

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 C "Unteres Breitlehen" der Stadt Schwabmünchen

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9 C umfaßt die Grundstücke Fl.nr. 1846, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854/2, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1497, 1864, 1865, 1855/45 sowie Teilflächen der Fl.nr. 1846/2 und 1846/3.

Der Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat erfolgte am 8.5.1979.

Der Auslegungsbeschluß wurde am 8.1.1980 gefaßt. Die Auslegungszeit ist daher vom 29.1.1980 bis 29.2.1980.

Die Stadt Schwabmünchen hat im derzeit geltenden Flächennutzungsplan vom 29.10.75 Wohnbauflächen ausgewiesen, die durch den Bebauungsplan 9 C nun der Bebauung zugeführt werden sollen. Die Lage auf dem Baulandsektor ist in Schwabmünchen von einer andauernden Knappheit von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Schwabmünchen und schließt nahtlos an die in früheren Jahren aufgestellten und durchgeführten Bebauungspläne 9 A und 9 B an. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zwar entspricht das Straßengrundnetz nicht genau dem im Flächennutzungsplan enthaltenen Vorschlag, es ist jedoch die zwangsläufige Fortführung des in den Gebieten 9 A und 9 B entwickelten Straßennetzes.

Die Planung im Geltungsbereich war beeinflusst von der Tatsache, daß die Stadt Schwabmünchen das Eigentum an den Fl.nr. 1854/2, 1855, 1856, 1857, 1846 und 1849 noch nicht erwerben konnte und daher davon auszugehen ist, daß diese Grundstücke die nächsten Jahre nicht in gleicher Weise wie die anderen im Bebauungsplan befindlichen Grundstücke bebaut werden können. Die Planung wurde daher darauf abgestellt, daß diese Flächen zunächst noch nicht bebaut werden können, andererseits aber die Erschließung und Bebauung der übrigen Flächen keinerlei planerische und entwicklungsmäßige Behinderungen erleiden.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der Lechfelder Straße begrenzt. Dabei wurde die Fahrbahn dieser Straße nur insoweit einbezogen, als es durch das Sichtdreieck erforderlich war. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Bebauungspläne 9 A und 9 B und deckt sich mit deren Geltungsbereichen. Im Norden wurde in Angleichung an den Bebauungsplan 9 B eine Bauzeile nördlich der Breitlehenstraße in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten endet der Geltungsbereich am Feldweg Fl.nr. 1848, wobei dieser bewußt nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Zwar mündet die Breitlehenstraße in voller Breite in diesen Weg ein und führt als Feldweg auch nach Osten weiter. Dadurch entsteht eine Kreuzung, die allerdings nicht für den allgemeinen KFZ-Verkehr von und zum Neubaugebiet 9 C dienen soll. Die Haupterschließungsachsen für das Gebiet sind die Straße A und die Breitlehenstraße, nicht jedoch der Feldweg Fl.nr. 1848. Falls sich hier eine unerwünschte Verkehrsbelastung ergeben sollte, müßte die Nutzung dieses Feldweges durch entsprechende Verkehrszeichen eingeschränkt werden. Weiter ist Voraussetzung für die ungehinderte landwirtschaftliche Nutzung dieses Weges die baldige Durchführung der Straße A auf die Lechfelder Straße.

Die Planung ist darauf ausgerichtet, daß der Feldweg Fl.nr. 1848 jedenfalls die nächsten Jahre dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleibt. Insofern sind die beiden aus der Straße B und der Straße C entwickelten Anbindungen erst dann gebrauchsfähig, wenn die außerhalb des Geltungsbereiches befindliche, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Osttangente errichtet wird. So sind die beiden Stichstraßen zwar als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, jedoch für den Durchgangsverkehr auf den Feldweg Fl.nr. 1848 zu sperren.

Die Planung wurde über den Geltungsbereich hinaus bis zur Osttangente nachrichtlich im "Vorschlag 1" niedergelegt.

#### Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Gebiet liegt ca. 800 m nördlich des Ortskerns von Schwabmünchen. Es hat eine Größe von ca. 7,35 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt: Bahnhof 1200 m, Omnibushaltestelle 400 m, Volksschule 700 m, Versorgungsläden 500 m, röm.kath. Kirche 1000 m, ev. Kirche 700 m. Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 14 m unter Gelände. Der Boden besteht aus Lehm (sandig und kiesig). Besondere Maßnahmen zur Herstellung der Tragfähigkeit des Baugrundes sind bei den beabsichtigten und zulässigen Bauten nicht erforderlich, es sei denn, es handelt sich um Bereiche, in denen früher der Lehmabbau umging. Dies sind zum Teil aufgefüllte Flächen, bei denen bei flacher Gründung Bodenverfestigungsmaßnahmen notwendig werden können. Im Einzelfall sind die Baugrundverhältnisse jeweils daraufhin zu überprüfen. Außerdem hat die Bauaufsichtsbehörde in jedem Fall einen Hinweis auf diese Möglichkeit anzubringen.

Der Baumbestand ist erhaltungswürdig und darf daher nicht angetastet werden. Er wurde in der Planung dargestellt und in die Festsetzungen aufgenommen.

#### Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: WA Wohngebiet allgemein ca. 7,35 ha.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

32 zweigeschoßige Wohngebäude mit ca. 44 Wohnungen (E + 1)

10 zweigeschoßige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen (E + D)

42 eingeschößige Wohngebäude mit ca. 42 Wohnungen (E)

ca. 140 Garagen und ca. 120 PKW-Stellplätze.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 450 Einwohner mit ca. 120 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Das Nettowohnbauland (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt ca. 5,53 ha. Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ca. 1,30 ha. Somit umfaßt das Bruttowohnbauland ca. 6,83 ha. Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ca. 0,30 ha. Die Fläche für den Spielplatz beträgt ca. 0,22 ha. Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche ca. 7,35 ha.

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf			
das Bruttowohnbauland	93 %		
die örtlichen Grün- u. Freiflächen	4 %		
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Spielplatz)	3 %	zus.	100 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf		
das Nettowohnbauland	82 %	
die Verkehrsflächen für die innere Erschl.	18 %	zus. 100 %

Es ergibt sich eine  
Bruttowohnungsdichte von 15,5 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
Nettowohnungsdichte von 19,1 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

Zwar wurde die Verkehrsplanung daraufhin abgestellt, daß bei nur teilweiser Herstellung der Verkehrsanlagen auf den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen keine öffentlichen Belange, vor allem die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer betreffend, beeinträchtigt werden, andererseits erscheint es jedoch aus erschließungsrechtlichen und technischen Gründen erforderlich, die Verkehrsanlagen in einem Zuge herzustellen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das städtische Wasserleitungsnetz sichergestellt. Besondere Maßnahmen, auch außerhalb des Geltungsbereiches, sind zur Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über neu zu erstellende Mischwasserkanäle und über den Regenüberlauf IV in die derzeitige Sammelkläranlage. Die derzeitige Sammelkläranlage ist zwar rechnerisch überlastet, arbeitet jedoch aufgrund ihrer intensiven Wartung noch gut. Außerdem plant die Stadt die Erstellung einer neuen Kläranlage im Bereich der Wertachauen, deren Bau noch 1981 begonnen werden soll. Damit dürfte die voll Abwasserlast aus dem Baugebiet 9 C nicht mehr der bestehenden Sammelkläranlage zugeführt werden. Im Baugebiet selbst ist auf einer Strecke von 180 m ein Stauraumkanal erforderlich. Die Rückstauenebene wird für die einzelnen Grundstücke jeweils vor Baubeginn von der Stadt festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Augsburg nach Maßgabe der von ihm festgesetzten Bestimmungen.

Die Stromversorgung wird durch das örtliche Elektrizitätsversorgungsunternehmen EVU, die Lechelektrizitätswerke LEW, gewährleistet. Trafostation ist im Geltungsbereich bisher keine vorgesehen.

Die Gasversorgung Göggingen will die Energieversorgung des Gebietes durch Gasleitungen sicherstellen.

Im Interesse der Reinhaltung der Luft sind in diesem Gebiet Kamine auf Nebengebäuden, die mit Feuerstätten für feste Brennstoffe betrieben werden können, nicht zulässig.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen oder Einrichtungen, die im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung besondere Aufwendungen und Vorkehrungen erforderlich machen.

Die Freileitung, die über ein Grundstück in der Nordostecke des Geltungsbereiches führt, soll verlegt werden.

Im Bereich des Feldweges Fl.nr. 1848 im Abstand von ca. 70 cm von der derzeitigen westlichen Straßenkante ist mit ca. 1,00 m Erddeckung die HD-Erdgasleitung der Ferngasversorgung Schwaben GmbH verlegt. Dies bedeutet, daß im Bereich dieser Leitung anfallende Bau- und Erschließungsmaßnahmen nur unter Beachtung besonderer Sicherheitsmaßnahmen ausgeführt werden dürfen. Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt selbst überwacht.



III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 13537,50 qm à 36,- DM . . . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....

c) Herstellung der Fahrbahnen

550 lfm in 7,5 m Breite à 1250,- DM

370 lfm in 6,0 m Breite à 1000,- DM

35 lfm in 3,5 m Breite à 350,- DM

d) Herstellung der Gehbahnen

140 lfm in 3,0 m Breite à 300,- DM

400 lfm in 2,0 m Breite à 200,- DM

1850 lfm in 1,5 m Breite à 150,- DM

d) Beleuchtung: 33 Einheiten à 3000,- DM

e) Straßenentwässerung 1430 lfm à 270,- DM

f) Erschließungsbeitrag (. 90 % der unter a) -- f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. 3800,- DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 5200 qm à 36,- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....

c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM

d) Anlage der Grünanlagen 5200 qm à 15,- DM

e) Erschließungsbeitrag (. 90 % der unter a) -- d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. 2000,- DM

V. Sonstige Kosten:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
1.297.700,-	865.500,-
487.350,-	
700.000,-	
870.000,-	
12.250,-	
42.000,-	
80.000,-	
277.500,-	
99.000,-	
386.100,-	
	2.658.780,-
187.200,-	
78.000,-	
	238.680,-
Übertrag:	
4.517.100,-	3.762.960,-

