

# STADT SCHWABMÜNCHEN

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES und BEBAUUNGSPLAN NR. 34 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“

# UMWELTBERICHT

---

### Inhalt:

- 1.0 Einleitung**  
Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes  
Umweltrelevante Ziele aus Fachplänen und Fachgesetzen
- 2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Schutzgüter**  
Beschreibung Untersuchungsraum  
Schutzgut Arten und Lebensräume  
Schutzgut Boden  
Schutzgut Wasser  
Schutzgut Luft/Klima  
Schutzgut Landschaftsbild/Naherholung  
Schutzgut Mensch
- 3.0 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**
- 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**  
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs  
landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich
- 5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6.0 Planungsmethodik**  
verwendete Grundlagen, Fachinformationen, Gutachten et.  
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 7.0 Maßnahmen zur Überwachung nach Umsetzung**  
Kontrolle unerwarteter Folgeeffekte der Planung  
Kontrolle der Wirksamkeit geplanter Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 8.0 Zusammenfassung**

## 1.0 Einleitung

---

Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland ist aufgrund zu Ende gehender Bauflächen in bestehenden Wohngebieten die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich.

Das geplante Baugebiet bietet eine günstige Lage zu vorhandenen Wohngebieten, Schulen, Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie gute Verkehrsanbindungen durch die Nähe zum Bahnhof als auch zu überörtlichen Straßen.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Schwabmünchen wird die geplante Baufläche im wesentlichen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur Anpassung entfallender Gemeinbedarfsflächen und zur Erweiterung der Wohnbaufläche im Osten wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der Vorentwurf zum Landschaftsplan der Stadt Schwabmünchen stuft die Fläche als „natur- und landschaftsräumlich konfliktarme Fläche für eine potentielle Siedlungsentwicklung“ ein und schlägt sowohl eine Grünstreifen zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet als auch eine Nord-Süd-Grünachse in der Verlängerung der Schwabenstraße vor.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) des Landkreises Augsburg weist für die naturräumliche Untereinheit 047.C2 Augsburger Hochterrasse ein Vorranggebiet Naturschutz mit dem Schwerpunkt „Strukturverbesserung, -anreicherung und Biotopneuschaffung“ aus. Als Ziele und Maßnahmen sind die „Erhöhung der Strukturvielfalt in ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten“ dargestellt.

Aufgrund der zeitgleichen Behandlung von 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 34 im Parallelverfahren kann dieser ursprünglich für den Bebauungsplan erstellte Umweltbericht ohne Informationsverlust für beide Maßnahmen gelten.

## 2.0 Bestandsaufnahme, sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter

---

Die geplanten Bauflächen liegen im Bereich der noch unbebauten Siedlungslücke nördlich der Breitlehenstraße am nordöstlichen Stadtrand von Schwabmünchen.

Das geplante Baugebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Naturnahe Landschaftselemente fehlen vollständig.

Es weist keine topographische Differenzierung in unterschiedlich ausgebildete Teilflächen auf sondern stellt sich als einheitliche, leicht wellige Ackerfläche dar, die im Westen an die Römerstraße, im Süden an die Bauzeile nördlich der Breitlehenstraße und im Norden an ein Gewerbegebiet anschließt. Nur nach Osten öffnet sich der Blick in die freie Landschaft der Augsburger Hochterrasse.

Eine grünordnerisch wirksame Ortsrandausbildung ist nicht vorhanden.

Die geplanten Baumaßnahmen mit Gebäudekörpern und Verkehrsanlagen verursachen

- Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand
- Zerstörung vorhandener Geländestrukturen und hochwertiger Ackerflächen

## 2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Auf der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung. Die vom Bayer. Landesamt für Umweltschutz kartierten nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich an der Singold. Sie werden von der geplanten Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Der betrachtete Raum stellt im Hinblick auf die Vernetzung von Biotopstrukturen aufgrund der vorhandenen Störwirkungen durch angrenzende bzw. querende Nutzungen durch intensive Landwirtschaft, Siedlung und Straßenverkehr einen stark vorbelasteten Landschaftsteil dar.

Die ökologischen Wechselbeziehungen zwischen Siedlung und freier Landschaft sind durch die flächige und intensive bauliche und landwirtschaftliche Nutzung stark reduziert und für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht in ausreichender Zahl vorhanden.

Die geplante Baumaßnahmen führen deshalb zwar zu einer ortsnahen Veränderung der Landschaft.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Arten und Lebensräume** sind aber als **gering** einzuschätzen.

## 2.2 Schutzgut Boden

Gemäß durchgeführter Baugrunduntersuchung im Nahbereich ergibt sich die folgende Bodenschichtung für die Hochterrasse:

- ca. 40 cm starke, lockere Oberbodenschicht, unterlagert bis in 0,70 – 1,10 m Tiefe von einer steifen, tonig-lehmigen Ackerbodenschicht
- sandig-lehmiger Lößlehm bis in Tiefen zwischen 2,00 m und 3,30 m
- sandige bis stark sandige Terrassenkiese örtlich ab 2,00 m, meist an ca. 3,00 m Tiefe

Der Bereich ist daher als Fläche mit überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen einzustufen. Er besitzt eine hohe Ertragsfähigkeit, ebenso die Fähigkeit, Schadstoffe zu puffern, bzw. umzuwandeln.

Die geplante Baufläche unterliegt heute ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker). Sie stellt für die örtliche Landwirtschaft eine bedeutsame, günstig zu bewirtschaftende Produktionsfläche dar.

Zukünftig wird durch Umnutzung und Versiegelung eine Fläche von ca. 4,14 ha dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Boden** müssen daher als **hoch** eingeschätzt werden.

## 2.3 Schutzgut Wasser

Die geplante Baufläche liegt außerhalb des Singoldtales und dürfte deshalb auch bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen nicht beeinträchtigt werden.

Allerdings ist bei der Entwässerung des geplanten Baugebietes zu beachten, dass die Versickerung aufgrund vorhandener Ackerboden- und Lößlehmschichten oberflächennah eingeschränkt ist und deshalb der Anschluss zu den darunter liegenden Terrassenkiesen erst hergestellt werden muss.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf der Hochterrasse erfahrungsgemäß mehr als 10 m unter Gelände. Daher sind die Grundwasserverhältnisse durch das Baugebiet nicht direkt betroffen. Allerdings wird durch die geplante Versiegelung die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Wasser** können somit als **mäßig** eingeschätzt werden.

## 2.4 Schutzgut Klima/Luft

Der Untersuchungsraum liegt zwischen gemäßigt ozeanischem und kontinentalem Klima mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 8,0 Grad C und einem Jahresdurchschnittsniederschlag von 750 – 800 mm.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen besitzen wichtige Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen zum kleinklimatischen Ausgleich mit benachbarten Siedlungsflächen.

Allerdings ist die Ableitung entstandener Abluft talabwärts ins Singoldtal durch bestehende Bebauung bereits versperrt.

Durch die nutzungsbedingt höhere Versiegelungsrate im künftigen Baugebiet ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen wie stärkere Erwärmung über befestigten Flächen, Verringerung der natürlichen Versickerung, zusätzliche Behinderung des Luftaustausches zwischen Siedlung und Landschaft sowie weitere Einschränkung des Kaltluftabflusses.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima/Luft** können daher als **mäßig** bewertet werden.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der Stadtrand nordöstlich von Schwabmünchen wird geprägt von einem Nebeneinander von Bauflächen und intensiv genutzten Ackerflächen.

Die Siedlungsråder der Wohnbebauung zeigen keine wirksame Eingrünung.

Insgesamt muss die Hochterrasse am nordöstlichen Ortsrand bereits jetzt als kaum strukturierter Landschaftsraum hinsichtlich des Landschaftsbildes und seiner spärlich vorhandenen Einzelelemente angesehen werden. Deshalb stellt der Untersuchungsraum einen weniger wertvollen wohnungsnahen Naherholungsbereich dar.

Die geplante Bebauung und Versiegelung beeinträchtigen das Landschaftsbild dahingehend, dass sich die Siedlungsfläche auf der Hochterrasse weiter ausdehnt.

Geplante Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sollen Verbesserungen hinsichtlich der bisher begrenzt vorhandenen Grünstruktur bewirken.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung** können daher als **gering** eingeschätzt werden.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Das unmittelbare Umfeld wird bereits als Wohngebiet im Süden und Westen genutzt. Durch die gleichartige Neunutzung wird es daher funktional nicht verändert.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Breitlehen- und Römerstraße. Für deren Anwohner erhöht sich somit die Verkehrsbelastung in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 05.06.07 (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH) ergibt sich an der Römerstraße eine planbedingte Pegelerhöhung von etwa 0,6 dB(A). Diese geringe Pegelerhöhung kann nicht wahrgenommen werden und führt zu keinen unzumutbaren Lärmimmissionen.

Die Pegelerhöhung stellt aber eine geringe Verschlechterung für die Anwohner dar, die im Rahmen der Abwägung aber als zumutbar angesehen wird, zumal andererseits die Bewohner des neuen Baugebietes die Vorzüge eines zugleich zentrums- als auch landschaftsnahen Wohnens sowie die Nähe der schulischen Versorgung in Anspruch nehmen können.

Für einige Parzellen des westlichen Planbereichs im Bau Feld B werden an den Wohngebäuden entlang der Römerstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden für diese Bereiche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die unmittelbaren **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** können somit als **mäßig** eingestuft werden.

### **3.0 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

---

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung wird der Nutzungsdruck auf andere potentielle Siedlungserweiterungsflächen zunehmen.

Anstelle der Schließung einer geeigneten baulichen Lücke ist dann die Bebauung auch auf konfliktträchtigeren Flächen nicht auszuschließen.

Die Aufrechterhaltung und ggf. weitere Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung bis unmittelbar zum „Gartenzaun“ mit Konflikten mit der bestehenden Bebauung ist bei Nichtdurchführung des Projekts absehbar.

Ortsrandverbesserungen und Anreicherungen des siedlungsnahen Landschaftsbildes mit naturnahen Elementen sind dann kaum zu erwarten.

### **4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Konfliktminderung und zum Ausgleich**

---

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich** gemäß Leitfaden

#### **4.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung nach den Schutzgütern**

**Schutzgut Arten und Lebensräume:**

- Ackerland Kategorie I

**Schutzgut Boden:**

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs Kategorie II

**Schutzgut Wasser**

- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand Kategorie II

**Schutzgut Klima und Luft:**

- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld Kategorie I

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- Ortsabrundung mit stark überprägten Siedlungsteilen Kategorie I  
ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

---

Gesamtbewertung **Kategorie I**

**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### **4.2 Ermittlung der Eingriffsflächen**

Wohnbauflächen

- davon Baufelder A (einschließlich zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen) 30.700 m<sup>2</sup>

- davon Baufelder B (einschließlich zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen) 10.750 m<sup>2</sup>

Gesamteingriffsfläche ca. 41.450 m<sup>2</sup>

#### **4.3 Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung**

Baufelder A1 und A2

d.h. niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ 0,30  
= **Typ B**

Baufelder B

d.h. hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ 0,40  
= **Typ A**

---

#### 4.4 Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der Ausgleichsverpflichtung

##### **Baufelder A1 und A2:**

Lt. Matrix im Leitfaden ist das Feld BI mit einem Faktor von 0,2 – 0,5 für die Baufelder A (einschließlich zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen) anzuwenden.

Bei Auswahl eines Kompensationsfaktors etwas unterhalb des Mittelwertes aufgrund der festgesetzten überdurchschnittlichen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (wirksame Durchgrünung durch Straßenbäume, Grünzüge und private Pflanzgebote) ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

$$30.700 \text{ m}^2 \times 0,30 = 9.210 \text{ m}^2$$

##### **Baufelder B:**

Lt. Matrix im Leitfaden ist das Feld AI mit einem Faktor von 0,3 – 0,6 für die Baufelder B (einschließlich zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen) anzuwenden.

Bei Auswahl eines Kompensationsfaktors unterhalb des Mittelwertes aufgrund der festgesetzten überdurchschnittlichen grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (wirksame Durchgrünung durch Straßenbäume, Grünzüge und private Pflanzgebote) ergibt sich der folgende Kompensationsbedarf:

$$10.750 \text{ m}^2 \times 0,40 = 4.300 \text{ m}^2$$

Gesamtausgleichsverpflichtung 13.510 m<sup>2</sup>  
**gerundet** **13.500 m<sup>2</sup>**

#### 4.5 Ausgleichsmaßnahmen/Naturhaushalt

##### **Lage der Ausgleichsflächen**

Die ermittelte Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 13.500 m<sup>2</sup> wird von der **Ökokontofläche Ö1** der Stadt Schwabmünchen abgebucht.

Diese liegt auf den Flächen mit den Fl.Nr. 2457 und 2457/1 der Gemarkung Schwabmünchen und umfasst insgesamt eine Grundstücksgröße von zusammen 25.913 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Störwirkung im Beeinträchtigungsbereich der angrenzenden Westentlastungsstraße besitzt die Ökokontofläche Ö1 ein anrechenbares Ausgleichspotential von 22.163 m<sup>2</sup>.

Nach Abzug der Ausgleichsverpflichtung für das Baugebiet „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ verbleibt daher ein Restguthaben von 8663 m<sup>2</sup> für das Ökokonto Ö1.

##### **Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche Ö1**

- Einbindung in das naturschutzfachliche Gesamtkonzept der Singoldschleife
- Herstellung von Rohboden- und Magerwiesenflächen zur Ergänzung der Lebensraumvielfalt des Gesamtkomplexes
- Öffnung bzw. Offenhaltung des Randbereichs zwischen Singoldschleife und Rohbodenfläche durch sukzessive Beseitigung von störendem Gehölzaufwuchs
- Förderung einer lockeren Gehölzkulisse zur Westentlastungsstraße
- Herstellung von flachen Mulden und Senken sowie dazwischenliegenden flachen Geländerücken durch Oberbodenabtrag
- jährlich einmalige Mahd der Magerwiesenflächen nach der Samenreife mit Mähgutabfuhr alternativ:
- schonende Beweidung mit Schafen in einer dem Standort angepassten Besatzdichte

- keine Mahd der abgesenkten Rohbodenflächen sondern je nach Vegetationsaufkommen Wiederherstellung der Rohböden in 5-10 jährigen Abständen
- sukzessiver Stockhieb für überalterte Gehölzbestände entlang der Westentlastungsstraße
- Herstellung Winterhalbjahr 2007/2008

#### **4.6 Gestaltungsmaßnahmen/Orts- und Landschaftsbild**

Die Gestaltungsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt sind eingebunden in den weitergehenden Rahmenplan vom 16.01.07 für die Baulücke östlich der Römerstraße.

Dieses Gesamtkonzept beinhaltet die Fortsetzung mehrerer vorhandener Grünverbindungen aus der bestehenden Bebauung als gliedernde Grünachsen für die neuen Bauflächen.

Der vorhandene Straßenraum an der Römerstraße soll durch eine Baumreihe ebenso aufgewertet und gegliedert werden, wie dies auch für die geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen ist.

Durch eine differenziert Baumarten- und Baumgrößenwahl wird eine Identifikationsmöglichkeit für die neuen Wohnbauflächen angestrebt.

Die Gestaltungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt Orts- und Landschaftsbild sind so angelegt, dass sich das Gesamtobjekt nach der Anwuchsphase durch die vorgesehenen Grünflächen und Bepflanzungen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die bisher nicht zufriedenstellende Ortsrandstruktur kann erst in einem weiteren Bauabschnitt durch eine durchgängige öffentliche Grünfläche im Randbereich zur nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung mit lockeren, standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen und einer Fuß- und Radwegeverbindung zur freien Landschaft verbesserte werden.

#### **5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten**

---

Zur Optimierung der notwendigen städtebaulichen Erweiterung Schwabmüchens wurden 1998 im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts die verschiedenen Möglichkeiten im Stadtgebiet geprüft. Diese Untersuchung führte zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der bereits im Nahbereich vorhandenen zeitgemäßen Infrastruktur für Schul- und Sporteinrichtungen ist im Interesse einer optimalen Ausnutzung und einer Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt bei entsprechendem Bedarf vorrangig die Erweiterung im Bereich der Breitlehenstraße vertretbar, weil an Alternativstandorten zusätzlich umfangreiche Infrastruktureinrichtungen nur mit entsprechend hohem zusätzlichem Flächen- und Mitteleinsatz bzw. stärkere Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich wären.

Speziell für den Bereich der Wohnbaufläche wurde vom Büro OPLA, Augsburg eine vertiefende Rahmenplanung mit Erschließungsalternativen ausgearbeitet (siehe hierzu Begründung Kapitel 4).

## 6.0 Planungsmethodik

---

Durch die Auswertung von Erfahrungen aus früheren Planungen für die benachbarten Baugebiete Nordost I und II, für das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. den Landschaftsplan war der Planungsraum schon bekannt.

Für die hydrogeologischen Angaben wurde die Baugrunduntersuchung für das benachbarte, ebenfalls auf der Hochterrasse gelegene Baugebiet „Nordost I“ der Geotec GmbH, Augsburg vom 31.10.2000 verwendet.

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umwelt.

## 7.0 Maßnahmen zur Überwachung nach Umsetzung

---

Um unerwartete Folgeeffekte der Planung zu erkennen und die Wirksamkeit der geplanten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen ist neben der kommunalen Überwachung im Zuge der Pflege zusätzlich spätestens 5 Jahre nach Herstellung eine Bestandsdokumentation durch einen Landschaftsarchitekten vorgesehen, in der die Planungs- und Pflegeziele für die Begrünung im Baugebiet und der zugeordneten Ausgleichsfläche überprüft und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. angepasst werden.

## 8.0 Zusammenfassung

---

Die geplante Bebauung nördlich der Breitlehenstraße am Ortsrand von Schwabmünchen und die damit verbundene Versiegelung von hochwertigen Ackerflächen verursachen nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Eingriffe bestehen hauptsächlich aus:

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes auf der Hochterrasse
- Flächenversiegelung durch Gebäude, befestigte Fahrbahnen und Stellplatzflächen

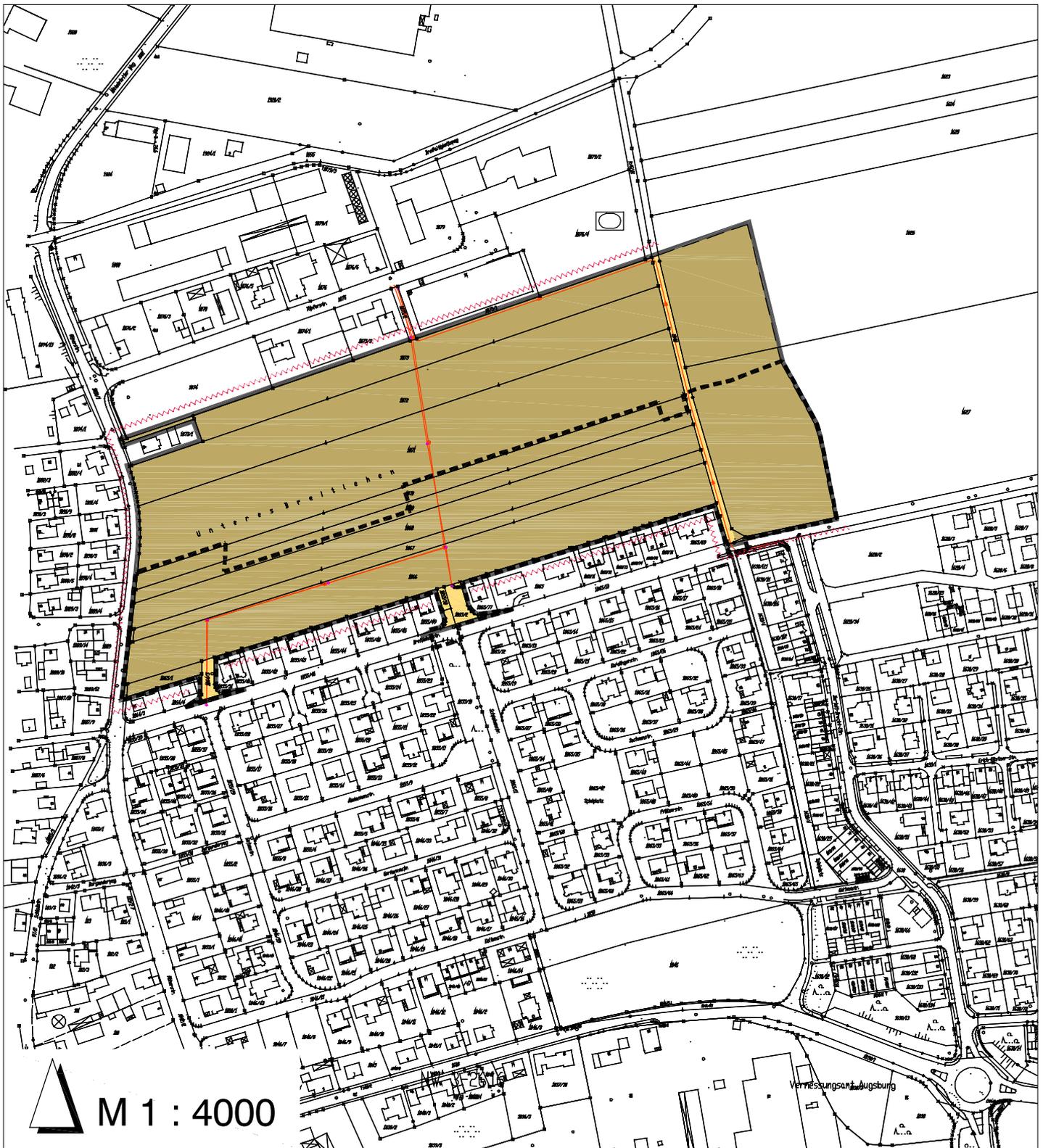
Die Umweltauswirkungen sind gering für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sowie Arten und Lebensräume, mäßig für die Schutzgüter Mensch, Wasser und Klima/Luft sowie hoch für das Schutzgut Boden zu beurteilen.

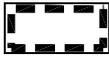
Bei Berücksichtigung dieser Bewertung der Umweltauswirkungen kann die gewählte Baufläche als relativ konfliktarme Möglichkeit zur Schaffung von benötigten Wohnbauflächen eingestuft werden. Durch die Anlage geeigneter Grün- und Ausgleichsflächen können diese Auswirkungen eingriffsnah kompensiert werden.

Aufgestellt: Neusäß, 13.02.2007 lu  
Ergänzt, geändert: Neusäß, 12.06.2007 lu  
Ergänzt: Neusäß, 18.09.2007 lu

gez.

.....  
R. Baldauf, Landschaftsarchitekten GmbH



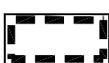
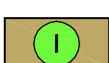
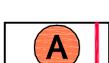
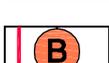
-  Umgriff des Rahmenplanes
-  Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 34
-  intensiv genutzte Ackerflächen
-  Straßen- und Wegeflächen, (teil-)versiegelt
-  Siedlungsränder ohne wirksame Eingrünung
-  vorh. Kanalleitungen im Umgriff des Geltungsbereiches

Stadt Schwabmünchen  
**BP Nr. 34 "Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße"**  
 Bestands- und Bewertungsplan

Plan Nr.:	Bearbeitung:	Lu/Mü
<b>1.1</b>	Datum:	13.02.2007
	Maßstab:	1 : 4000
	Projekt-Nr.:	372
Format: DIN A 4	Dateiname:	Bestand_Bewertung_1


**R. BALDAUF**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH  
 GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/452513, FAX 452100

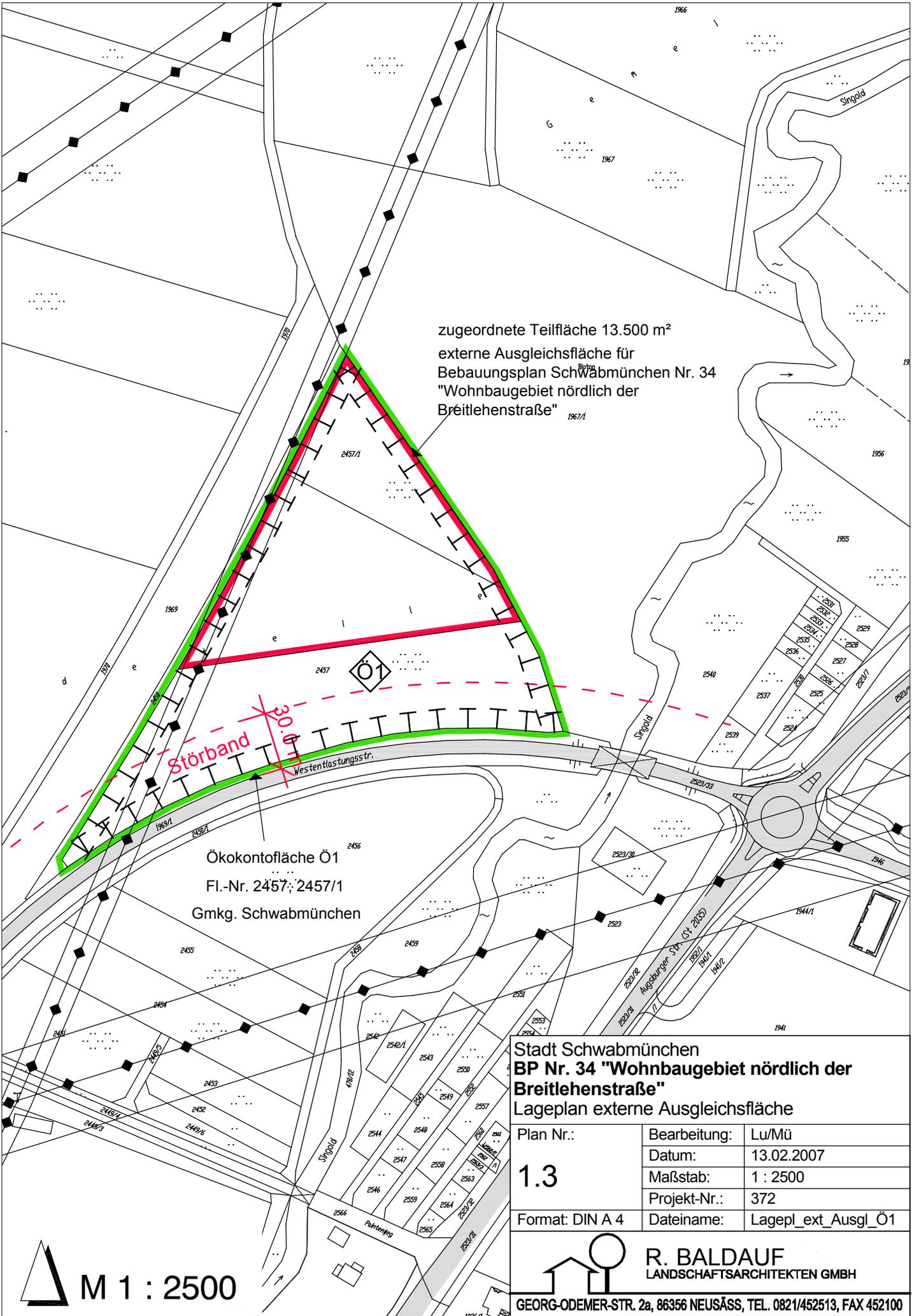


-  Umgriff des Rahmenplanes
-  Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 34
-  Bewertung Ausgangszustand: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
-  Einstufung der Planung: Typ A: Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35
-  Einstufung der Planung: Typ B: Flächen mit niedrigem - mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35
-  Beeinträchtigungsintensität: Überlagerung der obigen Gebietskategorien

Stadt Schwabmünchen  
**BP Nr. 34 "Wohnbaugelände nördlich der Breitlehenstraße"**  
 Bewertung Eingriffsintensität

Plan Nr.:	Bearbeitung:	Lu/Mü
<b>1.2</b>	Datum:	13.02.2007
	Maßstab:	1 : 4000
	Projekt-Nr.:	372
Format: DIN A 4	Dateiname:	Bewertung_Eingriff_1

 **R. BALDAUF**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH  
 GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/452513, FAX 452100



zugeordnete Teilfläche 13.500 m<sup>2</sup>  
 externe Ausgleichsfläche für  
 Bebauungsplan Schwabmünchen Nr. 34  
 "Wohnbaugebiet nördlich der  
 Breitlehenstraße" 1967/1

Störband  
 30.0

Ökokohtfläche Ö1  
 Fl.-Nr. 2457; 2457/1  
 Gmkg. Schwabmünchen

Stadt Schwabmünchen  
**BP Nr. 34 "Wohnbaugebiet nördlich der  
 Breitlehenstraße"**  
 Lageplan externe Ausgleichsfläche

Plan Nr.:	Bearbeitung:	Lu/Mü
<b>1.3</b>	Datum:	13.02.2007
	Maßstab:	1 : 2500
	Projekt-Nr.:	372
Format: DIN A 4	Dateiname:	Lagepl_ext_Ausgl_Ö1

M 1 : 2500


**R. BALDAUF**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH  
 GEORG-ODEMER-STR. 2a, 86356 NEUSÄSS, TEL. 0821/452513, FAX 452100