanten quantitativen Flächenverlust, da es sich im vorliegenden Falle um ein bereits voll erschlossenes, bestehendes Siedlungsgebiet handelt.

Mit der geplanten maßvollen baulichen Neuordnung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes kann eine Neuausweisung von weiteren baulichen Nutzflächen auf der sog. „Grünen Wiese“ vermieden und damit wertvolle Flächenressourcen geschont werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich in einem Areal mit keinen besonderen Untergrundverhältnissen. Infolge der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen sowie Erschließungsanlagen und einem damit bereits verbundenen, nicht unerheblichen Versiegelungsgrad, ist im Plangebiet weitestgehend keine natürliche Zusammensetzung des Untergrundes mehr zu erwarten.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten maßvollen baulichen Neuordnung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine erhebliche Erhöhung der Bodenversiegelung im Bereich der bereits bestehenden Siedlungsflächen ausgelöst. Die im Plangebiet künftig möglichen Grundflächen (GRZ 0,6) unterschreiten auch weiterhin die nach § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Orientierungswerte (GRZ 0,8). Zudem sind die nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes auch künftig als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Das Planareal befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand in keinem besonders „wassersensiblen Bereich“.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch in etwa 150 m Entfernung zur Schmutter und war im Juni 2024

von einem Hochwasserereignis betroffen. Es liegt im sogenannten „Risikobereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten“, also im HQ<sub>extrem</sub>-Bereich im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (vgl. Darstellung in der Planzeichnung). Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).

Nach den Erfahrungen aus den in der Vergangenheit erfolgten Bauvorhaben ist der Untergrund im Plangebiet grundsätzlich als versickerungsfähig einzustufen. Das überplante Siedlungsgebiet ist im Status quo bereits baulich genutzt und in diesem Zusammenhang durch öffentliche Erschließungsanlagen und private Gebäude und Anlagen versiegelt.

*Auswirkungen:*

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geplante maßvolle Neuordnung der bestehenden Bebauung / Nutzung wird zu keiner erheblichen Erhöhung der Bodenversiegelung führen. Demnach ist nicht mit einer wesentlichen Änderung der Wasserbilanz innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser muss auch weiterhin innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

*Beschreibung:*

Für das Plangebiet wurde in der Vorabbeurteilung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

*Auswirkungen:*

Das überplante Areal fungiert bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet und ist durch Gebäude und Verkehrsanlagen überbaut. Größere zusammenhängende innerörtliche Grünstrukturen oder Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes vorhanden. Bei der geplanten maßvollen Neuordnung des Sondergebietes werden diese Strukturen auch künftig weiterhin erhalten. Eine wesentliche Veränderung der klimatischen Verhältnisse ist für das am östlichen Ortsrand der Ortslage Gablingen liegende Plangebiet demnach nicht zu erwarten.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft / Ortsbild

#### *Beschreibung:*

Das überplante innerörtliche Areal wird im Status Quo bereits Lebensmittelmarkt baulich genutzt und ist durch ein gewerbliches Gebäude und Erschließungsanlagen geprägt. Auf Grundlage der Vorgaben der erteilten Baugenehmigung haben sich dementsprechend bauliche Strukturen auf dem überplanten Areal entwickelt. Durch diese und die unmittelbar benachbarten Bauflächen wird das Ortsbild des am östlichen Ortseingang von Gablingen liegenden Plangebietes im Status quo bestimmt.

#### *Auswirkungen:*

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bereits bestehenden baulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert und ggf. maßvoll weiterentwickelt werden. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen zu einer maßvollen Neuordnung der baulichen Strukturen auf dem überplanten Areal orientieren sich weitestgehend an den wesentlichen Vorgaben des Baubestandes, so dass auch künftig eine verträgliche Integration der Gebäude und Anlagen in die vorhandenen Baustrukturen gewährleistet ist.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild sind durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### *Beschreibung:*

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen weder innerhalb des Plangebiets noch in der unmittelbaren Umgebung Kulturgüter vor. Im Gemeindegebiet von Gablingen sind jedoch bereits Bodenfunde bekannt, die auch eine gewisse archäologische Relevanz der überplanten Flächen vermuten lassen. Weitere Fundstellen auf den bislang baulich noch nicht genutzten Flächen innerhalb des Planareals können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die vorhandene Erschließungsstraße (Hauptstraße) bleibt in unveränderter Form auch weiterhin erhalten.

#### *Auswirkungen:*

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung des geplanten Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei der geplanten baulichen Neuordnung der Bebauung / Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ für keines der betrachteten Schutzgüter erheblich nachteiligere Umweltauswirkungen zu erwarten sind, als bei einer baulichen Entwicklung nach den Vorgaben der erteilten Baugenehmigung.

## **6.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung**

### Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang noch nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Plangebiet einstellen. Diese Auswirkungen werden bei einem regulären Baustellenbetrieb jedoch nur gering nachteilig wahrnehmbar sein (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*).
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch neue bauliche Nutzflächen kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen. Infolge der bereits vorhandenen relevanten Vorbelastungen (umliegende Verkehrsflächen, bestehender Lebensmittelmarkt etc.) werden diese Umweltauswirkungen keine besondere Relevanz aufweisen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*).
- Auf den gewerblichen Bauflächen fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Letztlich werden bei Umsetzung einer planungsrechtlichen Sicherung bzw. maßvollen baulichen Neuordnung im Plangebiet keine anderweitigen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen hervorgerufen, als dies bereits im Status quo bei einer baulichen Umsetzung bzw. dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes regelmäßig der Fall ist.

## **6.4 Kumulative Auswirkungen**

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Plangebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der aktuellen Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

### Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

## **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das überplante Areal fungiert bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Lebensmittelmarkt) und ist durch ein gewerbliches Gebäude mit zugehörigen Stellplatzflächen etc. überbaut. Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre eine bauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben der baurechtlichen Genehmigung möglich. Für die überplanten Flächen wäre somit zwar auch weiterhin eine Entwicklung eines Lebensmittelmarktes möglich, die sich jedoch nach den nicht mehr zeitgemäßen Vorgaben der Baugenehmigung richten müsste.

## **6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der Planung werden insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes auch weiterhin naturnahe Bereiche planungsrechtlich gesichert. Trotz einer maßvollen Neuordnung der bestehenden baulichen Strukturen können damit auch künftig noch weitestgehend ungestörte Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten werden.

#### Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auch bei der geplanten maßvollen Neuordnung noch auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Sondergebieten (GRZ 0,8) wird auch bei der geplanten maßvollen Neuordnung künftig noch unterschritten (Festsetzung GRZ 0,6).

### Landschaftsbild

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäudestrukturen sowie die angeordneten Neupflanzungen tragen auch künftig noch zu einer verträglichen Integration neuer Gebäude oder Anlagen in das Siedlungsgebiet am östlichen Ortsrand von Gablingen bei.

#### 6.6.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die überplanten Flächen sind bereits Bestandteil der mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 09.08.1995 erteilten Baugenehmigung. Im Lageplan zu der Baugenehmigung ist das Bestandsgebäude entsprechend dargestellt. Auf dieser Grundlage waren somit bereits vor der aktuellen Aufstellung dieses Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich zulässig und sind in großem Umfang auch bereits entsprechend erfolgt (Verkehrsflächen, Gebäude und Anlagen etc.). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Überbaubarkeit des Areals nicht erheblich nachhaltig verändert. Den künftigen Bauherren werden lediglich mehr Möglichkeiten bei der Umsetzung und Ausformung neuer Gebäude- und Nutzungsstrukturen eingeräumt, wodurch aber keine übermäßig höheren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des innerörtlichen Areals hervorgerufen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,6 (GRZ) festgesetzt, im Vergleich zum bisherigen Baurecht liegt nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen jedoch auch bei der geplanten maßvollen Neuordnung im Plangebiet weiterhin ein „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (GRZ > 0,35) vor. Im Vergleich zum bisherigen Baurecht ergibt sich hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsschwere demnach mit der aktuellen Planung keine wesentliche Veränderung.

Mit der Festsetzung der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes (1 Baum je 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche, Extensivierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, etc.) können im Plangebiet auch naturnahe Räume geschaffen werden, die weiterhin zur Integration des überplanten Areals in den Landschaftsraum sowie zu einer Vernetzung mit den umliegenden Grünstrukturen beitragen können.

Letztendlich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild ausgelöst, der im Vergleich zu der gemäß der vorhandenen Baugenehmigung möglichen Bebauung ein erhöhtes naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis nach sich ziehen würde.

## 6.7 Planungsalternativen

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung vorwiegend um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes handelt, haben sich für die Planung grundsätzlich keine Planungsalternativen ergeben.

## 6.8 Zusätzliche Angaben

### 6.8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus dem Baugenehmigungsverfahren sowie aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich keine Schwierigkeiten ergeben. Es liegen auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

Zudem liegen aus dem bisherigen Verfahren folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

#### **Schutzgut Mensch/Bevölkerung:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.04.2026, mit Hinweisen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Verkehrslärm, Geruch, Staub).

#### **Schutzgut Boden/Wasser:**

- Landratsamt Augsburg, Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 17.04.2026, mit Hinweisen zur partiellen Lage des Plangebietes innerhalb des Bereichs HQ<sub>extrem</sub> (Beachtung des § 78 b WHG).
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 20.04.2026, mit fachlichen Hinweisen und Empfehlungen zu oberirdischen Gewässern (Schmutter etwa 150m vom Plangebiet entfernt), zur partiellen Lage im Bereich HQ<sub>extrem</sub> (nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen erforderlich) und mit Vorschlägen bzw. Hinweisen zu einer hochwasserangepassten Bauweise.

#### **Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:**

- Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister, Schreiben vom 17.04.2026, mit Anmerkungen zur Neupflanzung von Bäumen (Baumreihe entlang der Hauptstraße) und zur Gestaltung von Werbeanlagen (Fahnen) in Ortsrandlage.

### 6.8.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu

überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

### 6.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ sollen die Vorgaben der bestehenden Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich gesichert und auf zeitgemäße Bauformen/-strukturen etc. abgestellt werden, um künftig auch eine maßvolle Neuordnung der vorhandenen baulichen Strukturen zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Flächen innerhalb des überplanten Areals gemäß der bereits bestehenden Nutzung als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO<sub>EZH</sub>) festgesetzt.

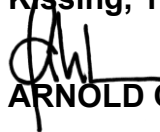
Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen einer planungsrechtlichen Sicherung bzw. maßvollen Neuordnung zu einer alternativ möglichen baulichen Nutzung nach den Regelungen bestehender Baugenehmigung zeigt sich, dass für keines der betrachteten Schutzgüter (Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Ortsbild, Kulturgüter und Sachgüter) erheblich nachteiligere Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ wird auch kein zusätzliches naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ausgelöst, da die Überbaubarkeit der Flächen im Plangebiet sich auch künftig nicht wesentlich nachteilig verändert (wie im Bestand auch künftig „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht entgegen.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,42</b>	<b>80,8</b>
- Sondergebiet „Einzelhandel“	0,42	80,8
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,10</b>	<b>19,2</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)	0,04	7,7
- Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	0,06	11,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,52</b>	<b>100,0</b>

**Aufgestellt:**  
Kissing, 19.05.2026



**ARNOLD CONSULT AG**