

1.) Textteil

zum

Bebauungsplan Nr. 20

"Sondergebiet Schwabmünchen Südwest"

Stadt Schwabmünchen, Landkrs. Augsburg

1.) Textteil  
zum  
Bebauungsplan Nr. 20  
"Sondergebiet Schwabmünchen Südwest"  
Stadt Schwabmünchen, Landkrs. Augsburg

Ausgearbeitet im:  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.Ing. M.J. Meinel  
Werdenfelser Str. 27d  
8900 Augsburg-Hochzoll

*M.J. Meinel*



Augsburg, 02.04.1984  
in der Fassung vom 10.09.1985

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257), berichtigt am 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617), Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBo), BayRS 2132-1-I, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes ((BayNatSchG), BayRS 791-I-U erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gem. § 10 BBauG folgenden Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" als Satzung:

## § 1

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Nr. 20 "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" gilt

- a) die vom Büro für Stadtplanung, Dipl.Ing. M.J. Meinel, Werdenfelser Str. 27d, 8900 Augsburg, am 02.04.1984 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.09.1985 und
- b) der von Garten- und Landschaftsarchitekt, Dipl.Ing. Ulrich Möhrle, Wertachstr. 15, 8900 Augsburg, am 03.07.1985 ausgearbeitete Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.09.1985

die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 10.09.1985.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (S) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) festgesetzt. Das zulässige Warensortiment umfaßt unter

Zugrundelegung der landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens durch die Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 04.06.1985, Gesch.Nr. 800-8217.1-2/26, Lebensmittel, Drogerie, Textil, Camping und Freizeit, Elektro und Autozubehör, Heimwerker, Haushaltswaren, Leder und Schuhe. Ausnahmsweise zulässig sind andere Gewerbe- und Handelsbetriebe, die der Ergänzung des Waren- und Dienstleistungsangebotes dienen, sowie Gaststätten und Filialen von Kreditinstituten.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen, gelten:

Grundflächenzahl	0,3
Geschoßflächenzahl	0,5
Zahl der Vollgeschosse	II

Die Geschoßfläche für das SB-Warenhaus darf insgesamt 3350 m<sup>2</sup>, die Verkaufsnutzfläche insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### § 4

#### Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern oder Sheddächern und einer Dachneigung von 25° - 35° zu bauen. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der Ortseingangslage des Baugebietes nicht beeinträchtigen.
- (2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Dachziegel in den Farben rot oder rotbraun zulässig.
- (3) Die Traufhöhe darf nur max. 8 m über natürlichem Gelände liegen.
- (4) Die Firsthöhe darf nur max. 12 m über natürlichem Gelände liegen.

- (5) Bei Anlage von Laderampen dürfen die Sockelhöhe der Gebäude auf Laderampenhöhenoberkante angehoben werden.
- (6) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen. Sie sind in hellen Farbtönen zu streichen.

§ 5

Erschließung der Grundstücke

- (1) Zufahrten dürfen nur an der Haupterschließungsstraße innerhalb der im Plan eingetragenen Bereiche liegen. Ausnahmsweise ist die Anlegung der in der Planzeichnung enthaltenen Einzelzufahrten (ohne Ausfahrt) an der Zufahrtsstraße "E" zulässig. Diese ist entschädigungslos zu beseitigen, wenn die Entwicklung des Verkehrs im Zuge der St 2027 und auf der Zufahrtsstraße "E" dies erfordert.
- (2) Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die Erschließungsstraße "E" vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

§ 6

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen können als bis zu 120 cm hohe Maschendrahtzäune mit Beton- oder Stahlsäulen ausgeführt werden. Sockel dürfen nicht höher als 15 cm sein.
- (2) Das Baugebiet ist entlang der Staatsstraße tür- und torlos einzufrieden.

§ 7

Emissionsschutz

Die Geräuschemissionen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so begrenzt sein, daß auf baulich genutzten Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Schwabmünchen Südwest" äquivalente Dauerschallpegel (Mittelungspegel) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Einzel-

S2gn

schallereignisse dürfen die vorgenannten Dauerschallpegel in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

§ 8

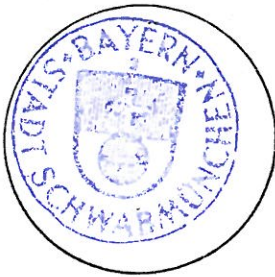
Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 9

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG)



Schwabmünchen, den 05. Nov. 1985

*[Handwritten signature]*  
Pfandzettel .....  
Erster Bürgermeister  
Bürgermeister

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 20

für das "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest"  
der Stadt Schwabmünchen, Ldkrs. Augsburg

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 20  
für das "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest"  
der Stadt Schwabmünchen, Ldkrs. Augsburg

Ausgearbeitet im:  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.Ing. M.J. Meinel  
Werdenfelser Str. 27d  
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, 02.04.1984  
in der Fassung vom 05.11.1985

*M. J. Meinel*





## 1. ERFORDERNIS UND BESCHLUSS

Wie sich aus dem Gewerbegutachten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1976 ergeben hat, hat die Stadt zu diesem Zeitpunkt bereits Kaufkraft an den Raum südwestlich von Schwabmünchen verloren und wird diese auch weiter verlieren, wenn die Stadt keine entsprechenden Gegenmaßnahmen veranlaßt. Die Entwicklung seit 1976 hat diese Prognose bestätigt. Der Stadtrat von Schwabmünchen sah deshalb die in § 1 Abs. 3 BBauG verlangte Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen als gegeben an. Er hat deshalb in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein entsprechendes Sondergebiet für Großhandelsbetriebe ausgewiesen und am 18.08.1981 beschlossen, für das "Sondergebiet Schwabmünchen Südwest" den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes umfaßte zunächst ein Gebiet in der Größe von rund 2,98 ha, wie es im Rahmen der inzwischen wirksam gewordenen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen worden ist. Dieser Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 30.07.1985 bis 30.08.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des Gesamtgebietes ohne nähere Nutzungsfestsetzungen im einzelnen, (Branchen, Sortiment, höchstzulässige Geschoß- und Verkaufsnutzflächen) beschloß der Stadtrat am 10.09.1985, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den für die Ansiedelung eines SB-Warenhauses erforderlichen Teilbereich zu beschränken. Für dieses SB-Warenhaus liegt bereits eine landesplanerische Zustimmung der Regierung von Schwaben vor.

Der Stadtrat hält jedoch nach wie vor an der planerischen Gesamtkonzeption für das im Flächennutzungsplan insgesamt ausgewiesene Sondergebiet fest. Sobald für die Restfläche des Sondergebietes nähere Nutzungsvorstellungen bekannt und landesplanerisch abgestimmt sind, werden für diesen Bereich ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen folgenden Bebauungsplan geschaffen.

## 2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet liegt im Südwesten der Stadt in unmittelbarem Anschluß an das Baugebiet 19 A. Es hat mit diesem gemeinsam als Erschließung die Straße "E". Diese Straße mündet einerseits unmittelbar in die Staatsstraße S 2027 und andererseits geht von ihr nach Westen die innere Haupterschließung des Sondergebietes ab. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft eines geplanten Knotenpunktes an dem sich die westliche Umfahrung der Stadt mit der Staatsstraße S 2027 und der Kreisstraße A 17 verknüpfen. Eine Erschließung des Sondergebietes von der Straße "E" aus ist auszuschließen, da sonst die latente Gefahr eines Rückstaus zur Staatsstraße und dem Knotenpunkt nicht auszuschließen ist. Da dieser Knotenpunkt die unterstellte Verkehrsbedeutung noch nicht hat, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für die Anlegung einer Einzelzufahrt (ohne Ausfahrt) von der Erschließungsstraße "E". Diese ist aber entschädigungslos zu beseitigen, sobald dies die Entwicklung des Verkehrs im Zuge der S 2027 und auf der Straße "E" erfordert.

## 2.2 Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 Bau-nutzungsverordnung für einen großflächigen Lebens-mittleinzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) ausgewiesen. Die Geschoßfläche für das SB-Warenhaus darf insgesamt 3.350 m<sup>2</sup>, die Verkaufsnutzfläche 2.100 m<sup>2</sup> nicht über-schreiten. Das zulässige Warensortiment umfaßt unter Zugrundelegung der landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens durch die Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 04.06.1985, Gesch.Nr. 800-8217.1-2/26 Lebensmittel, Drogerie, Textil, Camping und Freizeit, Elektro- und Autozubehör, Heimwerker, Haushaltswaren, Leder und Schuhe.

## 2.3 Gestaltung und Grünordnung

Es wird bei der Gestaltung davon ausgegangen, daß es nicht nur technisch möglich, sondern an dieser Stelle auch erforderlich ist, auch größere Baueinhei-ten mit Sattel oder Sheddächern die mit Ziegeln ein-gedeckt sind zu errichten. Neben der weiteren Vor-schrift, daß Außenflächen zu putzen und hell zu strei-chen sind herrscht Gestaltungsfreiheit in diesem Gebiet.

Für die Grünordnung wird ein eigener Grünordnungs-plan erstellt. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Jedem Bauantrag sollte ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan beigelegt werden.

Von einer endgültigen Randeingrünung des Baugebietes nach Westen und Süden wird im Hinblick darauf, daß das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet in seiner Gesamtgröße so bald wie möglich realisiert werden soll, abgesehen. für das spätere Gesamtgebiet hat die Stadt bereits ein Grünordnungskonzept planen lassen, welches aufgrund der Ortsrandlage des Sonder-gebietes erforderlich ist. Damit wird sichergestellt, daß das Sondergebiet entsprechend den naturschutz-fachlichen Anforderungen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, insbesondere zur freien Landschaft hin, sinnvoll eingebunden wird.

### 3. BAURECHT

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Sondergebietes ist aus dem Flächennutzungsplan, 3. Änderung, von der Regierung von Schwaben genehmigt mit Bescheid vom 19.08.1982 Nr. 420-40-516/82 entwickelt worden.

#### 3.2 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung als Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (SB- Warenhaus) begründet sich aus § 11 der BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich aus der gestalterischen Vorstellung eines lockeren Ortsrandes. Die Grenze einer solchen Vorstellung ist mit einer bis zu 30% großen Überbauung mit maximal zwei Geschossen noch gesichert.

### 4. VERFAHREN DER BÜRGERBETEILIGUNG AN DER PLANUNG

Gemäß § 2a Abs. 2 wurde der Vorentwurf des Gesamtkonzepts im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 26.09.1983 bis zum 26.10.1983 öffentlich ausgelegt. Außerdem wurde der Vorentwurf im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 26.10.1983 den Bürgern dargelegt und mit ihnen erörtert.

Ferner werden gemäß § 2a Abs. 6 die Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung an der Planaufstellung beteiligt.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Textteil zum Bebauungsplan ist festgesetzt, daß auf baulich genutzten Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Schwabmünchen Südost" äquivalente Dauerschallpegel (Mittelungspegel) von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A)

in der Nacht nicht überschritten werden. Dies ist bei der Vorlage von Bauanträgen u.U. durch Lärmschutzgutachten nachzuweisen. Es ist nicht vorgesehen, in diesem Gebiet Wohnungen zu errichten. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen auch nicht erforderlich. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Geruchs- und Lärmbelästigungen ausgehen.

## 6. BODENFUNDE

Da im Planungsgebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen ist, soll der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die Meldepflicht von archäologischen Funden, Art. 8 DschG, hingewiesen werden. Beobachtungen und Funde sind unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern dem Landratsamt Augsburg als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstr. 11a, 8900 Augsburg, Tel. 0821/35180 zu melden.

## 7. ANGABEN ÜBER BAUFLÄCHEN

### 7.1 Gebietsgröße

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 1,44 ha.

Davon entfallen auf

bebaubare Flächen	0,61	ha =	42,0 %
private Straßen-, Park- und Grünflächen	0,46	ha =	32,0 %
öffentliche Straßen, Gehweg- und Grünfläche	<u>0,37</u>	ha =	<u>26,0 %</u>
	1,44	ha =	100,0 %

## 8. BAUTECHNISCHE ERLÄUTERUNG

### 8.1 Baugrund

Der Baugrund besteht unter einer 30 cm dicken Humusschicht aus sandigem Kies.

Der höchste Grundwasserbestand liegt ca. 1,80 bis 2,00 m unter Gelände. Bei Gründungen in dieser Tiefe sind die Keller entsprechend zu schützen. Der niedrigste Grundwasserspiegel liegt etwa 4 m unter Gelände.

### 8.2 Erschließung

#### 8.21 Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage und die derzeitige Erstellung eines Tiefbehälters gesichert.

#### 8.22 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann in die mech.-biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird versickert.

#### 8.23 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant. Innerhalb des Baugebietes sind an noch nicht bekannten Stellen auf privatem Grund Kabelverteilerschränke vorgesehen. Die Verteilerschränke werden so montiert, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

#### 8.24 Telefonleitungen werden verkabelt.

## 8.25 Erdgasversorgung

Der Anschluß des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Schwaben GmbH ist vorgesehen.

## 8.26 Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

## 8.27 Brandschutz

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlagen die Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW zu beachten. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

## 9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

9.1	Grunderwerbskosten	DM	83.600,--
9.2	Straßen-, Geh- und Radwege	DM	184.000,--
9.3	Wasserversorgung	DM	9.600,--
9.4	Abwasserbeseitigung	DM	48.000,--
9.5	Straßenbeleuchtung	DM	9.000,--
9.6	Grünordnungsmaßnahmen	<u>DM</u>	<u>22.200,--</u>
	Gesamtsumme	DM	356.400,--
			=====

## 10. FINANZIERUNG

Die Finanzierung ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.