

STADT SCHWABMÜNCHEN

Zusammenfassende Erklärung
zum
**Bebauungsplan Nr. 7 / Schwabegg mit
integriertem Grünordnungsplan
"Wohnbaugebiet nördlich des Freiweges"**
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Erstellt am 08. 11. 2011

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG CLAUDIA MEINEL AUGSBURG
86163 AUGSBURG WERDENFELSER STRASSE 27D
Telefon 0821 / 62008 Fax 03222 - 3703617 e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die gegenständliche Planung wird der Ortsbereich von Schwabegg erweitert und bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft mit Wohngebäude überbaut. Der Geltungsbereich umfasst 10.134 m².

In die grundlegenden ortsbezogenen Vorgaben der Landschaftsökologie wird durch die Bebauung nicht eingegriffen bzw. werden diese nicht nachhaltig verändert. Fast alle Schutzgüter sind von der Nutzungsänderung der landwirtschaftlich genutzten Fläche nur in einem sehr geringen bzw. unspezifischen Umfang betroffen.

Im Einzelnen kann nachfolgende Veränderung durch die Bebauung pro Schutzgut prognostiziert werden:

SCHUTZGUT BODEN und WASSER

Die Auswirkungen der Eingriffe auf das Schutzgut Boden und Wasser können durch Maßnahmen zur Konfliktminimierung reduziert werden. Der Grundwasserspiegel und der nördliche Graben bzw. der Gewässerlauf werden durch die Planung / Bauvorhaben nicht direkt beeinflusst. Die Schutzmaßnahmen zur Konfliktminimierung sind:

- Das Baugelände wird um ca. 1 m durch Bodenanschlüttung angehoben. Die belebte Bodenschicht wird vor der flächendeckenden Anhebung des Geländes abgetragen und nach Abschluß der Baumaßnahme wieder aufgetragen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser, Hausdränage, Oberflächenwasser von befestigten Flächen) muss breitflächig in Sicker-/ Rohrrigolen vor Ort versickert werden.
- Wasserrückhaltung / Retention kann durch Regenwasserzisternen und ökologisch gestaltete Regenteiche erfolgen.
- Parkplatzflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu festigen.

Somit verbleibt als nachhaltiger Eingriff die Überbauung durch bauliche Anlagen.

SCHUTZGUT PFLANZEN und TIERE

Die Veränderungen des Lebensraumes von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche zum Wohngebiet mit offener Bauweise und Gärten haben für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere nur eine geringe Erheblichkeit. Betroffen ist vor allem die veränderte Ausstattung mit Pflanzen und infolge der Lebensräume für Wildtiere, die aber bei der gegenständlichen Planung keinen Einfluss auf die generelle Qualität des Lebensraumangebotes im Planbereich sowie Umfeld hat. Biotopstrukturen oder geschützte Tierarten im weiteren Umfeld sind auf das Lebensraumangebot im Planbereich nicht angewiesen.

Zur Förderung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen muss das Baugebiet sowohl im öffentlichen wie privaten Bereich mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen durchgrünt werden. Für Kleintiere wie z.B. Igel müssen zwischen den privaten Grundstücken im Bereich der Einfriedungen punktuelle Möglichkeiten der Durchlässigkeit geschaffen werden.

SCHUTZGUT KLIMA und LUFT

Mit der Überbauung ist generell eine Erhöhung der kleinklimatischen Umgebungstemperatur verbunden, die aber aufgrund der geringen Fläche des Baugebietes keine messbare Auswirkung auf die Lufttemperatur hat. Die Bebauung ist offen, sodass es zu keinem partiellen Kaltluftstau kommen kann.

Neubauten müssen heute den Vorgaben des erneuerbaren Energie-Wärmegesetzes (EE-WärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, so dass von keiner relevanten Beeinflussung der Lufthygiene auszugehen ist.

Aber auch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes mit Laubbäumen trägt zur Minderung der Lufterwärmung und Erhalt der Lufthygiene bei.

Die Veränderungen durch den Eingriff haben für die Schutzgüter Luft / Klima keine Erheblichkeit.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Das Wertachtal wird von der Bebauung, bedingt durch die bereits bestehende östliche Bebauung an der Angerstraße, nicht beeinflusst. Die festgesetzte Beschränkung der Firsthöhe auf 9 m und die festgesetzte Durchgrünung mit Laubbäumen erlaubt die optische Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.

Durch das Vorhaben wird der Ortsrand und das Straßenraumbild der Straße Freiweg städtebaulich geschlossen.

SCHUTZGUT MENSCH

Hervorzuhebende Erholungsräume sind im Umfeld des Planbereichs nicht gegeben.

Durch die zukünftige Wohnnutzung und festgesetzte Einfamilienhausbebauung wird für angrenzende Wohngrundstücke keine Minderung in der Erholungsqualität der Gärten entstehen. Durch die geplante Erschließung wird der fußläufige Zugang in die freie Flur weder gestört noch unterbunden.

SCHUTZGUT KULTUR- / SACHGÜTER

Naturdenkmäler oder Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Eingriffsbereich und direkten Umfeld nicht bekannt.

Der Planbereich kann eventuell von Bodendenkmälern betroffen sein:

- Siedlungsfunde der römischen Kaiserzeit
- römische Töpferei

Aus diesem Grund wird die Stadt Schwbmünchen das Gelände vor Beginn der Erschließung archäologisch qualifiziert untersuchen lassen und erst nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege das Baugelände zur Bebauung freigeben.

Bei den Sachgütern ist nur eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende 20-kV-Stromfreileitung und eine 1-kV-Ortsnetzfreileitung betroffen. Die Leitungen werden im Zuge der Erschließung abgebaut und verkabelt.

Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind nicht in Betracht gezogen worden, da sich das Baugebiet gut in den bestehen Ortsbereich im Sinne einer Ortsabrundung einfügt.

Ergebnisse und Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Anlieger, Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Augsburg, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerischer Bauernverband

Im Rahmen des Verfahrens sind von einem Anlieger Bedenken bezüglich der Nähe des geplanten Wohngebietes zu seinem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung vorgebracht worden. Diese Bedenken sind auch vom Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Augsburg, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Bayerischen Bauernverband geteilt worden. Um den Bedenken Rechnung zu tragen, ist das Baugebiet durch die Herausnahme des Grundstückes Fl.Nr. 323/13 verkleinert worden. Damit ist ein Abstand von 80 m zwischen Rinderstall und nächstgelegenen geplanten Gebäudestandort erreicht worden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch landwirtschaftliche Immissionen können damit ausgeschlossen und die Verträglichkeit zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung hergestellt werden.

Landratsamt Augsburg

Vonseiten des Landratsamtes, Tiefbauverwaltung, ist die Anbindung des Baugebietes ausschließlich über die Angerstraße angeregt worden, da der Abstand zwischen den Einmündungen der neuen Erschließungsstraße und der Hiltenfinger Straße in den Freiweg als sehr ungünstig erachtet wird. Der Anregung ist nicht gefolgt worden, da die Erschließung des Baugebietes ausschließlich über die Angerstraße nicht sinnvoll und aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse auch nicht machbar ist. Durch die begrenzte Zahl von 10 Einfamilienhäuser ist die künftige Verkehrsfrequentierung aus dem Baugebiet gering. Der Einblick in den Straßenraum des Freiweges sowie auf den Einmündungsbereich der Hiltenfinger Straße ist frei, sodass eine Verkehrsgefährdung nicht erkannt werden kann.

Das Sachgebiet Bauleitplanung und Bauordnung hat Bedenken bezüglich der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer. Es wird als Dachform ausschließlich das Satteldach empfohlen. Die Stadt teilt die Bedenken des Landratsamtes hinsichtlich der möglichen freien Wahl der Dachformen nicht. Bei dem gegenständlichen Baugebiet handelt es sich um einen räumlich vom historischen Dorfkern getrennten Bereich, der in Ortsrandlage zwischen dem „alten“ Dorf und dem Baugebiet „Östlich der Angerstraße“ liegt. Hierdurch wird der landwirtschaftlich geprägte Dorfbereich weder städtebaulich noch im Straßenraumbild optisch beeinflusst. Zudem ist die bestehende Bebauung an der Straße Freiweg auf Höhe des Baugebietes in seiner Bauweise auch nicht kennzeichnend für den schwäbischen Baustil. Insofern werden durch das Baugebiet und die offene Festsetzung zur Dachform keine städtebaulichen Fremdkörper entstehen.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Das Wasserwirtschaftsamt hat die naturnahe Gestaltung und Bewirtschaftung der Uferstreifen am nördlichen Graben angeregt. Hierzu sollten beidseits des Grabens 10 m breite Uferstreifen ausgewiesen werden.

Der Graben steht in der Unterhaltungslast der Stadt Schwabmünchen. Zur konkreten Umgestaltung des Grabens sind im gegenständlichen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden, da von der Renaturierung auch die landwirtschaftliche Fläche nördlich des Grabens betroffen wäre. Bemühungen zur Renaturierung des Grabens werden durch die Stadt Schwabmünchen im Rahmen der Unterhaltung des Gewässers verfolgt. Hierzu gehört auch die Erweiterung der den Graben begleitenden Grünflächen auf 10 m, da die langfristige Entwicklung des renaturierten Grabenverlaufes nach Norden durch die Planung nicht unterbunden wird bzw. weiterhin möglich ist.

Ein eventuell erforderlicher Schutz der geplanten Wohnbebauung vor einem 100-jährlichen Hochwasser ist nicht erforderlich, da das Plangebiet zu keiner Zeit überschwemmt war und seit dem Bau der Mischwasserkanalisation im Stadtteil Schwabegg eine deutliche Entlastung bezüglich der Hochwasserspitzen beim Dorfgraben eingetreten ist. Der mittlere Wasserspiegel der Scharlach liegt etwa 1 m unter der Geländehöhe des geplanten Wohngebietes und

gleicht sich im Hochwasserfall aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nach Osten aus. Zudem beabsichtigt die Stadt Schwabmünchen die gesamte Baulandfläche des gegenständlichen Bebaungsplanes einschließlich der Straßen um ca. 1 m aufzuschütten.

Unter Hinweis ist der erforderliche Schutz der Keller gegen drückendes Grundwasser erfasst worden und die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist bis maximal 60 cm über der Straßenachse zulässig. Unter Hinweis ist auch der Schutz vor eindringendem Grundwasser / Oberflächenwasser über Kellerschächte und –fenster erfasst.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmäler (BLfD)

Das Landesamt für Denkmalpflege fordert, dass für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen ist. Der Forderung des BLfD ist nicht gefolgt worden. Die Untersuchung des gesamten Baufeldes (Fläche innerhalb des Geltungsbereichs) nach Bodendenkmäler erfolgt in enger Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen der Stadt Schwabmünchen und dem BLfD. Eine Freigabe des Baufeldes, Parzellierung der Baugrundstücke bzw. Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt erst nach Vorlage der Ergebnisse zur Voruntersuchung bzw. erst nach Freigabe durch das BLfD.

Die Interessen des BLfD sind mit dem getroffenen Hinweis auf die allgemeine Fundmeldspflicht gewahrt.

Ausgleich der Eingriffe

Der erforderliche Umfang für die anrechenbare naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist mit 5.067 m² ermittelt und festgesetzt worden.

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt außerhalb des Baugebietes auf einer Teilfläche der Flurnummer 2052/1, Gemarkung Schwabmünchen (westlich von Mittelstetten an der Wertach). Die Flurnummer 2052/1 befindet sich im Besitz der Stadt Schwabmünchen. Die Ausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Schwabmünchen im Zusammenhang mit der ökologischen Gesamtkonzeption zur Flurnummer 2052/1 im Winterhalbjahr 2012 / 2013 erstellt.

Entwicklungsziel für die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist die standortgemäße Ausweitung der auwaldartigen Vegetation begleitend zur Wertach.

Stadt Schwabmünchen, den 11.02.2010

gez.

.....
1. Bürgermeister Müller

