

# STADT SCHWABMÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„NORDOST I“

BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES ALS SATZUNG  
NACH §10 ABS. 1 BAUGB AM 10.10.2000

## BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 06.06.2000



## 1 LAGE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet „Nordost I“ liegt in Schwabmünchen in günstiger Lage zur Schulinfrastruktur, Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in günstiger Entfernung zum Bahnhof.

Es schließt an ein im Westen bereits vorhandenes Wohngebiet an und erweitert so strukturell sinnvoll die weitere östliche Siedlungsentwicklung Wohnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Nord Ost I beträgt 122.613 m<sup>2</sup>. Davon beträgt das Bruttobauland 106.532 m<sup>2</sup>.

Das Gefälle beträgt von Südwesten nach Nordosten insgesamt 2 m, im nördlichen Teilbereich befindet sich eine um durchschnittlich 2 m tieferliegende Fläche (ehemaliger Lehmbau).

Das Gebiet wird von Süden über die bereits vorhandene Lechfelder Straße erschlossen, die innere Schleifenerschließung kann sukzessive erfolgen.

Die vorhandenen Feldwege werden in ihrem Verlauf entweder erhalten, als Fuß- und Radwege genutzt oder zumindest in den Anknüpfungsbereichen an die vorhandene Wohnbebauung aufgenommen, um die Orientierbarkeit beizubehalten. Entlang der Lechfelder Straße wird nördlich der Schallschutzmaßnahme ein neuer Fuß- und Radweg entlang der Böschungen geführt, der gleichzeitig einen Anwandweg für die öffentlichen Grünflächen darstellt.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen, außer dem lockeren Gehölzaufwuchs entlang der Höhengsprünge zu der ehemaligen tieferliegenden Abbaufäche.

## 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Das Baugebiet „Nordost I“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwabmünchen nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit nicht aus ihm entwickelt. Deshalb wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

Im Vorentwurf Landschaftsplan der Stadt Schwabmünchen ist das Baugebiet als natur- und landschaftsräumlich konfliktarme Fläche für eine potentielle Siedlungsentwicklung dargestellt.

### 3. STADTENWICKLUNGSKONZEPT

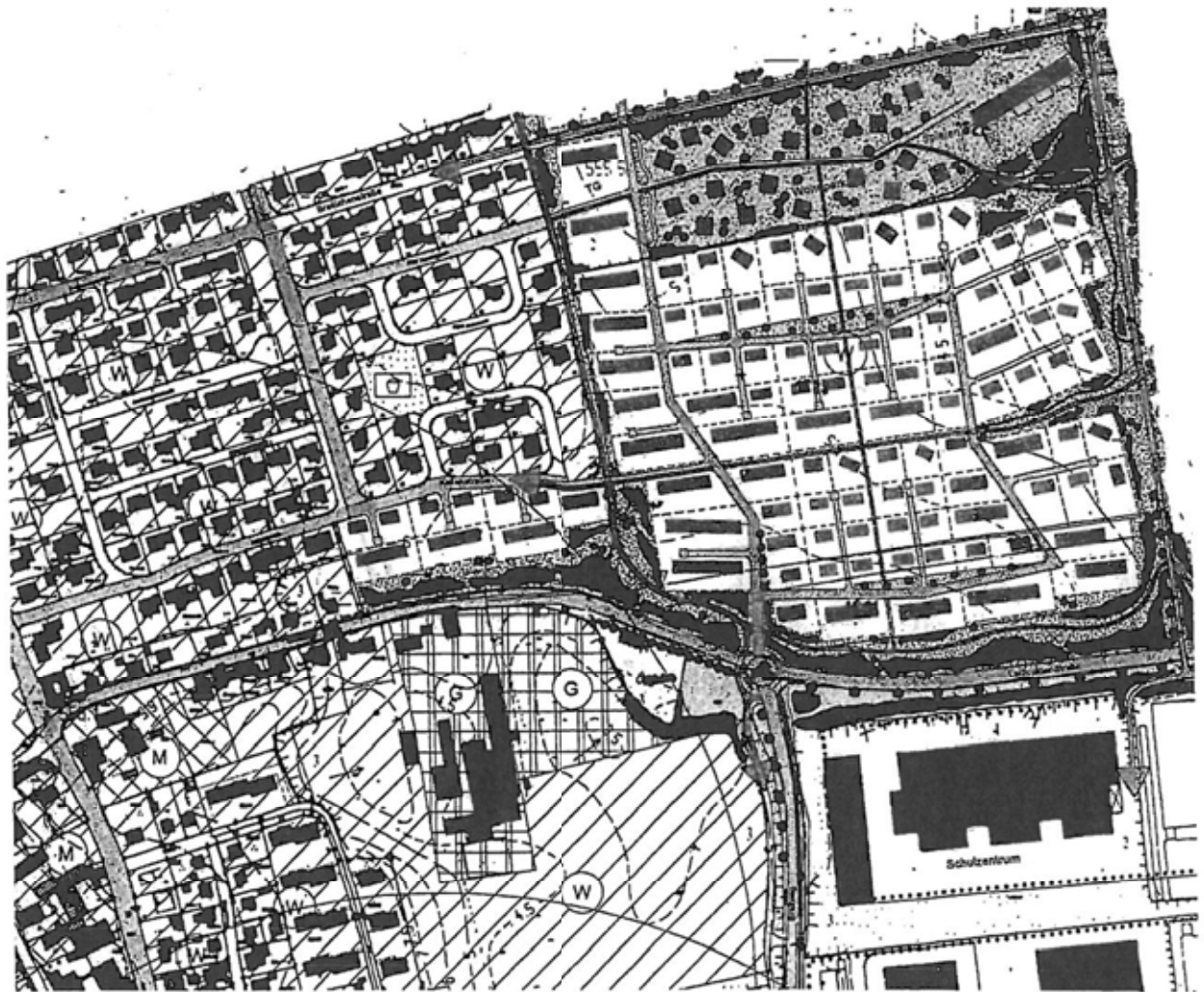
Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schwabmünchen ist die Wohnbaufläche „Nordost I“, enthalten und im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung schlüssig abgeleitet.

Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept: Themenkarte 1. Entwicklungsstufe



### 3.1 RAHMENPLAN SCHWABMÜNCHEN OST

Mit Hilfe der Rahmenplanung Schwabmünchen Ost wurde versucht, die weitere östliche Siedlungsentwicklung in sich schlüssig darzustellen. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Konfliktpotentiale diskutiert und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielsystem entwickelt auf dessen Grundlage der Rahmenplan erarbeitet wurde.



### 3 ANLASS DER PLANUNG

---

Die Ressourcen der Stadt Schwabmünchen in bereits bestehenden Wohngebieten sind nahezu erschöpft, und es bedarf einer neuen Wohnbaufläche für das weitere Wachstum. Der Bebauungsplan des Wohngebietes „Nordost I“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung für die Stadt Schwabmünchen dar. Diese kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute. Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände größtenteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein, aber auch kostengünstigere und platzsparende Reihenhäuser (Kettenhäuser, Gartenhofhäuser u.ä.), sowie Geschosswohnungsbau sollen ermöglicht werden.

### 4 PLANUNG

---

#### 4.1 ERSCHLIESSUNG

##### 4.1.1 Straßen

Vor Planungsbeginn wurde bereits auf der Grundlage der Rahmenplanung das mit dem Verkehrskonzept der Stadt Schwabmünchen beauftragte Verkehrsplanungsbüro Schaechterle & Siebrand, Ulm, wegen einer Analyse und Prognose zur optimierten Erschließung des Baugebiets herangezogen.

Die ortsplanerische Bewertung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ergab eine konsequente Zielhierarchie der verkehrlichen Erschließung. Oberstes Ziel der Haupterschließung ist, das Stadtzentrum und die vorhandene westliche Wohnbebauung nicht zusätzlich mit Binnenverkehr zu belasten.

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

Das Baugebiet wird nun von Süden über die vorhandene Lechfelder Straße erschlossen. Der Knotenpunkt Lechfelder Straße / Breitweg wird als Kreisverkehr ausgebildet. Von diesem Kreisverkehr aus wird mit der Planstraße A das Baugebiet erschlossen. Der Straßenraum der Planstraße A gestaltet sich wie folgt:

- Fahrbahnbreite von 6,00 m
- Grünstreifen von 2,50 m mit Parkbuchten und festgesetzten Bäumen
- Gehweg mit 1,50 m beidseitig

Die innere Haupterschließung erfolgt über eine Schleife Planstraße B, sowie über eine Sticherschließung Planstraße C. Diese beiden Planstraßen B und C sind als verkehrsberuhigter Wohnbereich mit drei von West nach Ost verlaufenden grünen Angern festgesetzt. Die befahrbare Fahrbahnbreite beträgt 5,75 m.

Die von der Schleife – Planstraße B abzweigenden Stichstraßen E sind ebenso als verkehrsberuhigter Wohnbereich festgesetzt. Die Stichstraßen sollen eine befestigte Fahrbahnbreite von 3,50 m und einen überfahrbaren nicht versiegelten Randstreifen von 2,00 m erhalten. Diese Stichstraßen enden mit einem Wendehammer für PKW, befestigte Fläche 9 m x 9 m, die für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie LKW nicht ausgelegt sind. Müllbehälter sind von

den Anwohnern zur nächsten Kreuzung zu bringen, Rettungsfahrzeuge müssen in Hofeinfahrten wenden bzw. zurückstoßen.

#### 4.1.2 Fuß- und Radwege

Unabhängig vom Straßennetz wurden in Ost West Richtung drei und in Nord Süd Richtung zwei Fuß- und Radwege geplant, die aus der Rahmenplanung entwickelt zusammen mit den Feldwegen ein optimiertes Fuß- und Radwegenetz darstellen.

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

Parallel zur Planstraße „A“ wird ein beidseitiger Fußweg angeboten, der durch einen mit Bäumen bestellten Grünstreifen von der Straße getrennt wird.

Der bestehende westliche Feldweg in Nord- Süd- Richtung wird als Fuß- und Radweg mit Anbindung an die bestehende Bebauung aufgenommen.

Nördlich der Neubebauung, existiert in Ost- West- Richtung ein landwirtschaftlicher Anwandweg, der langfristig als wichtige Rad- und Fußwegachse, als Bindeglied zwischen der Bebauung und der Hochterrassenlandschaft zu verstehen ist.

Der nördlich des Planungsbereiches vorhandene Feldweg bleibt bestehen und wird nicht zur Erschließung des Neubaugebietes verwendet. Der Feldweg kann derzeit und bis auf weiteres sowohl für die Landwirtschaft als auch als Fuß- und Radweg genutzt werden.

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

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

#### 4.1.3 Wasser

Es ist vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Trennsystem über unterirdische Leitungen, gefällegerechte Mulden und Senken, zum Regenwasserrückhalteteich abzuleiten.

Die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird durch ein Fachbüro erarbeitet. Auf privaten Bauflächen ist eine Versickerung des anfallenden unverschmutztem Niederschlagswassers vorzunehmen. (Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung ATV wird hingewiesen (A – 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser)).

Ökologisches Ziel der Planung ist es, sorgsam mit dem Schutzgut Wasser, über anzulegende Zisternen, Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung sowie zur WC Spülung sowie Anlage von breitflächig anzulegenden Versickerungsflächen und Reduzierung der versiegelten Flächen auf das Mindestmaß im privaten wie öffentlichen Bereich, umzugehen.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

#### 4.1.4 Abwasser

Die Abwasserplanung ist derzeit in Ausarbeitung.

#### 4.1.5 Stellplätze

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

#### 4.1.6 Sonstige Versorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist gesichert.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

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

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

## 4.2 BEBAUUNG

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

Mit der Staffelung der baulichen Dichte von dichter bebauten Bereichen im Westen, Süden und Norden zu den aufgelockerten Bereichen nach innen und nach Osten entsteht eine erfrischende Struktur. Der Eingangsbereich und die Haupteinfahrtsstraße werden mit dichter Bebauung betont und klar strukturiert. Ebenso wurde die durch ehemaligen Lehmabbau tieferliegende Fläche im Norden des Baugebietes mit dichter Bebauung überplant.

Innerhalb des Wohnquartiers sind drei durchgrünte Anger (Platzbereiche), die für die Orientierung und Identifikation mit dem Quartier wichtig sind und zur Drehscheibe der Kommunika-



tion werden könnten. Die Gebäude um die beiden Plätze sollen ihnen zugewandt sein und durch ihre größere Masse wirksame Raumkanten bilden, um Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Zu den Straßenräumen hin wird eine Hausseite durch Baulinien festgelegt. Dies ist städtebaulich notwendig, um sicherstellen zu können, dass der öffentliche Raum erstens eindeutig durch Baukanten definiert wird, zweitens eine monotone Häuserstellung ausgeschlossen werden kann.

Eine zweite städtebaulich ordnende Festsetzung ist die Firstrichtung bei Gebäuden mit geneigten Dächern. Durch die Wechsel von giebel- und traufseitigen Gebäuden wird unabhängig von der individuellen Architektur und Gestaltung der Gebäude eine Ortsqualität sichergestellt.

Die dritte städtebaulich ordnende Festsetzung ist die Definition der Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe.

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

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

Es soll ebenso möglich sein, anstatt der vorgeschriebenen Zusammenlegung der Garagen ein Doppelhaus mit gemeinsamer Haustrennwand zu erstellen, was eine anderweitige Situierung der Garagen notwendig macht.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Mit diesem Baugebiet wird versucht, den öffentlichen Raum eindeutig zu definieren, bezüglich der baulichen Dichte weist der Entwurf eine hohe Flexibilität aus.

## 5 HOMOGENITÄT

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

Aus diesem Grund sind anderweitige Ordnungskriterien notwendig, die die architektonische Ausformung nur wenig beeinträchtigen, bei denen es deshalb aber um so wichtiger ist, dass sie eingehalten werden.

Deshalb wird eine maximale Gebäudehöhe festgelegt, die für jedes Grundstück einzeln von der jeweiligen Erdgeschoss- Fußbodenhöhe aus berechnet wird.

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

Mauern oder Sprünge zwischen Nachbargrundstücken sind nicht gestattet, sofern sie dem vorgegebenen Geländeverlauf nicht entsprechen.

Um diesen, in der Fernwirkung markanten strukturellen Ordnungseffekt auch im Straßenraum zu erzielen, ist die Baulinie der Grundstücke von großer Bedeutung, die Gebäudeaus-

richtung einheitlich zu wählen und die zur Straße orientierten Häuser im selben Grenzabstand von der Straße zu halten.

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

## 6 GRÜNORDNUNG

---

### 6.1. Bestandsbewertung von Natur und Landschaft

Aufgrund seiner Lage auf der Hochterrasse in einem flächig intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet und dem Fehlen von bedeutsamen Gehölz- oder Geländestrukturen ist die geplante Baufläche hinsichtlich ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung einzustufen. Kartierte Biotope und Erfassungen in der Artenschutzkartierung sind nicht vorhanden. Vernetzungsmöglichkeiten zu anderen naturnahen Strukturen fehlen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Bedeutung der freien Sicht über die Hochterrasse nach Süden und Südosten ins Voralpenland und zu den Alpen bei klaren Wetterlagen ein charakteristisches, planungsrelevantes Merkmal dieses Gebiets.

### 6.2 Konflikte und Ziele der Grünordnung

#### 6.2.1 Konflikte

Durch das geplante Baugebiet ergeben sich Konflikte mit Natur, Landschaft und Landwirtschaft.

#### Eingriffe in den Naturhaushalt

Durch Versiegelung mittels Bebauung und Verkehrsflächen werden dem Naturhaushalt dauerhaft Versickerungs- und Pufferflächen entzogen. Dies hat wiederum kleinklimatische Auswirkungen auch für die benachbarten Siedlungsgebiete und deren Luftaustauschbahnen.

#### Veränderung des Landschaftsbildes der Hochterrasse

Das weite, offene Landschaftsbild der Hochterrasse wird immer weiter eingeschränkt, je näher die Bebauung in Richtung Bahnlinie vordringt. Andererseits ergibt sich die Möglichkeit, die bisher unzureichende Ortsrandgestaltung am östlichen Stadtrand zeit- und landschaftsgemäß zu beeinflussen.

#### Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Die Versiegelung bzw. Umwandlung fruchtbarer, gut zu bewirtschaftender Ackerflächen auf der Hochterrasse entzieht der Landwirtschaft dauerhaft wertvolle Produktionsgrundlagen.

## 6.2.2 Ziele

### Ein- und Durchgrünung

Einbindung des neuen Wohngebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum durch:

- Schaffung eines neuen standortgerechten und zeitgemäßen Ortsrandes aus Sickermulden und lockerer Bepflanzung
- W-O-Vernetzungen in Form von Grünachsen durch die Siedlung bis in die Landschaft der Hochterrasse
- Grünzäsur zwischen vorhandener und geplanter Bebauung durch Rückbau des vorhandenen Weges weiche, landschaftliche Modellierung und Bepflanzung des Lärmschutzwalles an der Lechfelder Straße auf der nördlichen, dem Wohngebiet zugewandten Seite.

### Ökologie und Nachhaltigkeit

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- Förderung alternativer Energieversorgung (Blockheizkraftwerk ...)

Schaffung abwechslungsreicher und reich strukturierter Vegetationsdecken für Flora und Fauna durch extensiv zu pflegende Gehölzpflanzungen sowie Grün- und Ausgleichsflächen.

Weitgehende Erhaltung der standortspezifischen Geländeformation der Hochterrasse mit sanft geschwungenem Kolluviensenken und der Absenkung im Bereich der früheren Lehmausbeute.

Förderung von Fußgänger- und Fahrradverkehr durch ein zusammenhängendes Netz von Geh- und Radwegen in die Stadt und in die freie Landschaft zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs und der wohnungsnahen Erholung in der freien (Kultur-)Landschaft. Anschluss an das bestehende Geh- und Radwegnetz.

Langfristige Erweiterung der Grünverbindungen in die benachbarte Ackerlandschaft.

### Ausgleichsflächen

Die Stadt Schwabmünchen wendet für diesen Bauabschnitt die Ausgleichsregelung nicht an, sondern trägt den Belangen des Naturschutzes auf andere Weise Rechnung, indem sie einerseits umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im öffentlichen und privaten Bereich erlässt und andererseits die Ausgleichsflächen A 1 mit Ausnahme der Fläche zwischen dem Lärmschutzwall und den südlichen Bauflächen dem Bauabschnitt BAI zuordnet. Letztere Fläche steht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem im 2. Bauabschnitt vorgesehenen System für eine naturnahe Oberflächenertwässerung und -versickerung.

Sie wird daher ins Ökokonto der Stadt Schwabmünchen eingestellt und zur besseren Verdeutlichung der geplanten Verwendung als Ausgleichsfläche für Eingriffe im 2. Bauabschnitt ebenfalls mit A 2 gekennzeichnet.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass nach sorgfältiger Abwägung den Belangen des Naturschutzes in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wurde.

### 6.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die in der Bebauungsplanzeichnung aufgeführten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für ein Ökokonto geeignet, da sie als aufwertungsfähig zu betrachten sind und Veränderungen des jetzigen Zustandes zu Gunsten des Naturschutzes erwarten lassen. Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt deshalb, nach und nach Flächen in diesem Bereich, vorbehaltlich der Bereitstellung der Grundstücksbesitzer, zu erwerben.

### 7. ENERGIE

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

Zur Erreichung dieser Ziele sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Prinzipiell ist eine verdichtete Bebauung anzustreben, dem Geschosswohnungsbau ist bevorzugt Rechnung zu tragen.
2. Soweit möglich sind die Gebäude und Dachflächen nach Süden auszurichten. Die Dachneigung sollte aus energetischer Sicht mindestens 50 ° betragen.
3. Eine energiesparende Bauweise ist besonders zu berücksichtigen und in der Planung der Gebäude zu beachten. Neben dem Einsatz von ökologischen Bau- und Dämmstoffen sind, soweit möglich, regenerative Energieträger, bzw. primärenergieeffiziente Energieerzeugungstechnologien zu nutzen.
4. Bei einem Blockheizkraftwerkseinsatz mit Nahwärme sollte auf Solaranlagen zur Strom und Brauchwassererzeugung verzichtet werden. Das eingesparte Kapital sollte im Rahmen eines Anschlusskostenbeitrags zur Finanzierung des Nahwärmenetzes Verwendung finden.
5. Die Architektur der Gebäude sollten eine passive Solarenergienutzung in den Wintermonaten ermöglichen. Der sommerliche Schutz der Gebäude ist durch geeignete Dachüberstände, Außenjalousien oder z.B. durch sommergrüne Rankbepflanzung sicherzustellen.
6. In den Wintermonaten ist eine Verschattungsfreiheit der solaraktiven Flächen soweit möglich anzustreben.
7. Soweit möglich sollten Niedertemperaturheizsysteme eingesetzt werden. Zu empfehlen sind Musterbauten für eine standortgerechte Niedrigenergie- und Solararchitektur.

Das Büro Bekon – Umweltschutz und Energietechnik hat die Ausarbeitung eines Energiekonzepts für das Bebauungsgebiet „Schwabmünchen Ost“ abgeschlossen und im Stadtrat vorgestellt. Der Stadtrat sieht derzeit keine Möglichkeit ein BHKW zu realisieren.

Im Rahmen dieser Planungen werden zukunftsweisende Möglichkeiten der Energieversorgung unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten untersucht. Das Bebauungsgebiet der Rahmenplanung soll abschnittsweise entwickelt und geplant werden. Das Energieversorgungskonzept muss dieser Vorgehensweise Rechnung tragen, so dass für alle Ausbauszenarien ein wirtschaftlicher Betrieb zu günstigen Energiekosten möglich ist. Mögliche Synergieeffekte mit energieintensiven Betrieben in der Nachbarschaft sind zu berücksichtigen.

Nachfolgende Untersuchungen wurden dabei durchgeführt:

- Ermittlung des Wärmebedarfs für verschiedene abgestimmte Ausbaustufen des Bebauungsgebietes bis zum Endausbau.
- Untersuchung von möglichen Synergien mit dem bestehenden Schulzentrum, der bestehenden Ziegelei und dem Betrieb Osram.
- Untersuchung von 5 verschiedenen Entwicklungsszenarien.
- Betrachtung des Einsatzes der Energieträger Holzhackschnitzel, Erdgas und Solarthermie.
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Variante Einzelversorgung und oben genannter Varianten gemäß VDI 2067.
- Darstellung der Ergebnisse für die untersuchten Versorgungsvarianten und Entwicklungsszenarien (Kosten-Nutzen, Primärenergieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Einsparung).

## 7 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Unterschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung; Lärminderungspläne" im Rahmen des EU-Workshop "Straßenverkehrslärm" der EU zur Anwendung empfohlen. Diese von der WHO vorgegebenen Werte werden im allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Für das Mischgebiet unmittelbar an der Lechfelder Straße wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Die in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vorgegebenen Immissionsgrenzwerte werden auch bei Errichtung eines Lärmschutzes an einigen Wohngebäuden überschritten. Die Überschreitung beträgt für die Wohngebäude unmittelbar an der Planstraße A, im Streckenabschnitt zwischen Planstraße B und Planstraße D bis zu 2 dB. In dem Mischgebiet unmittelbar an der Lechfelder Straße beträgt die Überschreitung bis zu 6 dB.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind die sich an der Gebietsnutzung orientierenden Erwartungen an den Schutz vor Lärmimmissionen als Orientierungswerte aufgeführt. Diese Erwartungen werden in dem Plangebiet erfüllt. Lediglich an den unmittelbar an der Lechfelder Straße und an der Haupterschließungsstraße gelegenen Wohngebäuden kommt es zu einer Überschreitung. Die Überschreitung beträgt für die Wohngebäude unmittelbar an der

Planstraße A, im Streckenabschnitt zwischen Planstraße B und Planstraße D bis zu 6 dB. In dem Mischgebiet unmittelbar an der Lechfelder Straße beträgt die Überschreitung bis zu 10 dB.

Für Fassaden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist eine Orientierung von Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzfenster der Klasse II erforderlich. Übliche Fenster die der Wärmeschutzverordnung entsprechen erfüllen die Anforderungen der Schallschutzklasse II. Somit sind hierfür keine Festsetzungen erforderlich. Für Fassaden mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind Lärmschutzfenster mit Lüftung an unbelasteten Fassaden, bzw. lärmgedämmt Lüftungen festgesetzt. Somit kann eine Einhaltung der zulässigen Rauminnenpegel sichergestellt werden.

Gebäude innerhalb des Mischgebietes müssen den Nachweis für die Schalldämmmaße der Außenbauteile und die sich ergebenden Schallschutzklassen der Fenster im Genehmigungsverfahren erbringen. Somit kann in der Planung der Gebäude eine kostengünstige Anordnung der Räume, der Fenster und deren Größe erfolgen.

Durch den umliegenden Gewerbebetrieb Rapis werden innerhalb des Plangebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht, da die Lärmemissionen dieses Betriebes durch Auflagen und durch näher liegende Wohnbebauung bereits eingeschränkt sind. Somit entstehen diesem Betrieb durch die geplante Wohnbebauung auch keine Nachteile.

Hinweis: Wohngebäude unmittelbar an der Planstraße A, im Streckenabschnitt nördlich der Planstraße D, sollen so errichtet werden, dass Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer keine Fenster an den der Planstraße A zugewandten Fassaden aufweisen. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten, sodass keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

## 8 ATLASTEN

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gemarkung Schwabmünchen, befindet sich eine Altlastverdachtsfläche ( Bauschuttdeponie, ehemalige aufgefüllte Firmenkiesgrube). Eventuelle Auswirkungen auf die geplanten Wohngebiete sind durch die gegebene Entfernung ausgeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 9. ENERGIEVERSORGUNG

### 9.1 STROM

#### 9.1.1 Vorhandene 20- kV - Freileitung P 2 sowie 20- kV - Kabelleitung P 2 der LEW

Ober das Baugebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung P 2 der LEW. Die Leitungssachse dieser Freileitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Der zugehörige Schutzbereich von je 6,00 m beiderseits der Leitungssachse wurde ebenso dargestellt. Die Leitungstrasse der 20-kV-Kabelleitung P 2 ist in der Planzeichnung dargestellt.

#### 9.1.2 Beschränkungen im Schutzbereich der 20- kV -Freileitung P 2 der LEW

Im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung darf eine Bebauung oder Bepflanzung gem. DIN VDE 0210 nur mit der Zustimmung der LEW und bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen.

Bei sämtlichen Bauarbeiten sind die in DIN VDE 0210 geforderten Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Krane, Baumaschinen und dgl. müssen in jedem Fall einen mindestens 3,00 m großen Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen einhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Seile bei höheren Temperaturen weiter durchhängen sowie bei Wind erheblich ausschlagen können. Bei einer Annäherung an die Freileitungsanlagen wird außerdem auf die Einhaltung der gültigen DIN VDE-Bestimmungen, auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel VBG 4 - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - sowie auf die Ausführungen des beiliegenden Merkblattes „Bagger und Krane“ hingewiesen.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzonen sind zu unterlassen; falls unumgänglich, müssen den LEW die entsprechenden Planungen zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Bei der Verwendung von außerhalb des Schutzbereiches aufgestellten Baukränen muss durch geeignete, von den Baufirmen zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen der Kranseile in den Schutzbereich unter allen Umständen unterbleibt.

Anträge zur Bebauung von Parzellen, die im Schutzbereich liegen, sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.

Die geplanten Bäume in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind außerhalb der Leitungsschutzzone zu pflanzen. Bei der Wahl der Baumstandorte ist zu berücksichtigen, dass auch die zukünftigen Baumkronen nicht in den Leitungsschutzbereich hineinragen dürfen. Unschöne Ausastungen zur Erreichung des notwendigen Sicherheitsabstandes lassen sich somit von Anfang an vermeiden.

#### 9.1.3. Beschränkungen im Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitung P 2 der LEW

Bei der 20-kV-Kabelleitung ist ein Schutzbereich von 1 m beiderseits der Leitungstrasse einzuhalten.

Da bei einer Beschädigung der vorzitierten Kabelanlage Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die genauen Kabel-Einmesspläne im LEW Kundenbezirk, Siemensstraße 30, 86830 Schwabmünchen zu beschaffen.

#### 9.2 Erdgas

Die Erdgas Schwaben weist auf ihre im Planungsgebiet liegenden Erdgashochdruck- und Ostversorgungsleitungen hin. Es ist grundsätzlich möglich das geplante Baugebiet an die bestehende Erdgasversorgung anzuschließen.

## 9 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

### 9.1 GRUNDSTÜCKE

Es werden 96 Grundstücke ausgewiesen, von denen die meisten – abgesehen vom Baufeld A - zum Doppelhausbau und einige zum Reihenhausbau oder für Geschößwohnungsbau geeignet sind.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1.5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2.2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich Wohnraum für 316 Personen. Im Verdichtungsbereich des Baufeldes A ergibt sich ein durchschnittliches, zusätzliches Potential von 34 Wohneinheiten, was nochmals 112 Personen ausmacht. Die Gesamtbewohnerzahl beläuft sich auf 428 Personen.

Die Grundstücke sind in Größen von ca.500 – 1500 m<sup>2</sup> unterteilt, wobei der Anteil an Grundstücken unter 700 m<sup>2</sup> fast 2/3 ausmacht.

### 9.2 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Bruttobauland	106.342	100,0
Nettobauland	68.424	64,2
Öffentl. Grünfläche Platzflächen	6.269	6,05
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11.622	10,93
Öffentl. Verkehrsfläche	10.454	9,83
Fuß- / Radwege	4.478	4,21
Flächen für Ver- und Entsorgung	2.974	2,80
Flächen für Lärmschutz	2.121	2,00

## 10 VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRASSE A: 468 lfm

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 468 lfm à 750 DM	= 351.000 DM
Wasserversorgung	ca. 468 lfm à 150 DM	= 70.200 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 421.200 DM</u>



**STRASSE B: 418 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 418 lfm à 850 DM	= 355.300 DM
Wasserversorgung	ca. 418 lfm à 150 DM	= 62.700 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 418.000 DM</u>

**STRASSE D: 89 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 89 lfm à 650 DM=	57.850 DM
Wasserversorgung	ca. 89 lfm à 150 DM=	13.350 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 71.200 DM</u>

**STRASSE E 1: 84 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 84 lfm à 450 DM=	37.800 DM
Wasserversorgung	ca. 84 lfm à 150 DM=	12.600 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 50.400 DM</u>

**STRASSE E 2: 73 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 73 lfm à 450 DM=	32.850 DM
Wasserversorgung	ca. 73 lfm à 150 DM=	10.950 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 43.800 DM</u>

**STRASSE E 3 und E 4: je 48 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 96 lfm à 450 DM=	43.200 DM
Wasserversorgung	ca. 96 lfm à 150 DM=	14.400 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 57.600 DM</u>

**STRASSE E 5: 67 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 67 lfm à 450 DM=	30.150 DM
Wasserversorgung	ca. 67 lfm à 150 DM=	10.050 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 40.200 DM</u>

**STRASSE E 6: 55 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 55 lfm à 450 DM=	24.750 DM
Wasserversorgung	ca. 55 lfm à 150 DM=	8.250 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 33.000 DM</u>



**STRASSE E 7: 51 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 51 lfm à 450 DM=	22.950DM
Wasserversorgung	ca. 51 lfm à 150 DM=	7.650 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 30.600 DM</u>

**STRASSE E 8: 56 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 56 lfm à 450 DM=	25.200 DM
Wasserversorgung	ca. 56 lfm à 150 DM=	8.400 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 33.600 DM</u>

**STRASSE E 9: 62 lfm**

Straßenausbau plus Beleuchtung	ca. 62 lfm à 450 DM=	27.900 DM
Wasserversorgung	ca. 62 lfm à 150 DM=	9.300 DM
<u>Erschließungskosten netto</u>		<u>= 37.200 DM</u>

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ÖFFENTLICHE STRASSEN = 1.236.800 DM

**FUSS- UND RADWEGE**

Wegeausbau	ca. 94 lfm (1,5m breit) à DM 85	= 7.990 DM
Wegeausbau	ca. 1564 lfm (2,5 m breit) à DM 110	= 172.040 DM
<b>Gesamtwegeausbau</b>		<b>= 180.030 DM</b>

**ABWASSER**

Kanalleitung unter Feldweg

Kanalleitung im Baugebiet

Regenwasserleitung  
im Baugebiet

Erschließungskosten netto

---

**KOSTEN GRÜNORDNUNG MIT LÄRMSCHUTZWALL**

---

Humusieren, einsäen, Erdplanum (ohne Ausgleichsflächen)  
ca. 5.000 qm x 8,-- DM      40.000,-- DM

Anlegen von Ausgleichsflächen mit Mulden und Senken,  
Geländeplanum, Ansaat, Pflege  
ca. 12.000 qm x 6,-- DM      72.000,-- DM

Anlegen Regenwasserrückhalteteich mit Uferzonen  
ca. 2.900 qm x 25,-- DM      72.500,-- DM

Spielplatzanlagen herstellen  
pauschal      80.000,-- DM

Lärmschutzwall herstellen, Erdmodellierung,  
Auftrag vorhandenes Erdmaterial  
ca. 8.500 cbm x 12,-- DM      102.000,-- DM

Lärmschutzwall, Ansaat von Teilflächen, Pflege  
ca. 2.500 qm x 2,-- DM      5.000,-- DM

Lärmschutzwände begrünt, 4 m hoch, herstellen  
ca. 60 lfm. x 1.000,-- DM      60.000,-- DM

Großbäume pflanzen  
ca. 80 Stück x 350,-- DM      28.000,-- DM

Kleinkronige Bäume pflanzen  
ca. 100 Stück x 250,-- DM      25.000,-- DM

Strauchflächen anlegen einschl. Pflege  
ca. 6.000 qm x 25,-- DM      150.000,-- DM

Hecken pflanzen  
ca. 240 lfm. x 30,-- DM      7.200,-- DM

641.700,-- DM

**GESAMT GRÜNORDNUNG**      gerundet **650.000,-- DM**

## 11 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

---

**12 BETEILIGTE FACHPLANER**

---

**OPLA**

Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung  
Werner Dehm, Architekt, Stadtplaner SRL  
86152 Augsburg, Schaezlerstr.38  
Tel. 0821 / 15 98 75 –0  
Fax 0821 / 15 98 75 –2  
E-Mail: [OPLA-Augsburg@t-online.de](mailto:OPLA-Augsburg@t-online.de)  
Internet: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

**BEKON**

Lärmschutz & Akustik GmbH  
Schaezlerstr. 9  
86150 Augsburg  
Tel: 0821 / 34 77 90  
FAX: 0821 / 34 77 91 5

**Büro Schaechterle & Siebrand**

Verkehrsplanung  
Neue Straße 3  
89077 Ulm  
Tel: 0731 / 66 04 1  
FAX: 0731 / 66 04 8

**Büro für Landschaftsarchitektur**

Rainer Mauer, Dipl. Ing. BDLA  
86356 Neusäß, Georg-Odemer-Str. 2a  
Tel. 0821 / 45 25 13  
Fax 0821 / 45 21 00

**BEKON**

Energie & Umwelttechnik  
Salbeistr. 20 a  
84032 Landshut  
Tel: 0871 / 35 85 9  
FAX:0871 / 35 89 9

**INGENIEURBÜRO HYNA**

Erschließungsplanung  
Engelschalkstr. 5  
86316 Friedberg  
Tel: 0821 / 2 68 97 –0  
FAX:0821 / 2 68 97 -99

## Eingriffs- / Ausgleichsberechnung Schwabmünchen Nord-Ost

### 1. Bestand und Bewertung

- fast gesamtes Planungsgebiet:
  - Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ackerflächen, Intensiv-Grünland, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)
  
- Böschung der Tieflage:
  - Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Feldgehölze, Böschung)

### 2. Einstufung des geplanten Eingriffs / der geplanten Nutzung

#### I. Bauabschnitt I

- Bauflächen westlich der Haupterschließungsstraße sowie südlichste Häuserzeile
  - Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (festgesetzte GRZ > 0,35)
  
- übrige Bauflächen:
  - Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)

#### II. Bauabschnitt II

- nördliche und östliche Bauflächen
  - Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (festgesetzte GRZ > 0,35)
  
- übrige Bauflächen:
  - Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)

### 3. Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen

nach Matrix: Überlagerung der Kategorien I und II mit den Typen A und B

im Gebiet A I, A II und B I (siehe Karte)

- A I: westlich der Haupterschließungsstraße + südliche Häuserzeile
- A II: kleine Fläche bei überbauter Hangkante (Tieflage)
- B I: westlich Haupterschließung  
gesamter restlicher Bereich der Einfamilienhäuser,  
der Stadthäuser und des Kindergartens

**zu 3. Umfang Ausgleichsflächen**Anmerkung zu den Kompensationsfaktoren:

Es wurde der jeweils niedrigste Ausgleichsfaktor gewählt, da diverse Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Vernetzung von Grünzügen
- Ortsrandgestaltung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schutz kulturhistorischer Oberflächenformen (Tieflege)
- Anpassung des Baugebietes an Geländeverlauf
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen
- Eingrünung der Wohnstraße, Angerbildung

Flächen:	A I	A II	B I
BA I	28.071 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	54.997 m <sup>2</sup>
x Kompensationsfaktor (hier niedrigster)	x 0,3	x 0,8	x 0,2
benötigte Ausgleichsflächen für Eingriffsflächen im BA I	8.421 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	10.999 m <sup>2</sup>
BA II	9.906 m <sup>2</sup>	---	47.456 m <sup>2</sup>
x Kompensationsfaktor (hier niedrigster)	x 0,3	x 0,8	x 0,2
benötigte Ausgleichsflächen für Ausgleichsflächen im BA II	2.972 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	9.491 m <sup>2</sup>
_ Gesamt Vorentwurf (BA I + II)	<u>31.983 m<sup>2</sup></u>		
_ nur BA I	<u>19.520 m<sup>2</sup></u>		
_ nur BA II	<u>12.463 m<sup>2</sup></u>		



#### 4. Auswählen geeigneter Flächen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mögliche Ausweisung von Ausgleichsflächen:

	<u>BA I</u>	<u>BA II</u>
- Retentionsteich-Gelände (ohne vorhandene Böschung)	4.180 m <sup>2</sup>	
- Ost-Grünzug	3.500 m <sup>2</sup>	1.405 m <sup>2</sup>
- Süd-Grünzug	7.527 m <sup>2</sup>	
- Mittel-Grünzug (ohne Spielplatz)	1.211 m <sup>2</sup>	997 m <sup>2</sup>
- West-Grünzug (mit Teilentsiegelung Straße / Feldweg auf 5 m Breite)	1.002 m <sup>2</sup>	
- Südwest-Bereich (mit Rückbau Straße)	1.878 m <sup>2</sup>	
	<u>19.298 m<sup>2</sup></u>	<u>2.402 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt:</b>		<b><u>21.700 m<sup>2</sup></u></b>

#### **Zusammenfassung:**

Die für den Bauabschnitt I im Zuge des Bebauungsplanes Nordost I ausgewiesenen Ausgleichsflächen können bei Nichtanwendung der Ausgleichsregelung auf den folgenden Bebauungsplan Nordost II als Ökokontoflächen gutgeschrieben werden.

Sollte der Bebauungsplan Nordost I nicht vor dem 31.12.2000 zur Rechtskraft kommen, benötigt die Stadt Schwabmünchen gemäß beiliegender Bilanzierung eine Ausgleichsfläche von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Die im Bebauungsplan Nordost I ausgewiesenen Ausgleichsflächen würden in diesem Falle nach unserer Berechnung, jedoch unter Vorbehalt der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde für diesen Abschnitt ausreichen.

