



7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

ÄNDERUNGSBEREICH:

Lindenberg Süd IV

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 07.02.2012

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

1 ANLASS

Anlass für die 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Buchloe ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd IV“.

Innerhalb des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan „Lindenberg Süd IV“ Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt für den Bereich des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd IV“ jedoch Flächen für die Landwirtschaft dar.

Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Bebauungsaufstellung der wirksame Flächennutzungsplan geändert.

2 GEMEINDLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Buchloe zählt zu den größten Gemeinden des Landkreises Ostallgäu (3. größte Gemeinde) und liegt zugleich in der Region Allgäu (16) im Regierungsbezirk Schwaben. Die bisher vorhandenen guten Verkehrsbeziehungen haben seit Jahrzehnten mit Landsberg, im Besonderen mit Kaufbeuren, zu guten Nachbarschaftsbeziehungen geführt.

Buchloe zählt zu den nördlichsten Gemeinden des Landkreises und liegt am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

Entwicklungsachse: Kempten - Marktoberdorf - Kaufbeuren - Buchloe - Augsburg

Entwicklungsachse: München - Buchloe - Mindelheim - Memmingen - Lindau

Buchloe ist gemäß Landesentwicklungsprogramm als Unterzentrum und mögliches Mittelzentrum ausgewiesen und festgelegt mit folgender regionalplanerischer Funktion: Mittelpunktfunktion, Sozial- und Gesundheitswesen.

Zu Buchloe gehören folgende Stadtteile:

Hausen, Honsolgen und Lindenberg

Die Nachbargemeinden sind:

im Norden - Lamerdingen

im Osten - Igling; Landsberg a. Lech

im Süden - Waal, Jengen

im Westen - Wiedergeftingen, Amberg

Die Höhenlage von Buchloe entspricht 627 m über NN.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Umgriff der 7. Flächennutzungsplanänderung liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Lindenberg und umfasst eine Gesamtfläche von 28.563 m² (ca. 2,86 ha).

Die 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstück mit den Fl.Nr. 1429, 1430, 1431, 1433 und zu Teilen die Grundstücke mit den Fl. Nr. 83, 87, 88, 89 und 1434/24 der Stadt Buchloe, Gemarkung Lindenberg.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Wohnbebauung des Baugebietes „Lindenberg Süd III – An der Gennach“, im Osten an den Fischerweg und die Gennach, im Süden an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an die Alpenblickstraße. Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Im Wohnsiedlungsbereich umfasst die organische Siedlungsentwicklung der Stadt Buchloe die Deckung des Bauflächenbedarfs für die eigene Bevölkerung sowie für eine angemessene Bevölkerungszuwanderung. Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen bereits ausgewiesenen Bauflächen und brachliegende ehemals bebauten Flächen herangezogen werden. Insbesondere soll darauf hingewirkt werden, leerstehende oder leerfallende Bausubstanz zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete

Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Durch die Planung werden die obigen Belange nicht in Frage gestellt. Das Baugebiet „Lindenberg Süd IV“ rundet den Ortsteil Lindenberg (Baugebiet „Lindenberg Süd III“) großzügig ab und fügt sich gut in die Ortsstruktur Lindenburgs ein. Der Ortsrand erfährt darüber hinaus eine Aufwertung und verbessert das Orts- und Landschaftsbild. Die Neubauf Flächen entstehen in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit im Norden.

Regionalplanerische Ziele

Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind die landschaftliche Einbindung und Eingrünung der Ortsränder und das Freihalten von Terrassenrändern, exponierten Hanglagen.

Die Einbindung und Eingrünung des Ortsrandes wird im Vergleich zur bestehenden Situation verbessert.

5 STANDORTAUSWAHL

Bei der Standortauswahl wurden verschieden Kriterien zu Grunde gelegt:

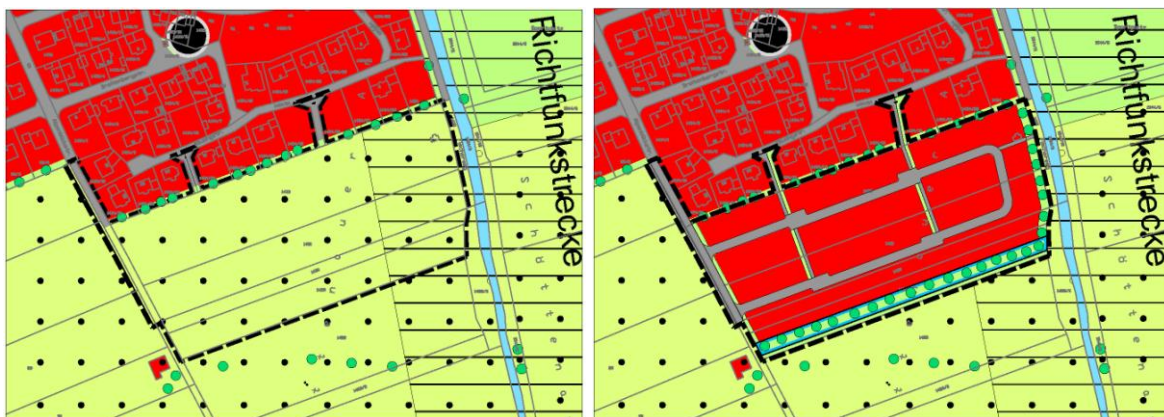
- Ortsbild:
Das gewachsene Ortsbild darf nicht nachhaltig und erheblich nachteilig beeinträchtigt werden, der Umfang darf nur unerheblich sein und darf den Ortsrand nicht zerstören.
- Landschaftsbild:
Exponierte Standorte sollten nur dann herangezogen werden, wenn geeignetere Standorte nicht zur Verfügung stehen, und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.
- Zersiedelung:
Eine Zersiedelung der freien Landschaft ist zu vermeiden.
- Klimatische Funktion:
Klimatisch hochwertige Flächen (bspw. wichtige Kaltluftbahnen) sollen nicht betroffen sein
- Landschaftseinheit:
Wertvolle/ hochwertige Landschaftseinheiten sollen nicht beeinträchtigt werden
- Schutzflächen:
Schutzflächen sollen weder direkt noch indirekt nachteilig betroffen sein

Der gewählte Standort genügt weitgehend den aufgestellten Kriterien (wie im Rahmen des Umweltberichts bereits ausführlich dargelegt) und kann somit auf der nächsten Planungsebene weiter verfolgt werden.

6 BESCHREIBUNG / ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Lindenberg Süd IV“ Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Zielnutzung des Änderungsbereiches ist eine zusätzliche Wohnbaufläche in Form eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Im Süden und Osten sollen zusätzlich öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung dargestellt werden.



Wirksamer FNP

7. FNP-Änderung

7 UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes behandelt.

Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans bei.

8 AUSWAHL DER DARGESTELLTEN FLÄCHEN

Hauptgrund für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle war die Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung der Baugebietes „Lindenberg Süd III – An der Gennach“. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt eine Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Details zur Standortbewertung und -auswahl sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

9 BESTANDSANALYSE UND ZIELSETZUNGEN

9.1 Natur und Umweltschutz:

Analyse:

- Boden: anthropogen überprägte Böden (Fl.Nr. 1429, 1430, 1431 und 1433: landwirtschaftlich genutzte Fläche)
- Wasser: keine Gefährdung durch Hochwasser
- Klima/Luft: Kaltluftentstehungsflächen zum kleinklimatischen Ausgleich mit benachbarten Siedlungsflächen werden nicht beeinträchtigt
- Arten/Lebensräume: keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung
- Landschaftsbild/Erholung: landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne landschaftsbildprägende Grün-/Gehözstrukturen; Fläche hat keine Erholungsfunktion; durch räumliche Lage am Ortsrand des Ortsteils Lindenberg wird das Landschaftsbild zu Teilen beeinträchtigt (da die Fläche an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpft, ist die Landschaftsbildveränderung nur geringfügig)
- Mensch: Das unmittelbare Umfeld wird bisher als Wohngebiet und Fläche für Landwirtschaft genutzt. Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße zur Alpenblickstraße.

Ziele:

- Berücksichtigung der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der Landschaft durch angemessene Eingrünungsmaßnahmen
- Realisierung von Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung/Verringerung der Eingriffswirkungen und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Analyse:

- Die geplanten Wohngebietsstrukturen schließen an den südlichen Ortsrand an und beeinträchtigt teilweise das Orts- und Landschaftsbild.
- Gewässer und Kuppen werden nicht beeinträchtigt.
- Die Topographie wird nicht beeinträchtigt.
- Visuell wahrnehmbare Vegetation wird nicht beeinträchtigt.

Ziele:

- Bestmögliche Integration der Baufläche in die Landschaft und das Ortsbild durch Eingrünung im Süden und Osten sowie Straßenbegrünung entlang der neuen Erschließungsstraße

9.3 Standortattraktivität

Analyse:

- Baugrund: keine Beeinträchtigung des Grundwassers, kein Rutschhang, ausreichend tragfähiger Baugrund, keine Tiefbauerschwernisse
- Topographie: keine Beeinträchtigung der topografischen Gegebenheiten (Gelände ist nahezu flach)
- Ortsplanerische Erreichbarkeiten: Nähe zur Grundschule, Nähe zum Ortskern Lebensmittelgeschäften, Bäckerei etc.

Ziele:

- Nutzung topographisch geeigneter Lagen
- Nutzung von geeignetem Baugrund
- Nutzung von Standorten mit guten Erreichbarkeiten

9.4 Verkehrserschließung

Analyse:

- Straßennetz: gute Anbindung über die Alpenblickstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz
- Erschließung: Die Erschließung ist über die Anbindung an die Alpenblickstraße gut gewährleistet

Ziele:

- Netzgerechte Straßenerschließung

9.5 Versorgung

Analyse:

- Die Kapazitätsreserven sind vorhanden bzw. können für folgende Infrastruktur erweitert werden: Frischwasser, Abwasser, Elektrizität und Abfall.

Ziele:

- Günstige Versorgung mit technischer Infrastruktur

10 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt. Auch über die Lage von Baudenkmälern ist in diesem Bereich nichts bekannt.

11 SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe.

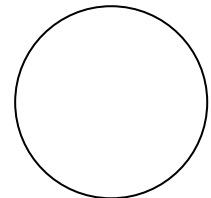
HINWEIS:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung haben sich für die Umweltprüfung keine zusätzlichen Prüfparameter gegenüber dem Bebauungsplanverfahren ergeben. Der Umweltbericht enthält sowohl die Umweltprüfung der Flächennutzungsplanänderung als auch die Umweltprüfung des Bebauungsplanes.

Ausgefertigt

Stadt Buchloe, den

.....
Josef Schweinberger
1. Bürgermeister



Siegel

Planverfasser:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0
Fax: 0821 / 15 98 75 2
Mail: info@opla-augsburg.de

Frau Dipl. Ing. Patricia Goj