

# STADT SCHWABMÜNCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“

mit Teiländerung der Bebauungspläne  
Nr. 29 Nord-Ost I  
Nr. 9B „Unteres Breitlehen“ und  
Nr. 9C „Unteres Breitlehen“

## BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 13.02.07, geändert am 12.06.07 und 18.09.07

## 1) ANLASS DER PLANUNG

---

Die Ressourcen der Stadt Schwabmünchen in bereits bestehenden Wohngebieten sind nahezu erschöpft, und es bedarf einer neuen Wohnbaufläche, um die Nachfrage nach Wohnbauland befriedigen zu können.

Der Bebauungsplan „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung nordwestlich der vorhandenen Baugebiete Nord-Ost I und Nord-Ost II in Schwabmünchen dar. Diese kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute.

Teilüberschneidungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 29 „Nord-Ost I“, Nr. 9B „Unteres Breitlehen“ und Nr. 9C „Unteres Breitlehen“ werden in dem Bebauungsplan „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ integriert und angepasst.

Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände großteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein, aber auch kostengünstigere und platzsparende Reihenhäuser (Kettenhäuser u.ä.) sowie Geschosswohnungsbau sollen ermöglicht werden.

## 2) LAGE DES BAUGEBIETES

---

Das Baugebiet „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ liegt in Schwabmünchen in günstiger Lage zur Schulinfrastruktur, zu Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in günstiger Entfernung zum Bahnhof.

Es schließt im Süden an bereits vorhandene Wohngebiete (Am Breitlehen) an und erweitert so strukturell sinnvoll die weitere nordöstliche Siedlungsentwicklung Wohnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ beträgt ca. 4,18 ha. Davon betragen die Grundstücksflächen ca. 2,97 ha.

Das Gebiet grenzt im Westen an die Römerstraße an und wird von Süden über die bereits vorhandene Breitlehenstraße über zwei Straßen sowie durch die Fortführung der Bertolt-Brecht-Straße erschlossen.

Innerhalb des Baugebietes besteht nur der vorhandene Feldweg, parallel zur Bertolt-Brecht-Straße verlaufend. Dieser wird im Geltungsbereich durch die Fortführung des östlichen Grünzuges mit aufgegriffen.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine Grünstrukturen.

## 3) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Das Baugebiet „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ ist im Wesentlichen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwabmünchen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nachdem die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche nicht mehr erforderlich ist und die Wohnbaufläche im Bebauungsplan im östlichen Bereich nicht im wirksamen FNP enthalten ist, wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

#### **4) STÄDTEBAULICHE VARIANTEN UND RAHMENPLAN**

---

In Anlehnung an den Rahmenplan von 1998 und die bereits daraus entwickelten Bebauungspläne Nord-Ost I und Nord-Ost II, sowie nach den sich heute ergebenden Zielvorstellungen und zu berücksichtigenden Gegebenheiten wurden verschiedene Varianten für das neue Baugebiet entwickelt.

Nach umfassender Analyse und Diskussion wurde die Variante ausgewählt, die die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes von 1998 wurde speziell für den Bereich der Wohnbaufläche eine vertiefende Rahmenplanung mit Erschließungsalternativen ausgearbeitet. Vor Ausarbeitung der Alternativen wurden mögliche Konflikte und Ziele diskutiert.

Vorgaben und Ziele für die Städtebaulichen Varianten:

Übergeordnete Ziele für die Entwürfe der Varianten war z.B. die Entwicklung des Rahmenplanes in zwei Bauabschnitten, wobei die Grenze der Abschnitte etwa in Ost-West-Richtung in der Mitte des Rahmenplanes (Flurstücksbegrenzung) verlaufen sollte. Alle drei Varianten erfüllen diese Möglichkeit.

Ebenso war es wichtig, die beiden von Süden kommenden Grünzüge weiterzuführen, die sich in allen Varianten nach Norden fortsetzen, sowie einen Abstand zu den nördlichen Gewerbeflächen zu halten, der in den ersten beiden Varianten durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug mit Wegeführung gewonnen wird, sowie in der Variante 3 durch eine Abschirmung mit Garagenhöfen und Grünbereichen.

Zu berücksichtigen war unter anderem der Verlauf der Kanaltrasse, die im unteren Drittel des Rahmenplanes parallel zur Breitlehenstraße verläuft, sowie sich von der Mitte der Breitlehenstraße nach Norden zum Gewerbegebiet erstreckt.

Bei allen Varianten ist es zudem möglich, einen Anschluss an die Römerstraße zu ermöglichen oder auszuschließen.

Von der Bebauung her erhalten die Varianten am östlichen Teil der Römerstraße und am westlichen Teil der Fortführung der Bertolt-Brecht-Straße eine verdichtete Bebauung, die diese Straßenzüge prägt.

Nach intensiver Diskussion und Abstimmung mit der Stadt Schwabmünchen wurde die Variante 2 ausgewählt und weiter entwickelt, bzw. modifiziert.

Der Rahmenplan ist in sich im Gesamten schlüssig und so aufgebaut, dass man ihn in zwei „Bauabschnitten“ entwickeln kann, so dass der erste Bauabschnitt diesem Bebauungsplan als Grundlage dient und der zweite Abschnitt aufzeigt, wie der jetzige Bebauungsplan weiterentwickelt werden sollte um das Gesamtkonzept des Rahmenplanes zu vervollständigen.



## 5) PLANUNG

---

### 5.1 STRASSENERSCHLIESSUNG

Vor Planungsbeginn wurde bereits auf der Grundlage der Rahmenplanung das mit dem Verkehrskonzept der Stadt Schwabmünchen beauftragte Verkehrsplanungsbüro Modus Consult, Ulm, fachgutachterlich zur optimierten Erschließung des Baugebiets herangezogen.

Das Erschließungsnetz wurde so konzipiert, dass erstens modular entwickelt werden kann und zweitens das Verkehrsnetz nicht einseitig belastet wird.

Diese Konzeption besteht aus mehreren Anschlüssen an das vorhandene Straßennetz:

- Anschluss an die Bertolt-Brecht-Straße
- Anschluss an die Römerstraße
- Anschluss an die bereits vorhandenen Anschlüsse von der Breitlehenstraße

Insgesamt ist mit der Verteilung der Anschlüsse eine günstigere Verkehrsverteilung zu erwarten.

Die Erschließung soll in ihrer Straßenanzahl und Ausbildung minimiert werden, um den öffentlichen Raum möglichst zu optimieren, damit Kosten zu sparen und automatisch die Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs zu reduzieren. Gleichzeitig können die Grundstücke größer werden.

Gleichwohl sollte der öffentliche Raum eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Das Baugebiet wird von Süden über die vorhandene Breitlehenstraße bzw. die Verlängerung der Bertolt-Brecht-Straße erschlossen.

Die innere Haupterschließung erfolgt über die Planstraße A, die nach der Weiterentwicklung des nächsten Bauabschnittes (zweiter Teil des Rahmenplanes) über die Planstraßen B und C zu einer Ringstraße ausgebaut wird. In diesem Bebauungsplan ist sie nur in Ost-West-Richtung befahrbar, weist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf und ist als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet. Dies wird durch einzelne Verschwenkungen (2,50m breite, versickerungsfähige Stellplatz- und Grünstreifen mit Bäumen, in denen auch die Zufahrten zu den Grundstücken liegen) im Straßenraum unterstützt, durch die der Autofahrer gezwungen wird seine Geschwindigkeit zu verlangsamen. Überfahrbare Platzbereiche, die an Schnittstellen von Straße und Grünachsen angeordnet sind und z.B. gepflastert sein können, unterstreichen dies zusätzlich und erhöhen die Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers.

Die Haupterschließung (Planstraße A) ist im Osten durch einen Minikreisel mit überfahrbarer Mittelinsel mit der Fortsetzung der Bertolt-Brecht-Straße von Süden bzw. nach Norden verbunden und setzt sich östlich des Minikreisels weiter fort.

Von der Planstraße A werden die rückwärtigen Grundstücke im östlichen Teil der Straße durch kleine Stiche erschlossen, die in einem Wendehammer für Personenkraftwagen (befestigte Fläche 9x9m) enden, die für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie LKW nicht ausgelegt sind. Müllbehälter sind von den Anwohnern zur nächsten Einmündung zu bringen, Rettungsfahrzeuge müssen in Hofeinfahrten wenden bzw. zurückstoßen.

Diese untergeordneten Stichstraßen besitzen eine Fahrbahnbreite von 4m und jeweils einen 2,50m breiten versickerungsfähigen Stellplatz- und Grünstreifen mit Bäumen, in dem auch die Zufahrten zu den Grundstücken liegen.

Die Baugrundstücke zwischen Planstraße B und der Römerstraße dürfen nur von der Planstraße B über die gekennzeichneten privaten Zufahrtswege erschlossen werden, Zu- und Abfahrten nicht über die Römerstraße erfolgen. Müllbehälter sind von den Anwohnern entweder zur Planstraße B oder zur Römerstraße zu bringen.

Sollte für z.B. Geschosswohnungsbau oder Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage benötigt werden, ist von der Planstraße B auch außerhalb der Privatzufahrten/-wege eine Tiefgaragenzufahrt möglich.

Wendemöglichkeiten: Allgemein gilt bei allen derzeitig endenden Stichstraßen: Müllbehälter sind von den Anwohnern zur nächsten Straße zu bringen.

Die gesamte öffentliche Erschließung ist als verkehrsberuhigter Wohnbereich festgesetzt, mit der Ausnahme der sich nach Norden fortsetzenden Bertolt-Brecht-Straße, welche entsprechend des anschließenden Bestandes als Zone 30 übernommen wird.

### **Stellplätze**

Die Stellplätze sind entsprechend der geforderten Anzahl (s. Satzung) auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Realisierung von Tiefgaragen sollte die Oberkante Geländehöhe nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, eine wirksame Humusschicht von 50 cm aufzutragen.

## **5.2 FUSS- UND RADWEGEERSCHLISSUNG**

In den verkehrsberuhigten Wohnbereichen gibt es keinen gesonderten Gehweg, Fußgänger und Radfahrer sind gleichberechtigt mit den Fahrzeugen.

Unabhängig vom Straßennetz wurden in Nord-Süd-Richtung separate Fuß- und Radwege in der Grünzügen geplant, um diese miteinander zu vernetzen und attraktive Verbindungen ohne Kraftfahrzeuge zu ermöglichen. Dabei wurde auch der parallel zur Bertolt-Brecht-Straße verlaufende Grünzug aufgegriffen und fortgeführt.

Einen zukünftig bedeutenden Sammelweg in Richtung der Gemeinbedarfsflächen – Schulzentrum stellt der östlich verlaufende Nord-Süd-Feldweg dar, der im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung im Osten unabhängig vom KFZ-Verkehr verläuft und eine optimale, ungefährlche Fuß- und Radwege-Anbindung zu den Gemeinbedarfsflächen – Schulen, sowie zum Bahnhof ermöglichen wird.

Darüber hinaus sind bereits weitere Verknüpfungen mit zukünftigen Rad- und Fußwegen bedacht, die bei einer späteren Wohnentwicklung östlich des jetzigen Baugebietes ein sinnvolles Fuß und Radwegenetz ergeben.

### 5.3 ÖFFENTLICHER PERSONEN-NAHVERKEHR

Der ÖPNV stellt insbesondere für den ländlichen Raum einen wichtigen Beitrag zur Mobilität der Bürger dar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Schwabmünchen Sägewerk) ist vom Mittelpunkt des neuen Baugebietes fußläufig ca. 600 Meter entfernt. Der lt. Nahverkehrsplan für den Bereich des AVV zugrunde gelegte Richtwert für die Anordnung von Haltstellen wird eingehalten.

Im Rahmen der weiteren nordöstlichen Siedlungsentwicklung der Stadt Schwabmünchen ist beabsichtigt, den ÖPNV in den neuen Siedlungsschwerpunkt mit einzubeziehen.

Auf welchem Streckennetz und in welcher Taktfrequenz dies erfolgen kann, wird in Abstimmung der Stadt mit dem AVV festgelegt. Vorstellbar wäre z.B. die Bertolt-Brecht-Straße, wenn sie weiter nach Nord-Osten ausgebaut sein sollte.

## 6) BEBAUUNG

---

Dem Wunsch der Stadt und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt.

Die Verteilung der baulichen Dichte reicht von dichter bebauten Bereichen östlich der Römerstraße und westlich der fortgesetzten Bertolt-Brecht-Straße – die durch die dichtere Bebauung betont und klar strukturiert werden – zu aufgelockerten Bereichen im Norden und ganz im Osten.

Auch im Süden der Planstraße A ist eine Verdichtung mit Doppelhäusern möglich; aber durch den erhöhten Flächenverbrauch für Zufahrten nur in den Bereichen in den sich kein Stellplatz- und Grünstreifen befindet erwünscht bzw. festgesetzt.

Die städtebaulich ordnende Festsetzung der Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe orientieren sich dabei an der baulichen Dichte.

Zu den Straßenräumen hin wird südlich der Haupteerschließungsstraße und der privaten Zufahrtswege, sowie westlich der Bertolt-Brecht-Straße und der kleinen Erschließungsstiche eine Hausseite durch Baulinien festgelegt. Dies ist städtebaulich notwendig, um sicherstellen zu können, dass der öffentliche Raum eindeutig durch Baukanten definiert wird.

Firstrichtungen bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden in diesem Fall nicht festgesetzt, da eine Raumkante der Straßenräume durch eine Baulinie definiert ist und in diesen Straßenräumen auch durch ein zufälliges Wechselspiel von giebel- und traufständigen Gebäuden ein interessanter und ortsbildprägender öffentlicher Raum entstehen kann. Zusätzlich bleibt dem Bauherrn mehr Spielraum in der Orientierung des Gebäudes.

In Anlehnung an die Bauleitplanung Nordost I und II hat sich die flexible Festsetzung von geneigten Dächern durchaus bewährt. Um Ausreißer bei den Pultdächern zu verhindern wurden bei den Pultdächern die Dachneigungen zwischen 5 und 25 Grad festgesetzt.

Dachgauben sind bei Sattel-, Walm- und Mansarddächern ab einer Dachneigung von größer 30 Grad zugelassen und dürfen nur 60% der Dachlänge beanspruchen um dem Bauherrn durch diesen Rahmen möglichst wenig einzuschränken, aber trotzdem ein gestalterisch qualitatives Gesamtbild zu erreichen.

Die Garagen, Carports und Nebengebäude müssen aus Gründen der Gestalt des öffentlichen Raumes einen Abstand von 3m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten, und sind aus gestalterischen Gründen auch nicht zur Römerstraße hin zugelassen. Ausnahmen aufgrund der besseren Ausnutzung verschiedener Grundstücke werden jedoch in der Satzung getroffen.

Ebenfalls müssen Garagen, Carports und Nebengebäude aus städtebaulich-gestalterischen Gründen 3m Abstand zu den bereits vorhandenen, bebauten Grünstücken im Süden des neuen Bebauungsplanes einhalten.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherren keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Stadt behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherren übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Stadt Schwabmünchen begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt.

Zur optimalen Solarenergienutzung sollte die Bepflanzung von Grundstücken zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke auf freiwilliger Basis abgestimmt werden.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt. Mit diesem Baugebiet wird versucht, den öffentlichen Raum eindeutig zu definieren, bezüglich der baulichen Dichte weist der Entwurf eine hohe Flexibilität aus.

## 6.1 HOMOGENITÄT

Um der gestalterischen Freiheit der Planer einen möglichst großen Spielraum zu lassen, werden im Bebauungsplan nur eingeschränkt Dachformen festgesetzt. Weder Dachneigungen, Materialien noch Farbgebung werden vorgeschrieben.

Aus diesem Grund sind anderweitige Ordnungskriterien, nämlich die des öffentlichen Raumes notwendig, die die architektonische Ausformung nur wenig beeinträchtigen, bei denen es deshalb aber umso wichtiger ist, dass sie eingehalten werden.

Deshalb wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Eine einheitliche Gebäudehöhe ist erfahrungsgemäß ein städtebaulich wirksames Mittel, selbst unterschiedlichsten Gebäudetypen eine übergeordnete Gesamtstruktur zu verleihen.

Des Weiteren sorgt die Baulinie dafür, dass die Häuser im selben Grenzabstand von der Straße gehalten werden.

Wenn diese Festsetzungen eingehalten werden, die lediglich die Randbereiche der individuellen Gestaltung tangieren, wird zum einen gewährleistet, dass der Straßenraum die notwendige Einheitlichkeit und Unverwechselbarkeit erhält, und zum anderen sind den Bauherren innerhalb ihrer Grundstücke wenig gestalterische Grenzen gesetzt.

## 7) GRÜNORDNUNG

---

Die grünordnerischen Aussagen zur Begründung mit

- Bestandsbewertung von Natur und Landschaft
- Konflikte
- Ziele der Grünordnung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsverpflichtung
- Ausgleichsflächen

sind im beiliegenden Umweltbericht als Anlage enthalten.

## **8) ENERGIE**

---

Bei der Energieversorgung des Bebauungsgebietes (Strom, Wärme, Licht) ist auf eine Minimierung der Emissionen von Treibhausgasen zu achten. Neben der effizienten Nutzung von Energie, ist eine Minimierung des Primärenergieeinsatzes anzustreben.

Zur Erreichung dieser Ziele sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Prinzipiell ist eine verdichtete Bebauung anzustreben, dem Geschosswohnungsbau ist bevorzugt Rechnung zu tragen.

Soweit möglich sind die Gebäude und Dachflächen nach Süden auszurichten.

Eine energiesparende Bauweise ist besonders zu berücksichtigen und in der Planung der Gebäude zu beachten. Neben dem Einsatz von ökologischen Bau- und Dämmstoffen sind, soweit möglich, regenerative Energieträger, bzw. primärenergieeffiziente Energieerzeugungstechnologien zu nutzen.

Die Architektur der Gebäude sollte eine passive Solarenergienutzung in den Wintermonaten ermöglichen. Der sommerliche Schutz der Gebäude ist durch geeignete Dachüberstände, Außenjalousien oder z.B. durch sommergrüne Rankbepflanzung sicherzustellen.

In den Wintermonaten ist eine Verschattungsfreiheit der solaraktiven Flächen soweit möglich anzustreben.

Soweit möglich sollten Niedertemperaturheizsysteme eingesetzt werden. Zu empfehlen sind Musterbauten für eine standortgerechte Niedrigenergie- und Solararchitektur.

## **9) IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **9.1 LÄRMIMMISSIONEN**

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgehobene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

In der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße"" vom 05.06.2007 wurden die Lärmimmissionen berechnet und bewertet.

### 9.1.1 GEWERBEIMMISSIONEN

Wie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, wurden die Lärmimmissionen aller umliegenden Gewerbebetriebe und die zulässigen Lärmimmissionen aller Bebauungsplangebiete berechnet. Dabei zeigte sich, dass die Orientierungswerte für Gewerbelärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in dem allgemeinen Wohngebiet um etwa 2 bis 3 dB(A) unterschritten werden.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verbunden.

Es ergeben sich auch keine Abwehransprüche gegen Gewerbelärmimmissionen. Festsetzungen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

### 9.1.2 VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN

Westlich des Plangebietes verläuft die Römerstraße. Von dieser gehen Verkehrslärmimmissionen aus, die über den in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 vorgegebenen Immissionsgrenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet liegen.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) und eine "Wegorientierung" von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt. Hierbei wird auf die Raumnutzungsart nach der vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung), vom 4. Februar 1997 vorgegebenen Definition der Raumnutzung "Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden" Bezug genommen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Es wurde hier der "obere" Wert von 50 dB(A) herangezogen, da nur ein geringer LKW-Anteil zu erwarten ist und daher die Störwirkung weniger hoch ausfällt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Entsprechend Punkt 7.4 der TA-Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück (in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f TA-Lärm) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Entsprechend der Rechtssprechung ist auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Abwägung der Verkehrslärmimmissionen erforderlich. Der Gesamtpegel beträgt an den bestehenden Wohngebäuden an der Römerstraße tagsüber etwa 65 dB(A) und nachts etwa 55 dB(A). Die planbedingte Pegelerhöhung beträgt in der Römerstraße 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 als zumutbar angesehen wird.

## 9.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## 9.3 ABWÄGUNG ZU DEN VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN

Der vom Landratsamt Augsburg in der Trägerbeteiligung vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahme in Form von einer Lärmschutzwand entlang der Römerstraße kann aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind mit der beschlossenen Ergänzung ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die Erwartungshaltung an die Lärmbelastung in einem allgemeinen Wohngebiet wird entlang der Römerstraße nicht erfüllt, da die für die Erwartungshaltung maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden. Die DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe: Mai 1987" sind für Kommunen nicht bindend und wurden in der Abwägung als antizipiertes Sachverständigengutachten gewürdigt. Die Stadt kann sich im Rahmen der Abwägung auch auf andere Normen, Vorschriften, Gesetz, Verordnungen usw. stützen. Es wurde jedoch die Anregung des Landratsamtes Augsburg aufgegriffen, im Baufeld B an den Wohngebäuden in den Parzellen 1, 3 und 6 Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 auch für die Nord- und Südfassaden festzusetzen.

## 10) ALTLASTEN

---

Der Stadt Schwabmünchen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch im Umfeld dessen Altlastverdächtige Standorte bekannt.

Nach derzeitigen Informationen ist nicht davon auszugehen, dass altlastverdächtige Flächen im Umfeld des Bebauungsplanes vorliegen.

## 11) BAUGRUND

---

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt ein Bodengutachten der Firma Crystal Geotechnik GmbH, Utting vom 6. Juni 2007 mit dem Titel: "BAUGRUNDERKUNDUNG/BAUGRUNDGUTACHTEN Baugebiet „Unteres Breitlehen,,", Stadt Schwabmünchen" vor:

Vereinfachend kann im Bereich des Baugebietes von folgender Untergrundschichtung ausgegangen werden:

DECKLAGEN:

- Oberboden (Schluff, feinsandig, schwach tonig humos)
- Schluff, tonig, humos
- Schluff ± feinsandig, teils schwach tonig, teils schwach feinkiesig; (Konsistenz: weich – steif)
- Schluff, stark kiesig, ± sandig
- Schluff-Kies-Gemische, schwach sandig

RISSEISZEITLICHE SCHOTTER: - Kies, schwach bis stark sandig, teils schwach schluffig

Tiefenbereiche/Bodenschichten:

Oberboden (Mutterboden):	i.d.R. bis 0,8 -1,0m unter Geländeoberfläche (Abweichungen s. Gutachten)
Lößlehme (Schluffe):	i.d.R. bis ca. 4,90m (Abweichungen s. Gutachten)
Risseinzeitliche Schotter (Kiese):	i.d.R. bis Schurfentiefe (ca. 5,00-5,60m) (Abweichungen s. Gutachten)

Grundwasserverhältnisse/Schichtwasser:

In allen fünf Schürfen wurde bis zur maximalen Schurfentiefe von 7,90m unter Geländeoberkante kein Grundwasser erkundet.

Gemäß der Grundwassermessstelle Nr. 8189, dessen Geländehöhe in etwa dem Höhenniveau des Baugebietes entspricht wurden mittlere Grundwasserstände von 538,40mNN gemessen, d.h der Grundwasserspiegel liegt etwa 16,50m unter Geländeoberkante. Die zur Verfügung stehenden Höchstwerte lassen auf einen Anstieg im Hochwasserfall bis zu 3m ausgehen. Selbst in diesem Fall verbleibt ein Abstand von etwa 12-14m zur Geländeoberkante im Bereich des Baugebietes. Eine Beeinflussung der Bebauung durch das Grundwasser ist somit nicht zu erwarten.

Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzen nicht eine erforderliche Baugrunduntersuchung beim Einzelbauvorhaben.

## 12) BODENDENKMAL

---

Das Planungsgebiet liegt auf der Hochterrasse über der Singold, in einer zu allen vor- und frühgeschichtlichen Zeiten bevorzugt besiedelten topographischen Lage. Die nächsten Bodendenkmäler bzw. Fundstellen liegen in gleicher topographischer Situation nur ca. 250 m in nördlicher und ca. 500 m in südlicher Richtung.

Es muss vermutet werden, dass sich auch im Planungsgebiet selbst Bodendenkmäler befinden, die mangels Bodenaufschlüssen bisher noch nicht entdeckt wurden.

1. Die aufgeführten Bodendenkmäler sind unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. "Charta von La Valletta" = geltendes Bundesrecht)).

Die Stadt Schwabmünchen wird die evt. notwendigen Sondagen mit dem Landesamt für Denkmalpflege noch rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abstimmen und ggf. erforderliche Maßnahmen durchführen. Im Zuge bisher durchgeführter Erschließungsmaßnahmen (z.B. Kanalverlegung „Ostsammler“ im Jahr 2005 zwischen Breitlehen- und Töpferstraße) und Baugrunduntersuchungen im Planungsgebiet haben sich keine Bodenfunde bzw. Hinweise darauf ergeben.

## 13) WASSER

---

### **Wasserversorgung:**

Die öffentliche Trinkwasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehenden Anlagen der Stadt Schwabmünchen in ausreichendem Umfang sichergestellt, ebenso eine ausreichende Löschwasserversorgung.

### **Niederschlagswasser:**

Innerhalb des Baugebietes ist es Ziel, das Niederschlagswasser zu versickern.

Regenrückhalte- und Sickeranlagen müssen auf den privaten Baugrundstücken selbst erstellt werden, wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht notwendig ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind 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, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### **Verschmutztes Niederschlagswasser**

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 14) ABWASSER

---

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt nach der Abwasserplanung.

Die Kläranlage kann die zusätzliche Abwassermenge aufgrund ihrer Ausbaugröße aufnehmen und nach den gesetzlichen Anforderungen reinigen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

## **15) ENERGIEVERSORGUNG**

---

### **15.1 STROM**

Das Baugebiet und sämtliche Neubauten werden über Erdkabelanschlüsse versorgt.

Aus betrieblichen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Schränkabmessungen: L/B/H ca.1.00m/0.35m/1.20m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die Anzahl und genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, sollen die Verteilerschränke so an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt. Sollte dies nicht möglich sein, muss öffentlicher Grund in Anspruch genommen werden.

Um einer eventuellen Beschädigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Kabelleitungen vorzubeugen, ist von einer Bebauung oder von einer tiefwurzelnden Bepflanzung innerhalb des Schutzbereiches der bestehenden und der im Rahmen der Erschließung hinzukommenden Kabeltrassen abzusehen.

### **15.2 ERDGAS**

Das geplante Baugebiet wird an die bestehende Erdgasversorgung angeschlossen. Im Planungsbereich, Fl.Nr. 1848, liegt eine Erdgas Hochdruckleitung (Augsburg-Kaufbeuren DN 150 DP 16) sowie in der Verlängerung der Schwabenstraße (Ortsnetzversorgungsleitung DN 150 eND) hin, deren Bestand und Betrieb durch das Planungsgebiet nicht beeinträchtigt wird.

## **16) AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES**

---

### **16.1 GRUNDSTÜCKE**

Es werden 51 Grundstücke - darunter 28 ausschließlich für Einfamilienhäuser, 9 Grundstücke für Doppel- oder Einfamilienhäuser und 14 Grundstücke für Einfamilien-, Doppelhäuser bzw. -hälften, Hausgruppen oder Geschoßwohnungsbau ausgewiesen.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich in der dichtesten städtebaulichen Ausprägung Wohnraum für ca. 168 Personen.

Die Grundstücke sind in Größen von ca. 315 – 790 m<sup>2</sup> unterteilt, die Durchschnittsgrundstücksgröße beträgt ca. 580 m<sup>2</sup>.

## 16.2 FLÄCHENVERTEILUNG – neue Vermessung noch nicht mit eingerechnet

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Geltungsbereich	~41.845	100,00
Grundstücksflächen	29.715	71,0
Straßen und Platzflächen	7.600	18,2
Privatzufahrten	415	1,0
Wege, straßenbegleitend und in Grünzügen	1.270	3,0
Öffentliches Grün	2.845	6,8
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13.500	externe Ausgleichsfläche (siehe Umweltbericht)

## 17) HINWEISE

---

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einmündungen in Breitlehenstraße und Römerstraße entsprechend der Vermessungsergebnisse noch angepasst werden.

## 18) BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

- Landratsamt Augsburg
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Regierung von Schwaben - Raumordnung und Landesplanung
- Industrie und Handelskammer für Augsburg und Schwaben
- Handwerkskammer für Schwaben
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Augsburg, Dst. Schwabmünchen
- Bund Naturschutz in Bayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmäler München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Post AG - Postdienst
- Straßenbauamt Augsburg
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Staatliches Gesundheitsamt Augsburg
- Erdgas Schwaben GmbH
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg
- Herrn Kreisheimatpfleger
- Lech-Elektrizitätswerke AG, Buchloe
- Staatliches Vermessungsamt Augsburg
- Evang.-Luth. Pfarramt Schwabmünchen
- Kreisjugendring
- Bayerischer Bauernverband

## ANLAGEN

---

- Umweltbericht vom 18.09.07 - Büro R. Baldauf, Landschaftsarchitekten GmbH
- Plan 1.1: Bestands- und Bewertungsplan
- Plan 1.2: Bewertung Eingriffsintensität: Untergliederung der Flächen zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsverpflichtung
- Plan 1.3: Lageplan der externen Ausgleichsfläche: Abbuchung von Ökokontofläche Ö1 – Fl.Nr. 2457 und 2457/1 Gmkg. Schwabmünchen – Erweiterung Singoldschleife)