

Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbaugebiet Südwest III"

Satzung und Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbaugebiet Südwest III"
Satzung und Begründung
Stand: 22.09.2020

AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86830 Schwabmünchen

Telefon: 08232 9633-0
Telefax: 08232 9633-23

E-Mail: rathaus@schwabmuenchen.de
Web: www.schwabmuenchen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Lorenz Müller

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 22.09.2020



Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | Satzung | 6 |
| 1 | Präambel | 6 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 1.2 | Bestandteile der Satzung | 6 |
| 1.3 | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB | 7 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.3 | Bauweise und Baugrenzen | 9 |
| 2.4 | Verkehrsflächen | 11 |
| 2.5 | Freiflächengestaltung / Grünordnung | 11 |
| 2.6 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 13 |
| 2.7 | Sonstige Festsetzungen | 13 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften | 19 |
| 3.1 | Dachgestaltung | 19 |
| 3.2 | Sonstige Festsetzungen durch Text | 21 |
| 4 | Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise | 24 |
| 4.1 | Kennzeichnung (siehe Planzeichnung) | 24 |
| 4.2 | Hinweise durch Text | 25 |
| 4.3 | Pflanzempfehlung | 27 |
| B | BEGRÜNDUNG | 30 |
| 1 | Planungsanlass | 30 |
| 2 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 30 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) | 30 |
| 2.2 | Regionalplan Region Augsburg | 32 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 33 |
| 3 | Plangebiet | 34 |
| 3.1 | Lage, Größe und Topographie | 34 |
| 3.1.1 | Geologie | 34 |
| 3.1.2 | Grundwasser und Wasserversickerung | 35 |
| 3.1.3 | Altlasten | 35 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.1.4 | Erschließung | 35 |
| 3.2 | Landwirtschaftliche Immissionen | 36 |
| 3.3 | Lärmimmissionen | 36 |
| 3.4 | Bau- und Bodendenkmäler | 39 |
| 4 | Entwicklung und Städtebauliche Zielsetzung | 40 |
| 4.1 | Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept | 40 |
| 4.2 | Struktur und Baukörper | 41 |
| 5 | Festsetzungskonzept | 41 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 41 |
| 5.2 | Maß der Baulichen Nutzung | 42 |
| 5.3 | Rohfußbodenoberkanten (ROK) | 43 |
| 5.4 | festgesetzte abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK) | 43 |
| 5.5 | Bauweise und Bauräume | 43 |
| 5.6 | Stellplätze und Tiefgaragen | 45 |
| 5.7 | Dachformen und Dachneigungen | 45 |
| 5.8 | Dachaufbauten | 46 |
| 5.9 | Werbeanlagen | 46 |
| 6 | Bodenordnende Maßnahmen | 46 |
| 6.1 | Wasser | 46 |
| 6.2 | Abwasser | 46 |
| 6.3 | Stromversorgung | 46 |
| 6.4 | Abfallentsorgung | 46 |
| 7 | Grünordnung | 46 |
| 7.1 | Begründung der Festsetzungen und Hinweise | 47 |
| 8 | Artenschutzrechtliche Belange | 47 |
| 9 | Ausgleichsmaßnahmen | 48 |
| 9.1 | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung | 48 |
| 9.1.1 | Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs | 48 |
| 9.1.2 | Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung | 48 |
| 9.2 | Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen | 49 |
| 9.3 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 51 |
| 10 | Flächenbilanzierung | 52 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|------------|-----------------------|----|
| Tabelle 1: | Eingriffsermittlung | 48 |
| Tabelle 2: | Flächenbilanz gesamt | 52 |
| Tabelle 3: | Flächenbilanz Bauland | 53 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Übersichtsplan Lärmschutz | 16 |
| Abbildung 2: | Raumstrukturkarte Regionalplan Region Augsburg | 32 |
| Abbildung 3: | Auszug Flächennutzungsplan | 33 |
| Abbildung 4: | Übersichtsplan Gesamtkonzept | 40 |
| Abbildung 5: | Abstandsflächen der Gebäudetypen III.1 und III.2 | 44 |

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. u. A. Rechtsgrundlagen) hat der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen den Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbaugebiet Südwest III“ in öffentlicher Sitzung am 22.09.2020 als Satzung beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbaugebiet Südwest III“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

1.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbaugebiet Südwest III“ besteht aus Textteil vom 22.09.2020 mit Begründung vom 22.09.2020, Umweltbericht vom 22.09.2020 und zeichnerischem Teil (Planteil) vom 22.09.2020.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich

2.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



**Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ);
hier: 0,35**

Gemäß Darstellung in der Nutzungsschablone nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Weiteren darf die festgesetzte maximale GRZ mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 überschritten werden.

ROK=
+ 0,30 m

Zulässige maximale Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss

hier: + 0,30m

Der Höhenbezugspunkt ist für jedes Gebäude (auch für Garagen) wie folgt individuell zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert.

Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweiligen Gebäude (auch für Garagen) ausgemittelt. Die Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (ROK) ist gem. Planzeichnung max. 0,3 m über dem ermittelten Höhenbezugspunkt der Straße zulässig.

Die ROK definiert die Bezugshöhe für die nachfolgend festgesetzten Wand- und Dachhöhen der jeweiligen Baufelder.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche ROK der berührenden Grundstücke herzustellen.

WH_{min}=
4,5 m

Min. zulässige Wandhöhe (WH_{min}), gemäß Planzeichnung

Als Mindestmaß in Meter. Gemessen an der Gebäudetraufseite von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit Dachhaut (Oberkante):

Gebäudetyp I und II (E, D und RH): 4,5 m

Gebäudetyp III.1 (Geschosswohnungsbau): 7,5 m

Gebäudetyp III.2 (Geschosswohnungsbau): 10,8 m

WH_{max}=
6,5 m

Max. zulässige Wandhöhe (WH_{max}), gemäß Planzeichnung

Als Maximalmaß in Meter. Gemessen an der Gebäudetraufseite von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut (Oberkante).

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die maximale Wandhöhe (WH).

Gebäudetyp I und II (E, D und RH): 6,5 m

Gebäudetyp III.1 (Geschosswohnungsbau): 9,6 m

Gebäudetyp III.2 (Geschosswohnungsbau): 12,4 m

Das oberste Geschoss ist für den Typ III.2 als Staffelgeschoss auszubilden und auf mindestens drei Gebäudeseiten um mindestens 2,5 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Für das oberste, noch nicht zurückversetzte Geschoss ist eine maximale Wandhöhe von 10,5 m (inkl. Geländer bzw. Brüstung) zulässig.

DH =
max. 10,5 m

Max. zulässige Dachhöhe (DH_{max}), gemäß Planzeichnung

Als Maximalmaß in Meter. In Abhängigkeit von der Dachform gelten folgende maximale Dachhöhen:

Gebäudetyp I (E, D und RH): 9,0 m

Gebäude II (E, D und RH): 10,0m

Gebäudetyp III.1 (Geschosswohnungsbau): 10,5 m

Gebäudetyp III.2 (Geschosswohnungsbau): 13,5 m

Für Satteldächer (SD), Zeldächer (ZD) und Walmdächer (WD):

Unterer Bezugspunkt für die Dachhöhe (DH) ist die Oberkante Rohfußbodens des Erdgeschosses (ROK) der Gebäude.

Oberer Bezugspunkt für die Dachhöhe (DH) ist der höchste Punkt des Daches.

Für Pultdächer (PD):

Es gilt die maximale Dachhöhe (DH) für die jeweils höhere Seite. Bei Pultdächern wird von der ROK bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Für Flachdächer (FD):

Für Flachdächer entspricht die max. DH der max. WH inkl. Attika. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis Oberkante der Attika gemessen.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Abstand gem. der festgesetzten Regelung zu errichten.

a

Abweichende Bauweise

Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise (Gebäude sind mit seitlichem Abstand zu errichten) mit der Maßgabe, dass jedoch auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen stets mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden.



Baulinie

Gebäude und Gebäudeteile sind auf der Baulinie zu errichten.

Ein oberirdisches Vor- oder Zurücktreten vor oder hinter Baulinien mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Abstandsflächen Für die Hauptgebäude der Baufenster der Gebäudetypen I und II sowie für sämtliche Nebengebäude, Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen, Carports etc (auch auf Grundstücken, auf denen der Gebäudetyp III.1 oder III.2 festgesetzt ist) gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Für die Hauptgebäude der Baufenster der Typen III.1 und III.2 regeln sich die Abstandsflächen nach den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und den festgesetzten Wand- und Dachhöhen gem. § 6 Abs.5 Satz 3 BayBO). Die Regelabstandsflächen finden insoweit keine Anwendung.

Soweit in der Planzeichnung eine abstandsflächenrelevante Geländehöhe (GOK) festgesetzt ist, ist auf diesen Grundstücken diese GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend, es sei denn, die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Garagen (einschließlich Carports) und Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für unterirdische (TG) und oberirdische Stellplätze mit Zufahrten

Erforderliche Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen (aktuelle Fassung vom 05.06.2019) nachzuweisen.

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) und deren Zufahrten sowie oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Reihenhäuser zulässig

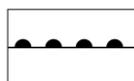
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

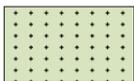


Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

2.5 Freiflächengestaltung / Grünordnung



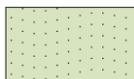
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Grünverbindung

Grünflächen sind als bepflanzte oder eingesäte Flächen als Vegetationsfläche herzustellen. Wassergebundene Wege sowie Sitz- und Aufenthaltsflächen dürfen in untergeordnetem Umfang integriert werden.

Es sind mindestens 20 % der Grünflächen als Blühflächen /-wiesen auszuführen. Diese sind mit Wildblumen als Lebensraum für Insekten anzulegen. Es ist eine autochthone Saatgutmischung mit mind. 80% Kräuter-/Blumenanteil zu verwenden. Die Pflege erfolgt extensiv mit 1-maliger Mahd im Jahr, vorzugsweise im Frühjahr vor dem Neuaustrieb, mit

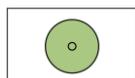
Abräumen des Schnittguts.

Eine Mahd im unmittelbaren Randbereich des Weges ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit nach Bedarf zulässig.



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerungsfläche

Herstellung von Versickerungsflächen in Form von Flachmulden. Die Versickerungsflächen sollten naturnah gestaltet, mit autochthonem Saatgut angesät und extensiv bewirtschaftet werden.



Pflanzgebot Baum, Lage variabel

Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Baumreihen mit einem Abstand von etwa 15 bis 20 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestgröße der zu Pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 18 – 20 cm Stammumfang.

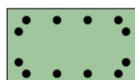
Für je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum gem. Pflanzliste, Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dessen Baumscheibe mindestens 6 m² groß ist. Für Stellplätze im Straßenraum gilt die Anzahl zu pflanzender Bäume gemäß Planzeichnung. Zufahrten und Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen.

Private Grünflächen

Tiefgaragendecken müssen eine Mindestüberdeckung (Oberbodenauftrag, bzw. Aufbaumaterial von Verkehrsanlagen) von 0,6 m aufweisen. In den Bereichen, die für die Anpflanzung von Großbäumen vorgesehen sind, sind entsprechend dimensionierte Pflanzinseln anzulegen, die mindestens 6 m² groß ist.

Pflanzgebot Baum, private Grünfläche

Je 500 m² der Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen. Die Lage ist variabel, wobei die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf. Die Mindestgröße der zu Pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 18 – 20 cm Stammumfang.



Private Grünfläche, mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken.

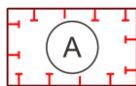
Je Bauparzelle sind mind. 50% der dafür vorgesehenen Fläche mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Entlang der zu den landwirtschaftlichen Flächen gewandten Seiten sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Gehölzpflanzungen um einen Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Begrünung von Stellplätzen

Zufahrten und Stellplatzanlagen sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen mit Sträuchern einzugrünen. Für je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum, Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dessen Baumscheibe mindestens 6 m² groß ist.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



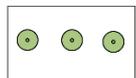
Abgrenzung Ausgleichsfläche



Entwicklung von extensiv genutztem Grünland



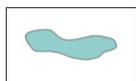
Entwicklung eines Hochstaudensaumes



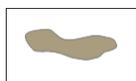
zu pflanzende Baumreihe



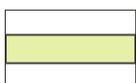
Aufbau eines naturnahen Waldmantelsaumes



Anlage von ephemeren Kleingewässern (wechselfeuchte Mulden)

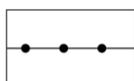


Schaffung und langfristiger Erhalt von extensiv genutzten Rohbodenstandorten



Geländemodellierung zur Reduzierung der Störwirkung der angrenzenden Wegeverbindung

2.7 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GOK=
553,6 m ü. NN

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (hier: festgesetzte abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK))

festgesetzte, abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK)

hier: 553,6 m ü. NN

Das Gelände der Baugrundstücke ist an das Höhenniveau der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberkante (GOK) anzupassen, Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max.+/- 0,30 m sind zulässig.

Geländemodellierungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zur Höhe des natürlichen Geländes zugelassen werden. Das Gelände ist in jedem Fall so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen keine Höhensprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Stützmauern sind unzulässig.



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind den untenstehenden Abbildungen zu entnehmen.

Die Bereiche, in denen die Festsetzungen gelten, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweise

Die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie die Angaben zur Eignung einer Fassade zum Lüften gelten für alle Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Schwabmünchen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesseling Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**Maßgebliche Außenlärmpegel
MAP**



Abbildung 1: Übersichtsplan Lärmschutz

Legende zu den Tabellen:

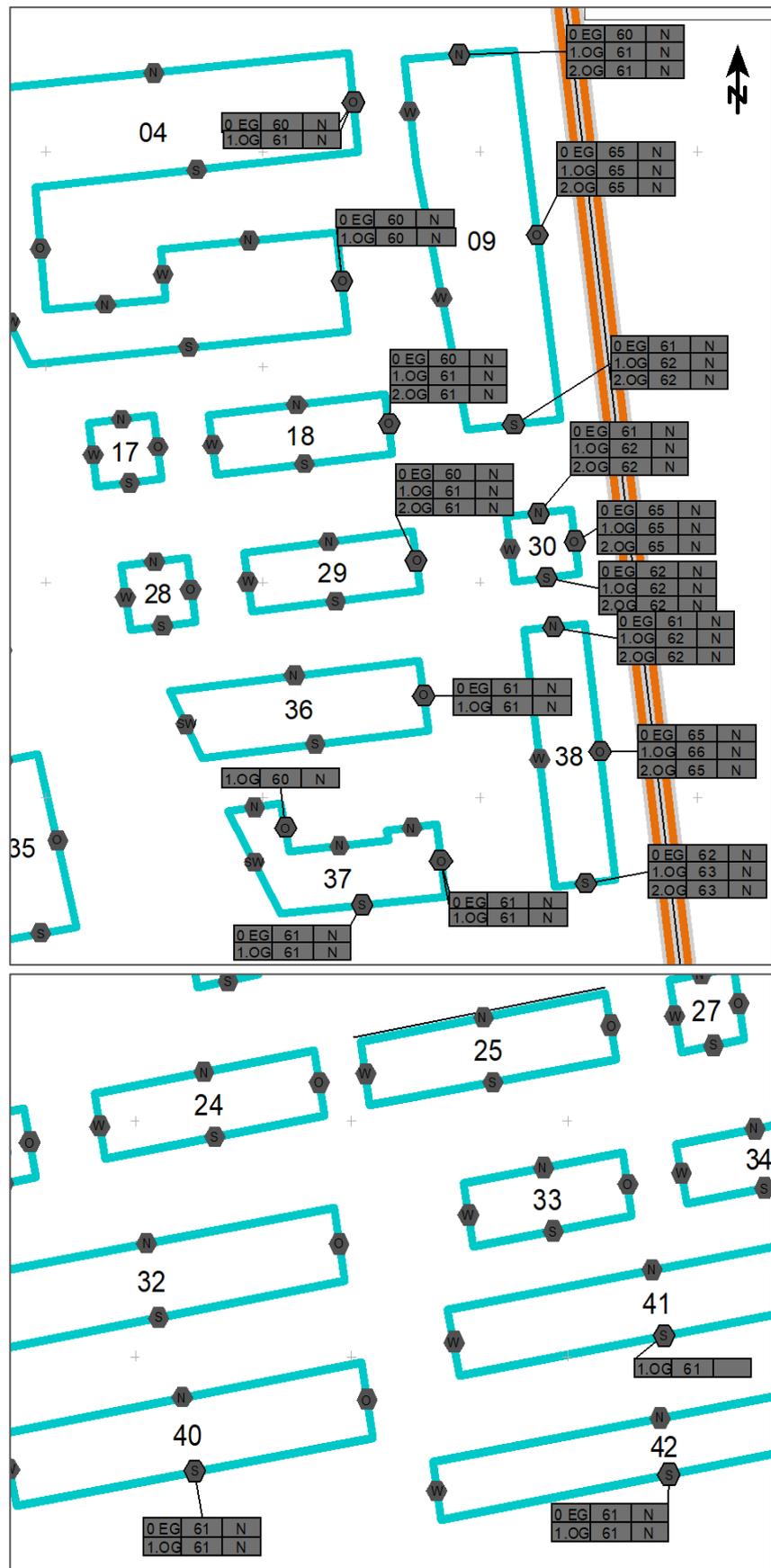
| | |
|-----------|-------------------------------------|
| Spalte 1: | Stockwerk |
| Spalte 2: | maßgeblicher Außenlärmpegel |
| Spalte 3: | leer Fenster zum Lüften geeignet |
| | N Fenster nicht zum Lüften geeignet |

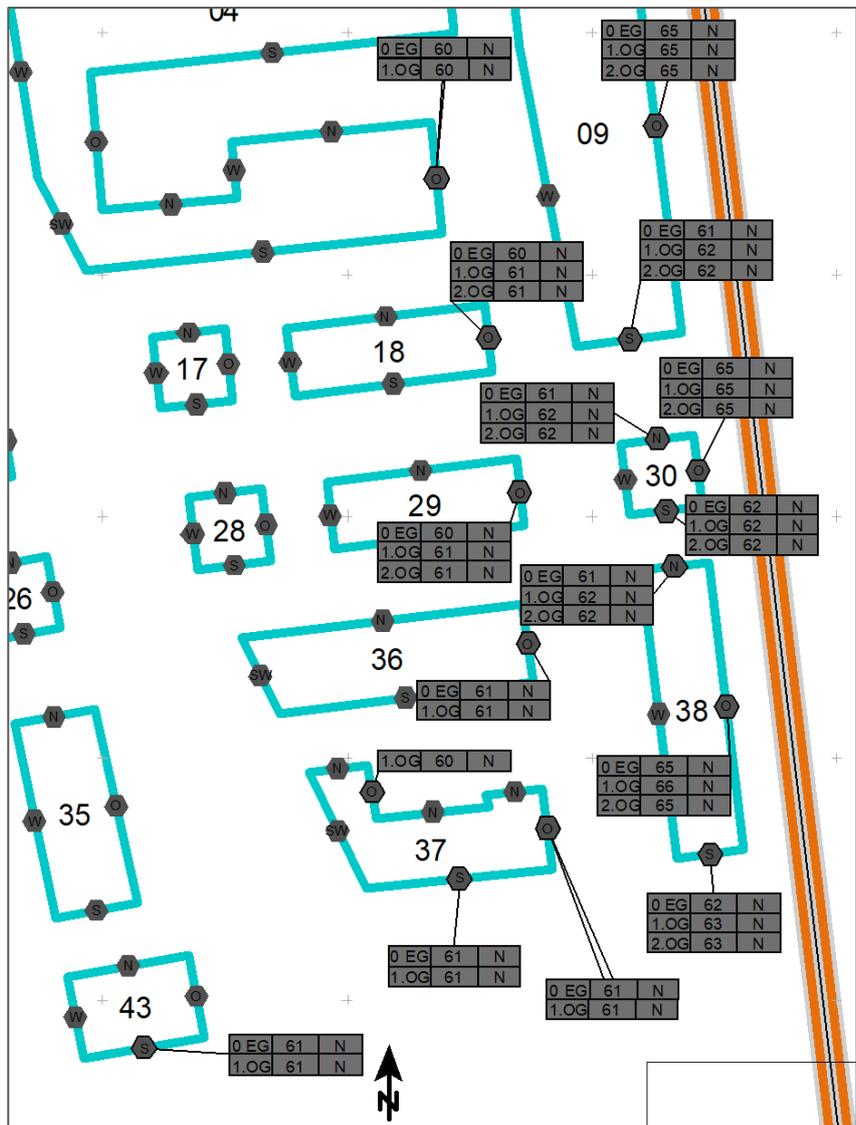
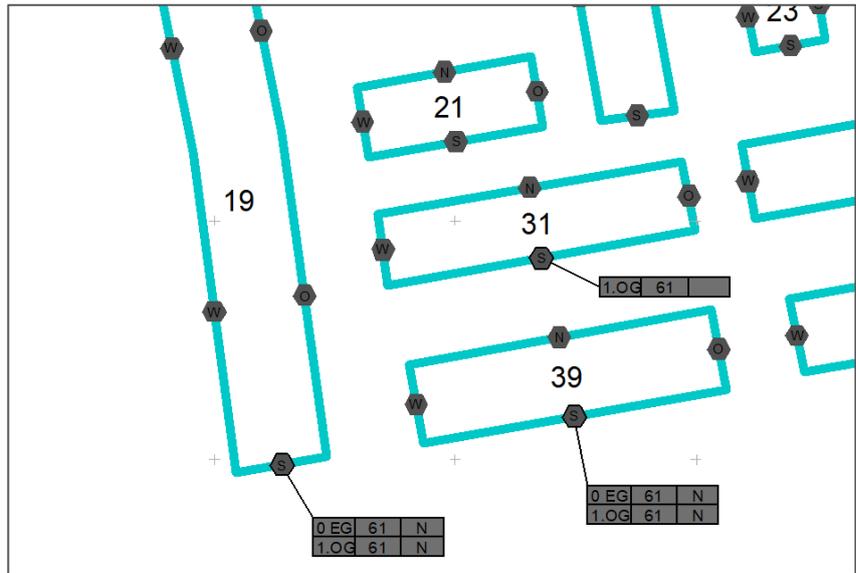
nicht aufgeführte Fassaden/Stockwerke sind ohne besondere bauliche Anforderungen und die Fenster sind nachts zum Lüften geeignet

aufgeführte Fassaden/Stockwerke ohne den Eintrag eines maßgeblichen Außenlärmpegels sind ohne besondere Anforderungen an das Schallschützmaß der Fassaden und Fenster

aufgeführte Fassaden/Stockwerke ohne den Eintrag „N“ sind nachts zum Lüften geeignet

die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie die Angaben zur Eignung einer Fassade zum Lüften gelten für die Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes





3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

SD/WD/
ZD/PD/FD

Zulässige Dachformen:

Gebäudetyp I: Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), Pultdach (PT) und Flachdach (FD).

Gebäudetyp II: Satteldach (SD), Pultdach (PT) und Flachdach (FD).

Gebäudetyp III.1 und III.2: Flachdach (FD) und Pultdach (PT).

Dachaufbauten/ Dachgauben Für Gebäudetypen I und II gilt:

Für Gebäude mit Dachneigungen unter 26° sind Dachgauben nicht zulässig.

Für Gebäude mit Dachneigungen ab 26°:

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gauben müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (Breite der Dachaufbauten je Dachseite weniger als 40 % der Dachlänge; gemessen an den Außenkanten des Daches bezogen auf Einzelhaus, einzelne Doppelhaushälften bzw. der einzelnen Reihenelemente).
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5 m (gilt nicht für Schleppgauben)

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben mit einer Mindestneigung von 5° oder als Spitzgauben auszuführen.

Für Gebäudetyp III.1 und III.2 gilt:

Es sind nur technisch erforderliche Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung

von regenerativen Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zulässig. Die Anlagen sind mindestens 2,5 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen maximal 3,0 m über die Dachhaut hinausragen.

Dachbegrünung Flachdächer sind mind. 60 % extensiv zu begrünen. Bei Stellplatzanlagen sind Flachdächer ab 3 Stellplatzanlagen zu begrünen.

Geländemodellierung Anböschungen dürfen nur bis zur konkret geplanten bzw. ausgeführten Höhe des Fertigfußbodens der Hauptgebäude erfolgen, Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich der Baugrundstücke, wo eine Geländeoberkante (GOK) festgesetzt ist (siehe Ziffer 2.7). Das Gelände ist hier an das Höhenniveau der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberkante (GOK) anzupassen, Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max.+/- 0,30 m sind zulässig. Ausnahmsweise sind hier Geländemodellierungen bis zur Höhe des natürlichen Geländes zulässig.

Das Gelände ist in jedem Fall so zu verziehen, dass an den Grundstücksgrenzen dabei keine Höhensprünge entstehen und das Geländeniveau nicht über dem Straßenniveau liegt. Stützmauern sind unzulässig.

Weiterhin ausgenommen sind Geländemodellierungen im Bereich von Kinderspielplätzen, öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünverbindung und notwendigen Tiefgaragenabfahrten sowie Geländemodellierungen zum Zweck der Anpassung des Straßenniveaus.“

Einfriedungen Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

Zulässig sind

- Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m
- Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe von 1,3 m

Unzulässig sind:

- Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art
- Sockelmauern

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 7 Abs. 1 BayBO zu begrünen. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig. Kleinere Schotter- und Steingärten mit insgesamt max. 2 m² als Gestaltungselement sind zulässig. Diese dürfen das Gesamtbild jedoch nicht dominieren.
- Werbeanlagen** Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Schwabmünchen über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

3.2 Sonstige Festsetzungen durch Text

- Niederschlagswasser/Grundwasser** Gesammeltes Niederschlagswasser ist bei allen Grundstücken auf eigenem Grund zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine geeignete Maßnahme zum Abfluss des Niederschlagswassers in dem in der Planzeichnung als Altlastenfläche markierten Bereich zu entwickeln. Für Grundstücke in diesem Bereich ist das Einleiten des Niederschlagswassers in das örtliche Kanalsystem zulässig.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der "Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sind diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht zu versehen. Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise (in 3-facher Ausfertigung) erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer

besteht unter www.lfu.bayern.de/wasser/ben die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Auch im öffentlichen Straßenraum hat die Entwässerung über eine Versickerung vor Ort zu erfolgen.

Realisierte Versickerungsflächen sind dauerhaft in vollem Umfang funktionstüchtig zu halten und dürfen nicht intensiv bepflanzt oder überbaut werden. Etwaige Erweiterungsbauten oder weitere wasserundurchlässige Anlagen und Wege sind bei der Gesamtbilanzierung zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserabstände ist mit Grundwasser im Gründungsbereich zu rechnen. Deshalb sind Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser (wasserdichte Keller etc.) bzw. eine Wasserhaltung während der Baumaßnahme notwendig.

Es ist zu prüfen, ob eine offene Wasserhaltung überhaupt durchgeführt werden kann, da keine Ableitungsmöglichkeiten bestehen. Anderenfalls wäre ein wasserdichter Verbau erforderlich.

**Versorgungs-
leitungen und
technische
Anlagen**

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Notwendige Entlüftungsanlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Richtlinien und Verordnungen über Dach zu führen.

**Stellplätze, Stell-
platzanlagen und
TG - Entlüftung**

- Erforderliche Stellplätze sind nach geltender Satzung der Stadt Schwabmünchen über die Zahl und Größe der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung und Durchgrünung nachzuweisen.
- Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden

Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.

**Fahrradstell-
plätze**

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.

Überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

4 Ausfertigung und Inkrafttreten

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbaugebiet Südwest III“, bestehend aus der Satzung vom 22.09.2020, der Begründung vom 22.09.2020 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 22.09.2020 dem Stadtratsbeschluss vom 22.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbaugebiet Südwest III" der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Stadt Schwabmünchen, den __.__.____

Lorenz Müller

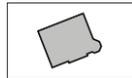
Erster Bürgermeister

5 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.1 Kennzeichnung (siehe Planzeichnung)



Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Flurgrenze, Bestand



Mögliche Stellfläche, Planung



Gehweg, geplant

Lage innerhalb der Erschließungs- und Grünflächen variabel

Der Geh- und Radweg im Norden des Gebiets kann temporär landwirtschaftlich genutzt werden.

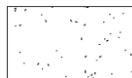


20-/1-kV-Kabelleitungen – Bestand, inkl. 1,0 m Schutzstreifen

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Auf die Beachtung des „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ wird hingewiesen.



Grundstücksgrenze, Planung

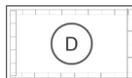


Versickerungsfläche, Planung

Im Bereich der Straßenräume ist die Lage variabel und muss im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden.



Überflutungsfläche HQextrem



Bestehendes Bodendenkmal

Es wird auf die Hinweise unter Ziff. 4.2 „Denkmalschutz“ verwiesen.



Umgrenzung von Flächen mit möglichen Bodenverunreinigungen

5.2 Hinweise durch Text

| | |
|--------------------------------------|---|
| Bauwasser- haltung | Das Einleiten eventl. zutage tretenden Grundwassers während der Bauarbeiten in das Kanalsystem ist nicht zulässig. |
| Altlasten und Bodenschutz | <p>Es befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich. Auf Fl.Nr. 4269 sind dennoch Auffüllungen und Schadstoffe vorhanden. Werden Auffüllungen ausgebaut, sind diese prinzipiell als Abfall zu deklarieren. Es wird darauf hingewiesen, dass anfallender Aushub zu beproben ist und die Entsorgung ggf. mit erhöhten Kosten verbunden ist. In den Sondierbohrungen BS 1, BS 10, BS 11 und BS 12 laut Gutachten der IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg mbH wurden relevant erhöhte Schadstoffkonzentrationen an PAK ermittelt. Der Grenzwert für Z 0 gem. Eckpunktepapier (EPP) liegt niedriger als der HW 1 – Wert des LfW – Merkblattes (LfW), weshalb die Probe bei BS 10 zwar gem. EPP relevant erhöhte Schadstoffgehalte aufweist aber noch unter dem HW 1 des LfW liegt.</p> <p>Abweichungen zwischen den Baugrunderkundungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf der Baustelle durch die örtliche Bauaufsicht sorgfältig überprüft werden. Bei größeren Abweichungen gegenüber den Baugrunduntersuchungen ist unverzüglich der Baugrundgutachter zu verständigen.</p> <p>Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im restlichen Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg zu informieren, um alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leiten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.</p> |
| Artenschutz | Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. Bei der Baufeldfreimachung und ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten |

nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für den Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm). Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen

Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen - ist hinzunehmen. Des Weiteren gilt dies auch für sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- oder Getreideernte), nach 22.00 Uhr.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-7-7830-0063 „Körpergräber der römischen Kaiserzeit“.

Bodendenkmäler sollen gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hochwasser

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird vermerkt, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78b Abs. 1 WHG) liegt. Das bedeutet, dass das Gebiet bei einem Extremereignis lt. Gefahrenkarte des Wasserwirtschaftsamtes von einem hypothetischen Hochwasser, dem HQ_{extrem} betroffen ist. Mit einem HQ_{extrem} wird ein Katastrophenfall beschrieben, der nach Definition des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz einem ca. 1,5-fachen Durchfluss des HQ₁₀₀ bzw. einem 1.000-jährlichen Hochwasser entspricht. Der Hinweis dient der Gefahrenabwehr und der Sensibilisierung, hat aber keine verbindliche Rechtswirkung.

Von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) ist das Plangebiet nicht betroffen.

Des Weiteren wird auf § 78c Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen. Demnach sind Heizölverbraucheranlagen nicht zulässig, da eine Gasversorgung als alternative Energiequelle zur Verfügung steht.

Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines digitalen Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.).

Die Stadt Schwabmünchen kann hierfür keine Gewähr übernehmen.

5.3 Pflanzempfehlung

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste empfohlen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Aesculus hippocastanum, Rosskastanie

Fagus sylvatica, Rotbuche

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Hopfen
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

Zusätzlich wird empfohlen die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Stadtgrün 2021“ der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zu berücksichtigen:

Auszug aus der Liste „Stadtgrün 2021“

Acer opalus – Italienischer Ahorn

Fraxinus ornus – Blumen Esche

Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ – Nordamerikanische Rotesche

Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ - Lederhülsenbaum

Juglans nigra – Schwarznuss

Sophora japonica ‚Regent‘ - Perlschnurbaum

Tilia mongolica – Mongolische Linde

Ulmus ‚Lobel‘ – Ulme

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Diese Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes dient der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen.

Die Stadt Schwabmünchen plant auf der Fläche nördlich der Südspange die Entwicklung eines attraktiven und urbanen neuen Wohn- und Lebensquartiers. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll Baurecht für Einfamilien- und Reihenhäuser, sowie Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Das Gelände wurde im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptstudie überplant und soll künftig ein gut an die Infrastruktur der Stadt angeschlossenes Quartier beherbergen. Die Lage im südwestlichen Anschluss an das Stadtgebiet soll bezahlbaren Wohnraum für junge Familien und Einheimische schaffen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Schwabmünchen wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom September 2013 als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert. Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um die Planung eines Quartiers welches zu 30 Prozent Verdichteten Wohnbau vorsieht.

Im Allgemeinen gibt das LEP in Grundsatz 1.3.2 die Vorgabe, „die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren [...] bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [zu berücksichtigen]. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“

Darüber hinaus ist „die Verkehrsinfrastruktur [...] in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“ (vgl. Ziel 4.1.1)

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Notwendigkeit für die geplante Neuausweisung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan nachzuweisen, wurde eine Wohnraumanalyse für das Stadtgebiet erstellt (LARS consult: Bestands- und Bedarfsanalyse zum Wohnraumbedarf, Fassung vom 17.02.2020).

Laut amtlicher Statistik hat die Stadt Schwabmünchen aktuell (2018) 14.075 EW Einwohner. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert darüber hinaus bis 2037 weiterhin steigende Bevölkerungszahlen: So soll der Bevölkerungszuwachs ca. 13,00 % betragen und die Bevölkerung auf ca. 15.900 EW (gerundet) anwachsen. Durch Berechnung des Wohnraumbedarfs (äußerer und innerer Bedarf) ergibt sich für die Stadt Schwabmünchen bis zum Jahr 2031 ein zusätzlicher relativer Bedarf von insgesamt 34,38 ha bis 35,89 ha. Bis 2037 steigt dieser Bedarf weiter auf insgesamt 46,89 ha bis 47,76 ha an. Diesem Flächenbedarf stehen wiederum insgesamt 36,04 ha an Innenentwicklungspotenzialen gegenüber, die sich aus 9,03 ha an Potenzialflächen und 27,04 ha an Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf grundsätzlich zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage. Nach genauerer Betrachtung sind von den vorhandenen Potenzialflächen 6,77 ha bis zum Jahr 2031 tatsächlich verfügbar und steigt auf insgesamt 8,13 ha bis zum Jahr 2037, so dass nahezu sämtliche Potenziale ausgeschöpft werden können. Bei den Reserveflächen sind wiederum 16,22 ha bis zum Jahr 2031 mobilisierbar. Da sich der Flächenerwerb der Reserveflächen für eine Wohnbaulandentwicklung äußerst schwierig darstellt, wird bis zum Jahr 2037 keine weitere Flächenmobilisierung von Reserven erwartet. Somit dürften auch bis zum Jahr 2037 weiterhin mit insgesamt 16,22 ha an Reserveflächen gerechnet werden. Nach Abzug der tatsächlich verfügbaren Potenzial- und Reserveflächen im Betrachtungszeitraum vom relativen Wohnraumbedarf, ergibt sich bis zum Jahr 2031 ein absoluter Bedarf an Wohnraum in Höhe von 11,39 ha bis 12,90 ha. Bis zum Jahr 2037 wird der Bedarf auf 22,54 ha bis 23,41 ha ansteigen. Somit wird ersichtlich, dass der Flächenbedarf nicht gänzlich über die vorhandenen Potenzial- (ungenutztes Baurecht) und Reserveflächen (vorbereitende Bauleitplanung) im Stadtgebiet abgedeckt werden kann. Eine außerplanmäßige Neuausweisung zusätzlicher Wohnbau- bzw. Wohngebietsflächen neben den bereits vorhandenen Flächen ist somit zwingend erforderlich, um den Bedarf an Wohnraum decken zu können. Die geplante Neuausweisung der ca. von 7,58 ha großen Wohnbau- und Wohngebietsflächen „Wohnbaugebiet Südwest III“ wird hierzu einen Beitrag leisten.

Unter Punkt 3.3 gibt das Landesentwicklungsprogramm folgenden Grundsatz vor: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Ferner sind „neue Siedlungsflächen [...] möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“. Die geplanten Wohnbauflächen liegen auf einer Fläche die von Norden her bereits von Wohnbauflächen benachbart ist. Östlich liegt in unmittelbarer Nähe ein Gewerbe- und Industriegebiet. Das Gebiet bindet sich folglich an bestehende Siedlungsflächen an.

Die geplanten Entwicklungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Raumordnerische Konflikte sind im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planung nicht zu erwarten.

(Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsgebiete genutzt werden.

Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um die Planung eines Quartiers welches zu 30 Prozent Verdichteten Wohnbau vorsieht und somit auf eine flächensparende Bauweise setzt.

Das Siedlungsgebiet wurde im Vorfeld der Aufstellung der vorliegenden Planung auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Die Untersuchung ergab, dass keine geeigneten innerörtlichen Flächen zur Schaffung von zusätzlichem Baurecht zur Verfügung stehen.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist laut aktuellem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 8 und 9, sowie im Umweltbericht näher erläutert. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets und schließt nördlich direkt an bestehende Wohnbebauung an. Östlich wird das Gebiet durch die Badstraße begrenzt. Westlich und südlich schließen bislang landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche durch die Südspange durchschnitten werden. Langfristig sollen die Flächen innerhalb der begrenzenden Straße ebenso als Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden.

Derzeit wird der überplante Bereich landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es steigt von Osten von ca. 552 m ü.NN nach Westen auf ca. 556 m ü.NN um etwa 4 m leicht an. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein Geländesprung von ca. 2 m, welcher durch Auffüllungen im Bereich der Fl.Nr. 4269 entstanden ist.

3.1.1 Geologie

Bereits vor der abschließenden städtebaulichen Situierung der Baukörper wurde am 28.11.2016 eine Baugrunderkundung durchgeführt (Ingenieurgesellschaft Augsburg), deren Ergebnisse hier wie folgt zusammengefasst dargestellt werden:

„Im Untersuchungsgebiet stehen Böden der quartären Niederterrassenschotter an. Diese werden bereichsweise durch junge Decklehme überlagert. Die quartären Böden werden durch die tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert.“

Oberflächennah stehen junge Deckschichten an. *„Diese bestehen aus schwach organischen, schwach kiesigen, sandigen bis stark sandigen Schluffen/ Tonen sowie schwach schluffigen bis schluffigen Sanden.“* Auf der Fläche Fl. NR 4269/0 stehen bis 3,8 m unter der Oberfläche Auffüllungen an. Die Auffüllungen werden aus schwach sandigen, schluffige Kiesen gebildet. Die Auffüllungen können Schadstoffe enthalten und werden unter Ziff. 3.1.3 gesondert betrachtet. *„Unter den Deckschichten bzw. der Auffüllungen folgen bis zur Endteufe die quartären Niederterrassenschotter.“*

Für die Gründung der Bauwerke (Gebäude) ist wie folgt zu beachten:

„Bei einer einfachen Unterkellerung der Gebäude (ca. bis 3,0 m) kommen die geplanten Wohnhäuser innerhalb der mitteldicht bis dicht gelagerten Kiese zu liegen. Die Kiese weisen gute Tragfähigkeiten auf und sind als Gründungshorizont geeignet.“

Für die Wohnbebauung sind je nach Planung separate Baugrundgutachten anzufertigen. Abweichungen zwischen den Baugrunderkundungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf der Baustelle durch die örtliche Bauaufsicht sorgfältig überprüft werden.

3.1.2 Grundwasser und Wasserversickerung

„Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserabstände ist vor allem im Osten des Baugebietes mit Grundwasser im Gründungsbereich zu rechnen. Deshalb sind Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser (wasserdichte Keller etc.) bzw. eine Wasserhaltung während der Baumaßnahme notwendig.“

Es ist zu prüfen ob eine offene Wasserhaltung überhaupt durchgeführt werden kann, da keine Ableitungsmöglichkeiten bestehen. Anderenfalls wäre ein wasserdichter Verbau erforderlich.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser ist folgendes zu berücksichtigen:

„In den Sondierbohrungen wurden oberflächennah bis in Tiefen von max. 1,7 m unter GOK bindige Böden angetroffen, die als weitgehend wasserundurchlässig anzusehen sind.“

Die unterlagernden Kiese bzw. Sande weisen jedoch eine gute Durchlässigkeit auf, so dass hier eine Versickerung prinzipiell möglich wäre.“

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Wohnbaugrundstücken nachzuweisen.

Für die Wohnbebauung sind je nach Planung separate Baugrundgutachten anzufertigen.

Abweichungen zwischen den Baugrunderkundungen können nicht ausgeschlossen werden und müssen auf der Baustelle durch die örtliche Bauaufsicht sorgfältig überprüft werden.

3.1.3 Altlasten

Die Fläche mit der Fl.Nr. 4269 wurde aus dem Altlastenkataster entlassen. Dennoch sind Auffüllungen und vereinzelt Schadstoffbelastungen auf der Fläche vorhanden.

„(Es) wurden Auffüllungen bis 3,8 m u. GOK erkundet, die vorwiegend Ziegelreste und untergeordnet Schlacke und Betonreste aufwiesen. Untersucht wurden die Parameter MKW, PAK und Schwermetalle. Die meisten Auffüllungen zeigten keine Schadstoffbeaufschlagungen mit den untersuchten Schadstoffen. An drei Proben aus den Auffüllungen zeigten sich die PAK über den HW 1 erhöht. Die unterlagernden Schichten wiesen PAK – Gehalte unter dem HW 1 auf. Aufgrund der geringen Ausdehnung und der sehr schlechten Eluierbarkeit der PAK ist von einer Unterschreitung der Prüfwerte am Ort der Beurteilung auszugehen und die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist auszuschließen. Werden die schadstoffbeaufschlagten Auffüllungen entsorgt, so sind diese gemäß Eckpunktepapier einzustufen. Dabei variieren die Bewertungen zwischen vorwiegend Z 0 und > Z 2.“

Etwaiger Aushub der bei Bauvorhaben entsteht ist deshalb zu beproben. Die Beprobung des entstehenden Aushubs ist mit erhöhten Kosten verbunden. Ein Verzicht auf den Bau von Kellerräumen wird daher empfohlen.

3.1.4 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einen von Norden über einen Stich von der Nebelhornstraße und von Osten über die Badstraße. Von der Badstraße soll eine neue Wohnsammelstraße, welche in Ost-West-Richtung verläuft und sich in der Mitte des Quartiers in einen Quartiersplatz

öffnet, errichtet werden. Am westlichen Ende der Hauptachse besteht langfristig die Möglichkeit, die westlich angrenzenden Grundstücke an das Baugebiet anzubinden. Von der Wohnsammelstraße zweigen die Wohnnebenstraße ab.

Nördlich des Baugebiets verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher im Bestand bereits vorhanden ist und an gleicher Stelle erhalten und gegebenenfalls ausgebaut werden soll. Der Weg ist Teil des Rundwanderwegs, welcher die Stadt Schwabmünchen umschließt und im weiteren Verlauf an das überörtliche Radwandernetz anschließt.

Der Bahnhof der Stadt Schwabmünchen und somit eine Anbindung an den regionalen Bus- und Bahnverkehr ist innerhalb von ca. 10 Minuten zu erreichen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Die angrenzenden unbebauten Flächen werden bis auf weiteres als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB geduldet werden müssen.

3.3 Lärmimmissionen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Südspange, östlich die Bad- und Kaufbeurer Straße sowie nordwestlich die Westentlastungsstraße.

Westlich des Plangebietes sind gewerbliche Bebauungsplangebiete situiert. Südlich des Plangebietes in Langerringen befindet sich ein weiteres gewerbliches Bebauungsplangebiet

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA14-150-G02-02" mit dem Datum 16.12.2019 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit ebenfalls teilweise überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich

Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Lage am Ortsrand sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung ausreichend Dichte zu erzeugen nicht wünschenswert. Für die Baukörper im Süden des Gebiets wird in den noch zu entwickelnden Bauabschnitten ein Lärmschutzwall errichtet werden.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung, maßgebliche Außenlärmpegel usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07, „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“, Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind hier keine Fenster von Räumen mit schützenswerten Nutzungen zulässig. Falls ausnahmsweise doch Fenster zugelassen werden, können durch die festgesetzten Lärmschutzfenster die Rauminnenpegel so minimiert werden, dass die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Da solche Räume nur dann zugelassen werden, wenn diese ein zusätzliches Fenster an einer Fassade mit einer Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1 aufweisen, ist auch ein Schlaf bei einem leicht geöffneten Fenster möglich.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 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.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Bezüglich der gewerblichen Bebauungsplangebiete östlich sowie südlich des Plangebietes wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet vorgenommen.

Dies wurde als ausreichend angesehen, da die bestehenden gewerblichen Bebauungspläne bereits in näherer Nachbarschaft Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten müssen. Somit wird von einer Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet ausgegangen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Badstraße in Richtung Süden zur Südspange geplant. Somit ist in dem nördlichen bestehenden allgemeinen Wohngebiet (im Bereich der Nebelhornstraße) nur mit einem untergeordneten Verkehr zu rechnen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-7-7830-0063, Körpergräber der römischen Kaiserzeit.¹

Bodendenkmäler sollen gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In der Satzung wird unter Hinweisen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

¹ Quelle: <http://geodaten.bayern.de> – Bayern-viewer Denkmal

4 Entwicklung und Städtebauliche Zielsetzung

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept



Abbildung 4: Übersichtsplan Gesamtkonzept

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes basiert auf dem Konzept einer vorangegangenen städtebaulichen Studie für das in obenstehender Abbildung dargestellte Gebiet.

Das ganzheitliche Konzept sieht eine Fußgänger- und Radfahrer-freundliche Struktur vor, welche die bestehende Wohnbebauung ergänzt und dabei auf die Eigenheiten der Umgebung eingeht. Die Abgrenzung von verschiedenen Bauabschnitten mit voneinander unabhängigen Erschließungssystemen ermöglicht ein sensibles Eingehen auf die Situation des neuen Quartiers, als Übergangsbereich zwischen homogener Siedlungsstruktur und offener Landschaft. So lassen die Bauabschnitte eine auf den sich stetig ändernden Bedarf der Bevölkerung abgestimmte Entwicklung der Nutzungsstruktur zu.

Auch die Grünstruktur wurde anhand bestehender Grünachsen entwickelt. Die Grünachsen, im Bestand als grüne Fußwegverbindungen vorhanden, werden weitergeführt und als begrünte Gelände-modellierung zum Lärmschutzwall ausgebildet. Das bestehende örtliche und überörtliche Netz von Fuß- und Radwegen bleibt erhalten und kann im Zuge des Konzepts sogar verdichtet und ausgebaut werden.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wird das bestehende Straßennetz mit zwei Anknüpfungspunkten weitergeführt. Durch die Ausbildung einer Hauptachse, welche sich in Nord- und Südrichtung verzweigt, entsteht eine natürliche Unterteilung zwischen höher frequentiertem, gegebenenfalls in der Erdgeschosszone bespieltem öffentlichem Raum und ruhigerem öffentlichem Raum im Bereich, der nur durch Wohnnutzung belegt ist.

Diese Überlegung spiegelt sich ebenso in der Entwicklung der städtebaulichen Dichte wieder: Die zur Hauptachse gewandte Bebauung weist die höchste Dichte auf, wobei die Bebauung zum Rand des Geltungsbereiches abnimmt. Der Kernbereich mit Quartiersplatz weist somit die höchste Dichte und Frequentierung auf. Auch die Geschossigkeit folgt dieser Regel und nimmt von einer Höhe von drei Geschossen an der Hauptachse und drei Geschossen mit Staffelgeschoss an städtebaulich prägnanten Punkten zu einer Höhe von zwei Geschossen am Rand des Gebietes ab.

Die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung ist an der Badstraße vorgesehen. Dieser Standort wird hinsichtlich entstehender Hol- und Bringsituation, wie auch hinsichtlich des Platzbedarfes für nötige Freianlagen als am sinnvollsten für das bestehende Stadtgefüge und die Struktur des neu entstehenden Quartiers gesehen.

4.2 Struktur und Baukörper

Zielsetzung des Entwurfs war die Schaffung eines möglichen breiten Angebotes an Wohnbauformen. Den Mittelpunkt des Quartiers bildet ein Platz, welcher winkelförmig von den größeren Wohngebäuden (Geschosswohnungen) eingefasst wird – die Gebäude sollen dem Quartier in ihrer Anordnung, Größe und Dachform (nur Flachdächer) einen möglichst eigenständigen Charakter verleihen. Ziel der Stadt Schwabmünchen ist von Beginn der Entwurfsprozesses an, kein reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu entwickeln, sondern auch für andere Wohnformen und damit auch für andere Nutzergruppen Raum zu schaffen. Der Anteil des verdichteten Wohnbaus soll bei ca. 40 % liegen (ca. 10 % Reihenhäuser und ca. 30 % Geschosswohnungsbau). Die Errichtung der größeren Gebäude ermöglicht daher auch eine deutliche dichtere Bebaubarkeit der Fläche, ohne dass diese sich in ihren Freiraumqualitäten zu stark von der Einfamilienhausbebauung abhebt.

Bei der Ausgestaltung des Quartiersplatzes sollte auf eine qualitativ hochwertige Ausführung sowohl der Gebäude, als auch der privaten und öffentlichen Freiflächen geachtet werden – die Zielsetzung sollte sein, dass sich die Bewohner mit ihrem Quartiersplatz identifizieren.

Um den Quartiersplatz städtebaulich klar zu fassen, wurde die Definition einer verbindlichen Baulinie als sinnvoll erachtet.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wurde Allgemeines Wohnen festgesetzt. Hier sind gemäß § 4 BauNVO neben Wohngebäuden ebenfalls der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und

Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Nicht zugelassen wurden die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Quartier soll somit in erster Linie Wohnen, durchmischt mit den im WA allgemein zulässigen Nutzungen entstehen.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Gemäß des Grundsatzes zum Flächensparen sowie zur Entwicklung eines urbanen belebten Quartiers gilt es eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt.

Diese Werte dürfen mit unterirdischen Bauteilen (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 überschritten werden.

Aus der Anforderung, ein möglichst urban belebtes Quartier zu entwickeln sind großflächige unterirdische Stellplatzanlagen erforderlich – die zulässige max. GRZ wird hier auf 1,0 (bis zu 100% Unterbauung) erhöht. Aufgrund der dichten Bauweise ist der Nachweis der Stellplätze im Geltungsbereich nur mit einer Überschreitung der GRZ sinnvoll umsetzbar. Um die Eingriffe im Plangebiet zu minimieren ist eine Durchgrünung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen vorgesehen.

Die bauliche Nutzung wird in 4 Typologien eingeteilt:

- Typ I, Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. zwei Geschossen (Wandhöhe bis 6,5 m, Dachhöhe bis 9,0 m) zulässig; Dachformen frei wählbar – am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs.
- Typ II, Reihenhäuser mit max. zwei Geschossen (Wandhöhe bis 6,5 m, Dachhöhe bis 10,0 m) zulässig; Dachformen eingeschränkt.
- Typ III.1; Geschosswohnungsbau mit max. drei Geschossen (Wandhöhe bis 9,6 m, Dachhöhe bis 10,5 m) zulässig Dachformen eingeschränkt – Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptachse.
- Typ III.2; Geschosswohnungsbau mit zurückversetztem Staffelgeschoss mit max. drei Geschossen (Wandhöhe bis 12,4 m, Dachhöhe bis 13,5 m) zulässig; Dachformen eingeschränkt – Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser, mit zurückversetztem Staffelgeschoss, entlang der Hauptachse an städtebaulich prägnanten Punkten.

In der überbaubaren Grundfläche sind Garagen und Carports (als bauliche Anlagen) mit enthalten.

5.3 Rohfußbodenoberkanten (ROK)

Für die Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (ROK) als Höhenbezugsmaß für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt ein Maximalmaß von 0,3 m über der fertigen Straßenoberkante. Die Reduzierung des Spielraums soll ein ruhiges Bild ohne Höhensprünge im Straßenraum garantieren.

5.4 festgesetzte abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK)

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen „Badstraße“ und der Grünachse, wird für die Grundstücke eine abstandsflächenrelevante Geländeoberkante (GOK) über NN festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil die geplanten Erschließungsstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche in diesem Bereich aufweist. Auf den betroffenen Grundstücken ist diese GOK für die Bemessung der Abstandsflächen maßgebend.

Die Festsetzung ist so zu verstehen, dass das Gelände im Mittel an das festgesetzte Höhenniveau der Geländeoberkante (GOK) angepasst werden muss. Durch die Festsetzung der geplanten Geländeoberkante wird eine ruhige Gestaltung der Geländeoberfläche und des Stadtbildes erreicht. Gleichzeitig wirken die Aufschüttungen der Gefährdung bei einem HQ_{Extrem} entgegen. Um den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum der Grundstücke zu ermöglichen, sind Abweichungen (Über-/Unterschreitungen) bis max. +/- 0,30 m zulässig. Weiterhin sind auf den nicht-überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) Geländemodellierungen ausnahmsweise bis zur Höhe des natürlichen Geländes zulässig. Jedoch dürfen an den Grundstücksgrenzen dabei keine Höhensprünge entstehen und das Geländeniveau darf an den Grundstücksgrenzen nicht über dem Straßenniveau liegen.

5.5 Bauweise und Bauräume

Die vorgeschlagenen Baustrukturen sind in einem vorgelagerten Planungsprozess mit Prüfung unterschiedlicher Konzepte entwickelt worden und sichern eine hohe stadträumliche Qualität mit einer starken Hauptachse mit Geschosswohnungsbauten und abgesetzten, ruhigeren Einfamilienhausquartieren sowie gut nutzbaren privaten und öffentlichen Grünräumen. Damit kann ein hoher Wohnwert für das Neubaugebiet erreicht werden.

Die an der Hauptachse gelegenen Gebäudetypen III.1 und III.2 definieren den zentralen Bereich des Quartiers mit einer angemessenen, städtisch geprägten Dichte und entsprechenden Gebäudehöhen. Die gewünschte klare Fassung der Achse wird durch die dicht am Straßenraum angeordneten Gebäudevolumen gebildet.

Um dieses städtebauliche Konzept planungsrechtlich umzusetzen, werden eine abweichende Bauweise sowie klar definierte Baufelder entlang der Haupterschließung und Baulinien am zentralen Quartiersplatz festgesetzt. Dies führt dazu, dass entlang der Hauptachse die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO nicht eingehalten werden.

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können durch Festsetzungen eines Bebauungsplans Abstandsflächen geringerer Tiefe zugelassen werden, wenn die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung und der

Brandschutz gewährleistet sind. Insofern sind die vom Abstandsflächenrecht geschützten Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wahrung des Wohnfriedens vertieft zu betrachten und zu prüfen, ob das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird und eine unzumutbare Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken vermieden wird.

Für die Gebäudetypen III.1 und III.2 ergeben sich die erforderlichen Abstandsflächen aus den festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und den festgesetzten Wand- und Dachhöhen. Damit ist die Regelung eindeutig und ausreichend bestimmt. Bei voller Ausnutzung der maximal zulässigen Wand- und Dachhöhen und der Baufenster werden dabei faktisch Abstände von mindestens 0,5 H eingehalten (siehe die nachfolgende Abbildung – rote Skizzierung). Dies entspricht der von der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebenen Tiefe der Abstandsflächen in Kerngebieten bzw. urbanen Gebieten (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO), bei der die erforderliche Belichtung und Belüftung insbesondere auch für Wohnnutzung gesetzlich als ausreichend gegeben angesehen wird. In einzelnen Fällen im westlichen Bereich des Plangebietes betragen die faktischen Abstände 0,4 H (siehe die nachfolgende Abbildung – orange Skizzierung). Das entspricht aber immer noch der regelmäßigen Abstandsfläche der Musterbauordnung (MBO) der Bauministerkonferenz.



Abbildung 5: Bei maximal ausgenutzten Baufenstern sowie Wand- und Dachhöhen der Gebäudetypen III.1 und III.2 können Abstandsflächen von mind. 0,5 H (rot eingefärbt) bzw. 0,4 H (orange eingefärbt) eingehalten werden.

Darüber hinaus werden die Gebäude entlang der Haupteerschließung so angeordnet, dass keine durchgehende riegelartige Bebauung entsteht, die einzelne Bereiche von der Frischluftversorgung ausschließen könnte. Auch ist bei der maximalen Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der eng gezogenen Baufenster und den Abständen zwischen den benachbarten Baufenstern nicht von einer nennenswerten Verschattung der benachbarten Gebäude auszugehen.

Die Belange der jeweils benachbarten Grundstückseigentümer an einer möglichst uneingeschränkten Besonnung und Belichtung sowie einer unbeeinträchtigten Grundstücksnutzung werden insofern hinreichend berücksichtigt und die Abweichung von den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen erscheint damit als vertretbar. Nach Abwägung wird der in den städtebaulichen Zielen formulierten Dichte des Quartiers Vorrang eingeräumt.

Die Höhenentwicklung des Quartiers variiert nach den städtebaulichen Zielen von den Randlagen zur Hauptachse von Dachhöhen für die Typen I und II von 9,0 m bzw. 10,0 m bis hin zu den Typen III.1 und III.2 mit Dachhöhen von 10,5 m und 13,5 m.

Zur Hauptachse hin werden die Gebäude so positioniert, dass eine klare Begrenzung des öffentlichen Raumes entsteht, der vor allem im Bereich der Platzfläche eine Bespielung der Erdgeschosszone zulässt.

Es wurde festgesetzt, dass die Bebauung in Teilbereichen um maximal ein zurückversetztes Dachgeschoss ergänzt werden kann und Wohnungen mit südorientierten Dachterrassen errichtet werden können. Dies entspricht für Typ III.2 einer Erhöhung der Wandhöhe auf einer Seite von 10,5 m auf 13,5 m.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Bauparzellen ist nach geltender Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen nachzuweisen.

Bei erforderlichen Stellplätzen ist bei oberirdischer Anordnung min. 1 Stellplatz als überdachter Stellplatz auszuführen (Garage oder Carport). Die oberirdisch angeordneten und überdachten Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze oder der Umgrenzungslinie für Garagen und Carports zulässig, um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken zu ordnen.

Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollen nach Möglichkeit unterirdisch angeordnet werden. Entsprechend wurde für diese Bauparzellen eine Umgrenzungslinie für die Anordnung der Tiefgaragen definiert. Innerhalb dieser Umgrenzungslinie sind auch oberirdische Stellplätze zulässig. Da die GRZ für oberirdische Stellplätze nicht erhöht ist (für Tiefgaragen ist eine GRZ von 1,0 zulässig), wird eine übermäßige oberirdische Parkierung vermieden. Im Bereich der Platzfläche ist kein Zufahrtsbereich zulässig, um die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Platzes sicher zu stellen.

5.7 Dachformen und Dachneigungen

Durch die Festsetzung maximaler und minimaler Wandhöhen und einer maximalen Dachhöhe für die Typen I und II soll eine möglichst homogene Höhenentwicklung der Dachlandschaft erreichen werden, welche sich an die nördlich bestehende Einfamilienhausbebauung anlehnt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen Dachneigungen von bis zu 42 Grad. Für Reihenhäuser (Gebäudetyp II) werden Zelt- und Walmdächer ausgeschlossen, um ein homogenes, dem Bestand angepasstes Bild zu erzeugen.

Bei den großen Gebäuden (Typ III.1 und III.2) wurden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (nach Festsetzung der maximalen und minimalen Wandhöhen bis zu 12 Grad) zugelassen um einen einheitlich durchgängigen Charakter entlang der Hauptachse zu stärken. Die Festsetzung von Flachdächern für den Geschosswohnungsbau wirkt sich zudem positiv auf stadtökologische Aspekte aus, da für Flachdächer eine Begrünung vorgeschrieben ist.

5.8 Dachaufbauten

Durch die Beschränkung von Dachaufbauten und technischen Anlagen soll vermieden werden, dass die Dachlandschaft durch zu hohe Aufbauten gestört wird.

5.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden. Sie sind gemäß geltender Satzung der Stadt Schwabmünchen zu errichten.

6 Bodenordnende Maßnahmen

6.1 Wasser

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Schwabmünchen.

6.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Baugebiets erfolgt über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabmünchen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW (Lechwerke AG) gesichert.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Augsburg, bzw. durch das vom Landkreis beauftragte Abfuhrunternehmen.

7 Grünordnung

Planungsziele der Grünordnung sind:

- Aufrechterhalten bestehender Grünverbindungen insbesondere des Rundwanderwegs
- Eingrünung im öffentlichen Bereich im Bereich der Hauptachse
- Entwicklung einer grünplanerischen Gestaltung im Bereich der Grünkeile
- Anordnung eines großzügigen Quartiersplatzes mit individueller Freiraumgestaltung
- Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken, abhängig von der Grundstücksgröße
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung
- Gestaltung der Vorgärten

7.1 Begründung der Festsetzungen und Hinweise

Pflanzgebote im öffentlichen Raum:

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. Es sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt. 4.3 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Pflanzgebote im privaten Grün:

Auf jedem Baugrundstück muss je 500m² Grundstücksfläche jeweils mindestens 1 Laub- oder Obstbaum II. oder I. Ordnung gepflanzt werden. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt.4.3 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Relevanzbegehung konnte festgestellt werden, dass die betrachtete Fläche nur einen untergeordneten naturschutzfachlichen Wert besitzen. Relevante Strukturen für streng geschützte Arten fehlen komplett. Die Funktion als Nahrungshabitat für Vögel entfällt mit Durchführung des Bauvorhabens, jedoch handelt es sich aufgrund vergleichbarer Flächen im Umfeld und der kleinräumigen Ausdehnung nicht um ein essentielles Nahrungshabitat. Zusammenfassend sind gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzbegehung durch den Eingriff keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

9 Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

9.1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Damit ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Eingriffsermittlung

| Planung | Bestand | Fläche | Kompensationsfaktor | Ausgleichsflächenbedarf |
|---|------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Baufläche mit GRZ $\leq 0,35$ (Typ B) einschließlich geplante Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege | Acker | 71.390 m ² | 0,3 | 21.417 m ² |
| Baufläche mit GRZ $\leq 0,35$ (Typ B) einschließlich geplante Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege | Intensivgrünland | 33.502 m ² | 0,4 | 13.401 m ² |
| Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen (teilversiegelt) | Versiegelte Flächen | 1.445 m ² | Kein Eingriff | Kein Ausgleich erforderlich |
| öffentliche Grünflächen | Intensivgrünland/Acker | 5.883 m ² | Kein Eingriff | Kein Ausgleich erforderlich |
| Summe (Fläche Geltungsbereich): | | 112.220 m² | Summe (Ausgleichsfläche): | 34.818 m² |

Damit ist für das gegenständliche Vorhaben nach derzeitigem Projektstand ein überschlägiger Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von **ca. 3,48 ha** erforderlich.

9.1.2 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren prinzipiell nach den „GRUNDSÄTZEN FÜR DIE ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG“, die 1992 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Dabei müssen sowohl der vorhandene Bestand als auch die zu erwartende Schwere des Eingriffs abgeschätzt werden. Unter

Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich dann der Kompensationsfaktor ableiten, mit dem die Eingriffsflächen zu multiplizieren sind. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs lässt sich für das gesamte Plangebiet aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung) zuordnen.

Nicht als Eingriffsfläche gewertet werden die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs, sofern sie als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind sowie der geplante Fußweg im Norden des Geltungsbereichs, da dieser im Bestand bereits versiegelt ist und hier daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden.

Die zu erwartende Eingriffsschwere orientiert sich an der festgesetzten GRZ, die im gesamten Geltungsbereich bei 0,35 liegt und somit dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen ist. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I: Gebiet geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5. In Überlagerung der Nutzung als Acker bzw. intensives Grünland sowie der Ortsrandlage wird für die geplante Baufläche einschließlich der Erschließungsflächen und Wege ein Ausgleichsfaktor von 0,3 (Ackerflächen) bzw. 0,4 (Grünlandflächen) angewendet.

9.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung festgelegt, die geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts auszugleichen.

Aufgrund fehlender Fläche innerhalb des Plangebietes wird der Ausgleichsflächenbedarf extern erbracht. Wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt befindet sich die externe Ausgleichsfläche nordwestlich von Schwabmünchen auf dem Flurstück 2054 der Gemarkung Schwabmünchen. Die ca. 5,1 ha große Ausgleichsfläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt und grenzt sowohl im Norden als auch im Südwesten an den wertachbegleitenden Auwald an. Östlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, die von dem östlich verlaufenden Brunnengraben sowie dessen gewässerbegleitenden Gehölzbestand durchschnitten werden.

Im Norden der Ausgleichsfläche, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Auwald ist die Entwicklung eines stufigen Waldsaumes geplant. Hierfür sind auf einer Breite von ca. 12 m fünf- bis sieben-reihig Waldrandgehölze im Raster 1,5 m x 1,5 m (vgl. Pflanzliste gemäß Satzung, Kapitel 4.3) zu pflanzen. Ein hoher Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten ist hierbei anzustreben. In den ersten drei Jahren ist eine Entwicklungspflege erforderlich. In den Folgejahren ist eine Unterhaltungspflege mit dem Ziel der Erhaltung eines geschlossenen Bestandes durchzuführen. Darüber hinaus ist die Gehölzpflanzung zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

Vorgelagert zu dem Waldrandgehölz sowie im Osten der Ausgleichsfläche ist ein ca. 6 m breiter Hochstaudensaum zu entwickeln. Um das Arteninventar der Flächen zu erhöhen, erfolgt eine Mahd-
gutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung (welche geeigneten Spenderflächen der Umgebung in Frage kommen, ist in Abstimmung mit der UNB zu überprüfen) bzw. alternativ die Einsaat mit autochthonem Saatgut bzw. einer geeigneten Saatgutmischung (nach vorherigem Aufreißen der geschlossenen Grasnarbe). Um der Fauna Rückzugshabitats zu ermöglichen, ist der Hochstaudensaum nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzt zu mähen (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist im Westen der Fläche die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind ephemeren Kleingewässern (wechselfeuchte Mulden) mit sehr flachen Böschungen (Böschungswinkel maximal 1: 10) und einer großen Randlinie durch Abtrag der Bodenschichten und Abdichtung mit einer bindigen Schicht (Ton, Lehm) herzustellen. Durch Verwendung von unterschiedlichen Auftragsstärken der bindigen Bodenschichten (ca. 30 cm bis ca. 60 cm Mächtigkeit) ergeben sich unterschiedliche wechselfeuchte Standorte, die als Nahrungshabitat zahlreicher Arten von Bedeutung sind. Die Feucht- und Nassmulden sind so zu gestalten, dass diese bei längeren Trockenperioden mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftet werden können. Bei Bedarf sind diese zusammen mit den Rohbodenstandorten einmal pro Jahr im Herbst zu mähen (Abfuhr des Schnittgutes).

Darüber hinaus sind innerhalb der Ausgleichsflächen mehrere Rohbodenstandorte durch Abtrag des Oberbodens herzustellen. Zur Offenhaltung dieser Rohbodenstandorte ist auf diesen Flächen mind. eine Mahd pro Jahr im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Zur Reduzierung der Störwirkungen wird das überschüssige Bodenmaterial aus den auf der Fläche vorgesehenen Abtragsbereichen für Rohboden- und Muldenstandorte entlang des südlichen angrenzenden Wirtschaftsweges aufgebracht. Der Auftragsbereich soll als flache Kuppe mit weichen Übergängen in das umliegende Gelände modelliert werden (mit üblichen landwirtschaftlichen Maschinen mähbar).

Auf der verbleibenden Restfläche (also den nicht für ephemere Mulden, Rohbodenstandorte oder Hochstauden vorgesehenen Bereichen) ist die Entwicklung von extensiv genutzten Wiesenbereichen durch 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr geplant (inkl. Abfuhr des Mahdgutes, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, 2. Schnitt Ende August bzw. im September, abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd).

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist auf den Einsatz von Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel zu verzichten und eine völlige Bewirtschaftungsruhe von Mitte März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd einzuhalten.

Bei Anerkennung der festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen entsteht ein Flächenüberschuss von rund 1,63 ha. Dieser Flächenüberschuss kann auf das Ökokonto der Stadt Schwabmünchen, verbucht werden.

9.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Schwabmünchen Süd“ wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

- Intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets sowie zur Reduzierung der flächenhaften Bodenversiegelung
- Um Lebensräume für Insekten zu schaffen sind mindestens 20 % der öffentlichen Grünflächen als Blühflächen /-wiesen anzulegen
- Bei der Rodung / Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September)
- Durch die Durchgrünung und die Randeingrünung wird eine ausreichende Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) gewährleistet
- Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gegen Grundwasserbeeinträchtigungen (wasserdichte Keller etc.) bzw. eine Wasserhaltung notwendig
- Flachdächer sind zu mind. 60 % extensiv zu begrünen
- Zufahrten und Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen
- Durch die Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser bei allen Grundstücken auf eigenem Grund werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate reduziert
- Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten

(Hier wird auf die Ausführungen im gesonderten Umweltbericht verwiesen)

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanz gesamt

| | Fläche in m ² | Anteil in % |
|---|-----------------------------|-------------|
| Erschließung - davon Mulden | 22.283 - 3.310 | 19,9 |
| Platzfläche | 1.580 | 1,4 |
| Fussgängerwege außerhalb der Erschließungsstraßen und Grün- flächen | 830 | 0,7 |
| Grünfläche - davon Parkanlage - davon Versickerungsfläche | 8.370 - 4.930 - 3.440 | 7,5 |
| Einzel- und Doppelhäuser | 43.880 | 39,1 |
| Reihenhäuser | 8.021 | 7,1 |
| Geschosswohnungsbau - davon Fläche für KiTa | 27.256 - 3.160 | 24,3 |
| Gesamtumfang | 112.220 | 100 |

Tabelle 3: Flächenbilanz Bauland

| Gesamtfläche Grundstücke in m² | Überbaubare Grundstücksfläche in m² | Anteil in % |
|--|---|--------------------|
| Flächen Einzelhäuser (GRZ 0,35) | | |
| 43.880 | 15.358 | 55,4 |
| Flächen Reihenhäuser (GRZ 0,35) | | |
| 8.021 | 2.807,35 | 10,1 |
| Flächen Mehrfamilienhäuser (GRZ 0,35) | | |
| 27.256 | 9.539,6 | 34,4 |
| Gesamt | | |
| 79.157 | 27.705 | 100 |