

# STADT SCHWABMÜNCHEN

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28

### „Wohngebietserweiterung Südwest II“

Fassung vom 07.07.1997  
geändert am 04.11.1997

Büro für Stadtplanung  
Maximilian und Claudia M e i n e l Werdenfelser Str. 27d  
8 6 1 6 3 Augsburg - Hochzoll Telefon 0 8 2 1 - 6 2 0 0 8

## BEGRÜNDUNG

### **1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlaß der Planung**

#### **1.1 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schwabmünchen. Benachbarte Gebiete sind das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest“, das im Osten an den Geltungsbereich anschließt sowie im Nordosten das „Sondergebiet Schwabmünchen Südwest“ des Bebauungsplanes Nr. 20 A.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes grenzt zudem im Norden an die Westentlastungsstraße, im Süden an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an die Südspange der Westentlastungsstraße.

#### **1.2 Planungsrecht**

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **1.3 Anlaß der Planung**

Das Bevölkerungswachstum und der daraus folgende steigende Bedarf der Bevölkerung an Wohnflächen zwingt die Stadt Schwabmünchen bis zum Jahr 2000 Vorsorge zu treffen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, gemäß der Verpflichtung aus § 1 Abs. 3 BauGB, ist Teil dieser Vorsorge der Stadt. Diese Entwicklung ist ferner durch die Zunahme der Zentralitätswirkung der Stadt und durch die beabsichtigte wesentliche Vergrößerung des Angebots an gewerblicher Nutzfläche bestimmt. Die vorgenannten Gründe waren der Anlaß, daß der Stadtrat von Schwabmünchen beschlossen hat, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

### **2. Ziele der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Böden mit guter landwirtschaftlicher Bonität. Wegen des Mangels an verfügbarem Bauland für die Erstellung von Eigenheimen wurde bereits bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundsatzentscheidung zur weiteren Ausdehnung der Wohnflächen im Südwesten der Stadt getroffen.

Diese Flächen sind, in ihrer Eignung als Wohnbaufläche und bezüglich ihrer Einbindung in das städtebauliche Gefüge des südwestlichen Stadtteils, zuvor in einem städtebaulichen Rahmenplan untersucht und vom Stadtrat positiv beschieden worden. Die Zentralität der Stadt Schwabmünchen wird durch diese Entwicklung gestärkt und notwendiges Wohnbauland geschaffen. Mit dieser Entscheidung und der vorliegenden Neuplanung wird der dringende Wohnbedarf ein vorrangiger

abwägungsbeachtlicher, städtebaulicher Belang für die verbindliche Bauleitplanung. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Wohngebietserweiterung Schwabmünchen Südwest“ wurde bereits ein erster Bauabschnitt ausgewiesen und realisiert.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes bildet den zweiten Bauabschnitt. Er grenzt fast bis an die Gemarkungsgrenze Hiltenfingen, so daß durch seine Verwirklichung die Grenzen der Besiedelung im Westen der Stadt erreicht sind.

### **3. Erläuterung der vorliegenden Planung**

#### **3.1 Beschreibung des Planbereiches**

##### *Naturraum*

Das Plangebiet gehört zur übergeordneten Naturraumeinheit "Ebenen der unteren Wertach" und hierbei insbesondere zu der „Weicht-Hiltenfingener Ebene“. Diese Ebene liegt ca. 4 m höher als der postglaziale Talboden der Wertach und stellt sich als eine hohe Niederterrasse dar. Großräumig gehört das Gebiet zur Lech-Wertach-Ebene.

##### *Topographie*

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht eine geringe Neigung (von Süden nach Norden ansteigend mit einem Höhenunterschied von ca. 2 m). Die Fläche wirkt daher auf den Betrachter optisch eben. Nördlich der Staatsstraße 2027 (außerhalb des Geltungsbereichs) fällt das Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m zur Wertachebene hin ab (Hangleite Afrawald). Nach Westen und Süden schließt weiträumig landwirtschaftliche Nutzfläche an.

##### *Potentiell-natürliche Vegetation*

Nach P.Seibert ist der Bereich des Wohnbaugebiets ein potentieller Standort für einen „Hainsimsen-Buchenwald“. Zu dessen wichtigsten Gehölzen gehören Rotbuche, Stieleiche, Föhre, Fichte, Birke, Zitterpappel, Vogelbeere und Weide, z.T. auch Tanne, Roter Holunder und Faulbaum. Die wichtigste potentielle Nachfolgenutzung dieses Vegetationsgebietes wäre Fichtenforst und Buchenwald, Mähwiese, Weide und als Feldfrüchte Roggen, Hafer und Kartoffel.

##### *Reale Vegetation*

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung (vorrangig Ackerbau) geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine ökologisch oder optisch bedeutsamen Saum- bzw. Vernetzungsstrukturen. Nur begleitend zur Giromagnystraße (am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs) verläuft eine lockere Baumreihe (weitgehend Ahorn), die punktuell mit Sträucher unterpflanzt ist. Diese Laubbäume der Wuchsklasse I sind Hochstämme mit einem Stammumfang von ca. 35-55 cm.

Die festgesetzten Grünstrukturen des im Osten benachbarten Bebauungsplanes Nr.27 sind noch nicht ausgeführt.

## **3.2 Verkehrserschließung**

### **1. Gesamtkonzept des südlichen Stadtteils**

Das Straßennetz des gegenständlichen Planes ist Teil einer Gesamtkonzeption des Verkehrs des südwestlichen Stadtteils. Ziel dieses Konzepts ist es, den Verkehr - aus und in diese Gebiete - direkt seinen Zielen bzw. Quellen zuzuführen. So kann der Verkehr aus dem gesamten Ergänzungsgebiet - soweit er Ziele im Gewerbegebiet Süd oder Nord der Stadt bzw. überörtliche Ziele hat - auf die Westentlastungsstraße sowie deren Südspange auffahren. Sollen Ziele in der Stadt angefahren werden, kann man über das Reststück der Staatsstraße 2027 direkt in die städtische Hauptverkehrsstraße einfahren. Insofern werden die bestehenden Baugebiete nicht zwangsläufig von fremdem Verkehr durchfahren.

### **2. Äußere Erschließung, Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz**

Das geplante Baugebiet erhält drei Anschlüsse an das bestehende Ortsstraßennetz. Sowohl im Norden, wie auch im Süden knüpft je eine geplante Straße an das Straßennetz des östlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet Schwabmünchen Südwest“ an. Diese beiden Straßen wiederum führen den Verkehr beider Baugebiete an das übergeordnete Verkehrsnetz: im Norden indirekt an die Westentlastungsstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) und im Südwesten direkt an die Südspange.

### **3. Innere Erschließung, Fuß- und Radwege**

Auch die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die beiden vorgenannten Straßen. Für diese Sammelstraßen ist der Ausbau mit beidseitigem Gehweg sowie einer Baumreihe vorgesehen.

Rechtwinklig zu diesen Sammelstraßen verlaufen kurze schmale Wohnstichstraßen mit Wendemöglichkeit. Die in Ost-West-Richtung angelegten Wohnstichstraßen sind durch 2 m breite Wege mit dem um das gesamte Plangebiet führenden Fuß- und Radweg-Ring verbunden. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird der Fuß- und Radweg-Ring mit dem übergeordneten Fuß- und Radwegenetz Schwabmüchens verknüpft. Eine weitere Anbindung ist im Südwesten ebenerdig über die Südspange geplant.

## **3.3 Beschreibung der Planung**

### *3.3.1 Städtebauliches Konzept*

Die in der Stadt Schwabmünchen schon immer sehr wirklichkeitsnahe Ermittlung des Wohnbedarfs, hat bei den früheren Wohngebieten Nummer 18 A, 19 A, 19 B und 27 zu einer sehr raschen Umsetzung der Pläne geführt. Die aktuellen Ermittlungen sind auch für diese Planung wiederum Grundlage. So sind für das städtebauliche Konzept vorgegeben und umgesetzt worden:

- etwa zwei Drittel der Fläche sind freistehende Einzelhäuser als Einfamilienhäuser;
- der Rest stellt eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern dar, schwerpunktmäßig im Nordosten, an die im Bebauungsplan Nr. 27 geplanten Mehrfamilienhäuser angrenzend, um eine städtebauliche Staffelung zu schaffen. In diesem Bereich sind daher auch zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hier dürfen auch größere Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten entstehen.

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück wird aus dem Ziel eine zu starke städtebauliche Verdichtung zu verhindern abgeleitet und begründet: Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht vorwiegend ein Ein- bzw Zweifamilienhausgebiet, das seinem Charakter entsprechend, nur die festgesetzte Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude hat. Eine größere Zahl von Wohnungen je Grundstück würde nur durch eine entsprechend massivere Bebauung zu erreichen sein, was wiederum dem Charakter einer aufgelockerten Siedlungsstruktur widersprechen würde. Dies gilt analog auch für die festgesetzte Reihenhausbauung.

Bereiche für eine stärker verdichtete Wohnbebauung sind als Teil eines städtebaulich schlüssigen Gesamtkonzeptes bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.27 eingeplant worden. Auf Grund der derzeitigen Marktsituation sind die hierfür in Frage kommenden Grundstücke (insbesondere mehrgeschoßiger Geschößwohnungsbau) noch nicht realisiert. Desweiteren wurde auch aus Lärmschutzgründen (siehe Punkt Lärmschutz) auf eine höhergeschoßige Bebauung im verfahrensgegenständlichen Plangebiet verzichtet.

#### *Lärmschutz*

Die Stadt Schwabmünchen hat für die schalltechnische Untersuchung des Gebietes „Wohngebietserweiterung Südwest II“, Bebauungsplan Nr. 28, das schalltechnische Beratungsbüro Müller - BBM - mit der Untersuchung beauftragt. Berücksichtigt worden sind die Westentlastungsstraße und deren zukünftige Südspange.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen der oben aufgeführten Straßen ergab, daß durch den geplanten Lärmschutzwall bzw. -wand (durchschnittliche Höhe des Erdwalles 3 m und der Lärmschutzwand 2 m) im Planungsgebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden können.

Die Öffnung der Schallschutzwand wird im Bereich der Einmündung der geplanten Sammelstraße in die Südspange so klein wie möglich gestaltet werden, um einen optimalen Schallschutz für die anliegenden Wohngebäude zu erreichen. Zudem wurde die Errichtung der an dieser Stelle in der Planzeichnung eingetragenen Garagen zwingend festgesetzt, so daß für die Wohngebäude ein zusätzlicher Abschirmungseffekt erzielt wird.

Die Stadt Schwabmünchen hat für die schalltechnische Untersuchung des Gebietes „Wohnbaugebiet zur Erweiterung Schwabmünchen Südwest“, Bebauungsplan Nr. 28, auch das Gewerbe nördlich des Planungsgebietes (Sondergebiet an der Falkensteinstraße Einkaufsmarkt und kleinere Geschäfte) miteinbezogen.

Die schalltechnische Untersuchung vom Beratungsbüro Müller - BBM - vom 13.10.1997, Nr.26831/8, bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen durch den Einkaufsmarkt und die beiden Geschäfte im Sondergebiet ergab, daß die Immissionsrichtwerte für das WA-Gebiet eingehalten werden.

Die Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Verkehrsgeräuschemissionen für die oben aufgeführten Bereiche ergab, daß sowohl im derzeitigen Zustand als auch nach der Realisierung der Entlastungsstraße im gegenständlichen Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden können.

### *Grünstruktur, Spielflächen, Fuß- und Radwege*

Das geplante, separate Fuß- und Radwegenetz liegt abseits vom Verkehr im „Grünen“ und wird zudem an den weiterführenden Rundwanderweg angeschlossen. Das wegbegleitende Grün wird von Hausgärten, öffentlichen Grünstreifen mit Baumpflanzungen, dem grünordnerisch gestalteten Lärmschutzwall, einer großflächigen öffentlichen Grünanlage mit modellierten Gelände (Rodelhang) und integriertem Kinderspielplatz bestimmt.

Neben der Erholungsfunktion soll durch dieses Wegenetz auch der Verzicht auf das Auto erleichtert werden, denn sowohl das im Norden liegende Sondergebiet mit Einkaufsmärkten und geplanten Dienstleistungs- und kirchlichen Einrichtungen als auch das Stadtzentrum bzw. die benachbarten Baugebiete (Nr. 27, 19 A, 19 B) lassen sich über diese Wege ansteuern.

Die in der südlichen öffentlichen Grünanlage geplante Spielflächen für Kinder stellen die flächige/räumliche Ergänzung der bereits im Bebauungsplan Nr. 27 dargestellten Spielfläche dar. Aus Gründen der Sozialaufsicht soll die gesamte Grünanlage relativ offen gestaltet werden; d.h. eine lockere Baum- und Strauchkulisse mit hohem Anteil an Wiesenflächen soll die Übersicht des Geländes für Spaziergänger, Aufsichtspersonen und Kinder erleichtern. Nur zu den angrenzenden Gartengrundstücken wird mit landschaftsgärtnerischen Mitteln die optische Abschirmung angestrebt.

### *Infrastruktur*

Die Nahversorgung des Gebiets ist durch die Geschäfte in Sondergebiet Nr. 20 und Nr. 20 A gewährleistet. Dort ist auch Einkauf im aperiodischen Bereich möglich. Sportflächen sowie Einrichtungen der Krankenversorgung sind innerhalb von ca. 800 m Entfernung erreichbar. Das Baugebiet wird über den Schulbusverkehr angeschlossen. Weiterhin sind im angrenzenden Baugebiet Nr. 27 kirchliche Einrichtungen vorhanden, bzw. geplant.

### *3.3.2 Grünordnerisches Konzept*

Für die grünordnerische Gliederung und Strukturierung des Gebietes war die Ergänzung bzw. Fortsetzung des bereits im Bebauungsplan Nr. 27 umgesetzten Entwurfsgedanken maßgebend.

Hierzu gehören vor allem

- die zusätzlich geplanten, abseits des Straßennetzes liegenden Fuß- und Radwegeverbindungen
- die vielfältigen fußläufigen Verknüpfungen der Straßenerschließung mit diesem Wegenetz ,
- die optische Führung der Erschließungsachse durch großkronige Gehölzstrukturen

Da zeitgleich zum vorliegenden Bebauungsplan auch der Ausführungsplan der Südspange mit Grünordnung erstellt wurde/wird, sind die grünordnerischen Grundinhalte wie Pflanzenarten in die Satzung, die Anordnung der Pflanzungen und die Erhaltung von Gehölzbeständen in die Planzeichnung übernommen worden. Die inzwischen im Stadtrat vorgestellte und akzeptierte grünordnerische Planung zum Lärmschutzwall und zur Südspange ist in den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan nur in seinen Grundsätzen und ohne landschaftsgärtnerische Details aufgenommen .

*Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahmen*

Ebenso wie im Baugebiet Nr. 27 weist die landwirtschaftliche Fläche keine Grünstrukturen mit hervorgehobener ökologischer Bedeutung auf. Es grenzen auch keine spezialisierten, ökologisch bedeutsamen Strukturen (Gräben, Magerrasen, etc.) an den Planungsbereich an. Es werden daher keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

Da die Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Veränderung ökologischer, kleinklimatischer Zusammenhänge und Veränderungen im Landschaftsbild führt, sind bereits im Rahmenplan zu den Baugebieten Nr. 27 und 28 die grundsätzlichen Ausgleichsmöglichkeiten aufgezeigt worden. Entsprechend müssen für die Ausgleichsmaßnahmen die Bebauungspläne Nr. 27 und 28 immer im Zusammenhang gesehen werden.

Zu dem bereits im Bebauungsplan Nr. 27 dargestellten Ausgleich werden im Bebauungsplan Nr. 28 die öffentlichen Grünflächen (Grünanlage mit Kinderspielplatz) im Süden erweitert.

Ein Konflikt hat sich durch den notwendigen Lärmschutzwall im Westen und Norden und durch die, von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Erhaltung der Blickbeziehung auf das Wertachtal im nordwestlichen Bereich ergeben. Aus diesem Grund wird der Lärmschutzwall im Norden, Nordwesten und Südwesten weit über die funktionale Notwendigkeit hinaus in der Basis verbreitert. Dadurch ergeben sich zumindest an wichtigen Punkten Ausblicke auf das Wertachtal: am Einmündungsbereich der geplanten Sammelstraße in die Südspange, an dem über den Lärmschutzwall führenden Fuß- und Radweg und entlang der im Norden des Plangebietes liegenden Anbindung an die bestehende Straße (altes Teilstück der Staatsstraße 2027).

Ersatzmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorgesehen.

#### *Ortsrand / Einbindung in die Landschaft*

Die vorgesehene rechteckige Erweiterung der Stadtfläche zieht das Stadtgebiet in den Landschaftsraum der Niederterrasse vor und birgt die Gefahr einer schematischen Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und umliegender landwirtschaftlich genutzter Flur in sich. Der neue westliche, nördliche und südliche Ortsrand ist durch die ebene Niederterrasse zudem gut einsehbar. In Zukunft werden modellierter Lärmschutzwall/Rodelhang und die öffentliche Grünanlage im Süden das gesamte Baugebiet abschließend eingrünen. Sowohl die Tiefe der öffentlichen Grünfläche im Süden als auch der Wall/Rodelhang mit Bepflanzung (Höhe des Erdwalles im Durchschnitt 3 m und Höhe der Lärmschutzwand 2m) bieten genügend räumliches Potential, um die Baukörper am Ortsrand optisch abzuschirmen.

## **4. Angaben über Bauflächen**

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt:

	8,37 ha	100,0 %
Davon entfallen auf		
- die als WA festgesetzte Nettofläche (Parzellen)	4,52 ha	54,0 %
- den Straßenraum	2,60 ha	31,1 %
(nur Straßen und Rad- und Fußwege 1,4 ha, nur Verkehrsgrün und Schallschutzwallbegrünung 1,2 ha)		
- auf öffentliche Grünflächen	1,25 ha	14,9 %

Es sind Bauflächen vorgeschlagen für

- 42 Einfamilienhäuser
- 24 Doppelhaushälften
- 26 Reihenhäuser

Die Wohneinheiten betragen für

- 42 Einfamilienhäuser x 1,2 WE = 50 WE
- 24 Doppelhaushälften x 1 WE = 24 WE
- 26 Reihenhäuser x 1 WE = 26 WE

---

Summe 100 WE

Das ergibt eine Einwohnerzahl von ca. 230 EW, bei 2,3 EW / WE.

Die Nettowohnungsdichte bezogen auf das Netto-Wohnbauland beträgt für 100 Wohneinheiten auf 4,52 ha Netto-Wohnbauland (abzüglich Straßenraum und öffentliche Grünflächen):  $100 \text{ WE} / 4,52 \text{ ha} = 22 \text{ WE} / \text{ha}$ .

Die Bruttowohnungsdichte bezogen auf das Bruttowohnbauland beträgt für 100 Wohneinheiten auf 8,37 ha Bruttowohnbauland:  $100 \text{ WE} / 8,37 \text{ ha} = 12 \text{ WE} / \text{ha}$ .

## 5. Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen

### 5.1 Städtebauliche Festsetzungen

#### *Maß der Nutzung*

In unmittelbarer Nähe zum oben genannten Sondergebiet sind Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt. Der an den östlich im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Geschosswohnungsbau anschließende Teil wird als zweigeschossige Wohnbebauung mit Doppelhäusern oder Einzelhäusern mit bis zu drei Wohneinheiten festgesetzt, die den Übergang zur Einfamilienhausbebauung bilden. Alle Einfamilienhäuser sind als erdgeschossige Gebäude mit möglichem Dachgeschoßausbau (Vollgeschoß) vorgesehen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GFZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) entsprechen der städtebaulich gewünschten, maßvollen Dichte.

#### *Dachflächen, Dachformen*

Um zu einer ansprechenden Dachlandschaft zu kommen, sind die innenliegenden Reihen- und Doppelhausbauten mit flacheren Satteldächern ohne Dachaufbau und die außenliegenden sowie die Einfamilienhäuser mit steilerem Satteldach und zulässigen Dachaufbauten festgesetzt worden. Die in den Gruppen jeweils ähnlichen, je Gruppe sich jedoch unterscheidenden Dachneigungen, werden die Dachlandschaft beleben.

#### *Baukörper*

Da erfahrungsgemäß für das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung die gute Ausformung der Baukörper entscheidender ist als kleinteilige Fassadendetails, ist den Baukörpern eine Reihe von Festsetzungen zugeordnet worden, die diese Planungsabsicht der Stadt sicherstellen sollen (Grundform, Dachform und -neigung, Firsthöhe und -ausrichtung, Kniestockhöhe).

#### *Fassaden*

Für die Fassaden sind nur die Details festgelegt, die für die Stützung der Grundform des Baukörpers für erforderlich gehalten werden.

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

#### *Planzeichnerische Festsetzung von Laubbäumen*

Das exponiert liegende Wohngebiet ist für den Wind aus Südwesten besonders anfällig. Durch den Lärmschutzwall und den Rodelhang mit Großgrünstrukturen und die mit Großgrün überstellte öffentliche Grünfläche im Süden wird bereits am Rand des Baugebietes eine wirksame Abbremsung des Windes erreicht.

Zur Verminderung der Abwärmeemission durch die Bebauung bzw. die Oberflächenversiegelung werden die großflächigen Schwarzdecken im öffentlichen Straßenraum durch großkronige Gehölze beschattet. Eigenständige Frischluftproduzenten sind die Bepflanzungen der Hausgärten, des Walles und der öffentlichen Grünflächen im Süden.

Die Untersagung des Zaunsockels bzw. der Mindestfestsetzung zur Bodenfreiheit des Zaunes soll gestalterisch lockere Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Bereichen schaffen und für die Tierwelt den Wechsel zwischen den Gärten erleichtern.

Festgesetzte Bäume im privaten Bereich unterstreichen den räumlichen Abschluß des Straßenraumes (vor allem bei den Stichstraßen) und lockern die notwendige Versiegelung optisch auf (bei den Gemeinschaftsgaragen).

#### *Öffentlicher Kinderspielplatz, Öffentliche Grünanlage*

Die Gestaltung der südlichen Grünfläche wird in einem eigenen Entwurfsplan mit Ausführungsplan überarbeitet. Um der Entwurfsplanung nicht vorzugreifen sind keine Einzelstandorte für Baum- oder Strauchgruppen festgesetzt. Die festgesetzte Pflanzdichte mit Laubgehölze ist, entsprechend dem Ziel der Stadt ein übersichtliches Parkgelände (Sozialaufsicht) zu schaffen, niedrig angesetzt.

Bei der Ausführungsplanung wird darauf geachtet, daß die lärmintensiven Spielgeräte / Spielflächen schalltechnisch günstig zur Wohnbebauung plaziert werden und zudem ein zusätzlicher Abschirmeffekt durch die Modellierung und Bepflanzung der öffentlichen Grünanlage im Süden erfolgt.

### *Östlicher Randbereich*

Die bereits im Bebauungsplan Nr.27 im wesentlichen aufgeplanten wegbegleitenden grünordnerischen Strukturen zur zentralen Wegeachse (zwischen den Bebauungsplänen Nr.28 und 27) werden im Bebauungsplan Nr.28 räumlich / flächig abgerundet.

## **6. Bautechnische Erläuterung**

### **6.1 Baugrund**

Der Baugrund besteht aus einer 30 cm bis 80 cm starken Humusschicht (Mutterboden), und ist schwach schluffig oder schwach kiesig. Darunter können im Untergrund Kies, Sand oder Sand mit schluffigen Anteilen angetroffen werden. Zum Teil können zwischen den Kies- und Sandschichten auch Schichten mit Schluff, die aber wiederum sandige oder kiesige Anteile haben, angetroffen werden. Die Stärke der Schluffschicht liegt zwischen 30 bis 50 cm. Tonschichten sind teilweise ab 9 m Tiefe angetroffen worden.

Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzen nicht eine erforderlich werdende Baugrunduntersuchung beim Einzelvorhaben.

Der in Aufschlüssen beobachtete mittlere Grundwasserstand lag z.T. ca. 3 m unter Geländeoberkante. Bei ergiebigen Niederschlägen kann der Grundwasserstand jedoch deutlich ansteigen. Die Bauwerke sind über dem oben genannten mittleren Grundwasserspiegel zu gründen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Wird durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Anstau, Umleitung, Absenkung), ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### *Energieversorgung*

Im Bereich des Plangebietes besteht eine oberirdisch verlaufende, elektrische Freileitung der LEW (20-kV-Freileitung), welche im Zuge der Erschließung des Baugebietes abgebaut und verkabelt wird. Solange gelten Beschränkungen im Schutzzonenbereich wie eine beschränkte Bauhöhe beiderseits der Leitung (von der Leitungsachse je 7,5 m), Vorlage der Bauanträge bei den LEW AG, Beachtung der einschlägigen Vorschriften insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und Beschränkung der Höhe von Anpflanzungen auf 5 m .

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Die Transformatorstation wird über Erdkabel in das bestehende 20-kV-Mittelspannungsnetz von der bestehenden Station östlich des Geltungsbereiches eingebunden. Innerhalb des Baugebiets ist eine neue Transformatorstation in der öffentlichen Grünanlage im Nordwesten des Baugebietes geplant. Der Stationsplatz wird mit entsprechendem Umgriff von der LEW AG käuflich erworben.

Für sämtliche Neubauten sind Erdkabelhausanschlüsse geplant. Im Rahmen der Erschließung ist gemeinsam mit allen Spartenträgern ein Trassenplan auszuarbeiten. Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge: 1 m,

Breite: 0,35 m, Höhe mit Sockel: 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen. Die Anlieger haben die Aufstellung der Kabelverteilerschränke zu dulden.

#### *Erdgas*

Die Stadt ist außerdem an das Ferngasnetz der ERDGAS-SCHWABEN angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas für das geplante Baugebiet ist vorgesehen.

#### *Wasserversorgung*

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage gesichert.

#### *Abwasserbeseitigung*

Das Baugebiet kann in die mechanisch/biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann breitflächig oder über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlammschächten in den Untergrund (Grundwasser) eingeleitet werden. Für die Versickerung auf öffentlichen Flächen, über Sickerschächte, muß ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Bei den einzelnen Neubauten muß die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung mit dem Bauantrag beantragt werden, wobei hierzu pauschal die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über Sickerschächte erteilt wurde. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch Sickerversuche zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere für Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

#### *Müllbeseitigung*

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

## **7. Erschließungskosten**

Die Finanzierung wird im Haushalt der Stadt Schwabmünchen abgesichert, bzw. soll von der Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH für die Stadt Schwabmünchen (GWS) mittels Erschließungsvertrag übernommen werden.

## **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Sonnenkollektoren und Voltaiganlagen sind zulässig.

### *Bodenfunde*

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Schwaben (Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. (08271) 8157-0; Fax (08271) 815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

### *Altlasten*

Im Süden des Baugebietes (südlichstes Grundstück Fl. Nr. 4292) liegt eine ehemalige, verfüllte Kiesgrube, welche sich in ihrer Länge über die beiden Baugebiete Nr. 27 und Nr. 28 erstreckt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und deren Schadstoffsituation wurden in der Vergangenheit in Abstimmung und gemäß den Anforderungen der Staatlichen Umweltschutzstellen mehrere Altlastenuntersuchungen durch die Firma Geotec, Dr. Jürgen Bruggey, Augsburg, durchgeführt. Zuletzt wurde 1996 eine weitere, ergänzende Untersuchung für den Westteil des Grundstückes Fl. Nr. 4292 (= Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 28) durchgeführt und im Untersuchungsbericht vom 24.09.1996, Nr. 033794, dokumentiert.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß das Grundstück Fl. Nr. 4292 für den Kiesabbau genutzt und zwischen 2,50 m und 4,50 m tief aufgefüllt wurde. Durch die Bodenuntersuchungen wird bestätigt, daß zum größten Teil mit Bodenaushub und Bauschuttmaterial aufgefüllt worden ist. Müllähnliche Materialien wie Plastikfolien, Schrotteile o.ä. sind örtlich in geringem Umfange festzustellen. Nach dem chemischen Untersuchungsbefund weisen die anstehenden Böden keine

Belastungen mit Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. Lediglich an zwei Stellen wurde eine erhöhte Konzentration von MKW und PAK festgestellt, was auf einen erhöhten Anteil von Straßenaufbruch (Asphaltbruchstücke, Teer) zurückzuführen ist. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen handelt es sich um ein weitgehend altlastenfreies Gelände, eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ist beim gegenwärtigen Kenntnisstand auszuschließen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan liegt der altlastengefährdete Bereich im Süden des Geltungsbereiches, auf der als öffentliche Grünfläche bzw. Kinderspielplatz festgesetzten Fläche sowie innerhalb der südlichsten vier Baugrundstücke und hier nur im außerhalb der Baugrenze liegenden Südteil.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest“ befinden sich insgesamt fünf Bauplätze im Bereich der aufgefüllten Kiesgrube. Bisher wurden drei Plätze bebaut und die Aushubarbeiten durch die Fa. Geotec, Augsburg, fachlich überwacht und dokumentiert. Nach den hierzu vorliegenden Untersuchungswerten ist das Aushubmaterial gemäß den dem Bayerischen Altastleitfaden zugrunde liegenden Richtwerten als unbedenklich einzustufen. Damit hat sich in diesen Fällen eine Übereinstimmung zwischen den Aussagen der vorliegenden Gutachten und dem angefallenen Aushubmaterial ergeben.

#### *Emissionen durch Landwirtschaft*

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Jedoch bewegen sich diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den Grundstückseigentümer und Bewohnern entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft vor allem den Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen bzw. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. auch Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

#### *Entnahme von Grundwasser*

Die Entnahme von Grundwasser für Verbrauchszwecke ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Zugleich bedarf diese einer Teilbefreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang nach der Städtischen Wasserabgabesatzung. Für Trinkwasserzwecke ist die Entnahme von Grundwasser strikt untersagt. Für eine Gartenbewässerung soll die Entnahme von Grundwasser nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ob und inwieweit die Entnahme von Grundwasser zugelassen wird, muß im Einzelfall und hierzu notwendigen Verfahren vorbehalten bleiben. Im Bereich und im Umgriff der aufgefüllten Kiesgrube im Süden des Planungsgebietes kann eine Grundwasserentnahme nur in Frage kommen, wenn der Nachweis der Unschädlichkeit geführt ist.

Schwabmünchen, den 11.02.1998

gez.  
Neumann  
Erster Bürgermeister