

B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
" B U C H L O E L I N D E N B E R G N O R D "

Auftraggeber:

Stadt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe
Tel.: 08241/5001-0
Fax.: 08241/5001-40

Planung:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Dr. L. Zettler
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/12027-8
Fax.: 08331/47110

18. 04. 96

Begründung zum Bebauungsplan

der Stadt Buchloe vom 01.02.1996 für das Gebiet "Lindenberg Nord" in Buchloe.
Das Gebiet wird im Osten durch die Staatsstraße 2035, im Norden durch die Hochspannungsleitung, im Süden durch das Dorfgebiet und im Westen durch die Hangkante zur Wertachebene begrenzt.

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flur-Nummern 227, 551, 552, 553, 554, 554/1, 555, 556, 558, 558/2;

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Dr. Lothar Zettler, Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan, der zur Zeit neu aufgestellt wird, entwickelt.
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgender dringender Grund es erfordert (§ 8 Abs. 4 BBauG): Deckung des dringenden Wohnbedarfs.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Bereitstellung von Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 200 m nördlich des Ortskerns von Lindenberg.
Es grenzt an das Dorfgebiet von Lindenberg direkt an.
Es hat eine Größe von 8,28 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 1 km
Volksschule	ca. 1 km
Versorgungsläden	ca. 1 km
Kirche	ca. 300 m
3. Das Gelände fällt nach Westen und Osten leicht ab.
4. Der Boden besteht aus kiesigem Untergrund mit Braunerdeüberdeckung.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Es ist noch keine Bebauung vorhanden.

Es ist folgender Baumbestand vorhanden:
Bäume I. und II. Ordnung und Strauchbestand
(Linden, Ahorn, Eschen, Holunder, Hasel, Hartriegel)

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
--------------------------------------	--------------	--

WA	8,28	
----	------	--

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 63 I + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 95 Wohnungen, 1,5 WH/Geb.
- 13 II + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen, 4,6 WH/Geb.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 435 Einwohner mit ca. 140 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt	5,2 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>1,1 ha (2)</u>	
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		6,3 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		1,9 ha (4)
Die Flächen für die Gemeinbedarfs-einrichtungen umfassen		<u>0,08 ha (5)</u>
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		8,28 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf das		
Bruttowohnbauland (3)	76,1 %	
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	22,9 %	
die Flächen für Gemeinbedarfs-einrichtungen (5)	<u>1,0 %</u>	
	100 %	

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf das Nettowohnbauland (1)	82,5 %	
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>17,5 %</u>	
	100 %	

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 80 ff BauGB) - eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Blütenstraße und die Staatsstraße 2035 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in Teilabschnitten von Süden nach Norden in zwei, maximal drei Abschnitten, hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchloe. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
 - Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Buchloe
 - Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Buchloe.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 1200 lfm neuer Hauptstrang	a 160,-- DM	192.000,--
II. Für die Abwasserleitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 1150 lfm neuer Hauptsammler	a 700,-- DM	805.000,--
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten:		
a) Herstellung der Fahrbahnen 1300 lfm in 5,00 m Breite	a 750,-- DM	975.000,--
b) Herstellung der Gehbahnen 1150 lfm in 1,50 m Breite	a 225,-- DM	258.750,--
435 lfm in 2,00 m Breite	a 300,-- DM	130.500,--
c) Beleuchtung: 25 Einheiten	a 3.000,-- DM	75.000,--
d) Straßenentwässerung 1300 lfm	a 100,-- DM	130.000,--

Kosten
DM

Einnahmen
DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten:

a) Anlage der Parkflächen 1850 qm	a 40,-- DM	74.000,--
b) Anlage der Grünanlagen 17150 qm	a 25,-- DM	428.750,--

V. Nachfolgelasten:

1. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich Spielplatz

60.000,--

Summe: 3.129.000,--

Die Finanzierung wird über die jährlichen Haushalte geregelt.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
Verbesserung der Wohnraumsituation in Buchloe
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
Bau des 1. Abschnittes der Erschließungsstraße

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 BauGB)

Städtebauliche Zielvorstellungen

Aufgrund seiner herausragenden Lage im Kuppenbereich wurde versucht, das Baugebiet durch die Eingrünungsmaßnahme sowie durch die städtebauliche Zuordnung der mehrgeschossigen Gebäude zu den eingeschossigen Wohnbauten in die Landschaft einzubinden. Ein wichtiger Gesichtspunkt war dabei die absolute Freihaltung der westlichen Hangzone als übergeordnete landschaftliche Leitlinie sowie die Situierung einer öffentlichen Grünfläche aus ökologische Ausgleichsfläche mit Lärmschutzfunktion.

Grünordnung

Die wichtigsten Aspekte der Grünordnung sind die Freihaltung der Hangzone, die Schaffung einer öffentlichen Ortsrandeingrünung im Westen und Norden, ein öffentlicher Grünzug entlang der Staatsstraße 2035 sowie der Verbindung von Westen nach Osten über den Spielplatz an der Hangkante. Der westliche und nördliche Randbereich des Baugebietes wird als ökologische Ausgleichsfläche im Sinne des § 8 a (BNatSchG) mit Funktion als Trittsteinbiotop ausgewiesen. Der nordwestliche sowie der nördliche Bereich soll durch Aufschüttung mit weicher Modellierung zugleich Lärmschutzfunktion übernehmen und dadurch in die Landschaft integriert werden. Der gesamte ökologische Ausgleichsbereich soll mit naturnahen Gehölzflächen und einheimischen Baum- und Straucharten, sowie Extensivierung der übrigen Flächen mit 2 x Mahd / Jahr zur Entwicklung von artenreichen Streuwiesenbeständen entwickelt werden. Diese Flächen gehen entlang dem zukünftigen Ortsrand in großflächige Streuobstwiesenflächen über. Die Verbesserung der ökologischen Funktion soll in Teilbereichen durch Anreicherung mit Sekundärbiotopen (Kiesinseln usw.) und Ausbildung eines Kleinreliefs (trockene, magere Standorte) erreicht werden. Der gesamte Erschließungsbereich wird verkehrsberuhigt festgesetzt mit mind. 1 Baum/13m Straßenlänge. Desweiteren wurden umfangreiche Einzelbaumpflanzungen im privaten Bereich festgesetzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausweisung des Baugebietes stellt einen Eingriff in visuell-ästhetischer und gesamtökologischer Sicht dar. Zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Stadt erst ab dem 1. Januar 1998 verpflichtet. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Verhältnisse weist die Stadt Buchloe nach § 8a des BNatSchG Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach. Die Hauptauswirkung der Bebauung in dieser relativ exponierten Lage ist neben dem Verbrauch und der Versiegelung des Bodens in der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu sehen. Aus diesem Grund werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig aus visuell-optischen Gründen ausgeführt. Auf der Nord- und Nordwestseite des Baugebietes wird mit einer großzügigen Modellierung, zum einen die Einbindung des geplanten Baugebietes in die Landschaft gesichert, zum anderen hat diese Geländemodellierung auch die Funktion der Verbesserung der Lärmemissionen zu übernehmen. Die Stadt Buchloe hat nach längerer Diskussion auf einen Teil der Bebauung verzichtet und sich für die geplante Ausgleichsmaßnahme entschieden. Die Gestaltung erfolgt in großflächigen Streuobstanlagen mit Extensivwiesen und teilweise feldgehölzartiger Anpflanzung in der äußeren Randzone. Die extensiv zu nutzende Streuobstzone führt dann in die nach Süden führende geplante Eingrünung über. Die Maßnahme wird von der Stadt Buchloe möglichst frühzeitig ausgeführt, so daß anfallendes Material aus dem Erschließungsvorhaben in die Modellierung eingebracht werden kann und damit die Aufbringung von Fremdmaterial ausgeschlossen ist. Die Ausgleichsflächen bleiben im Eigentum der Stadt Buchloe, dadurch ist die Gestaltung und die spätere extensive Nutzung und Pflege gesichert.

Emissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten Lindbergs, westlich der Staatsstraße 2035. Es grenzt im Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung, im Westen von dem Hang, der zur Wertachebene abfällt und landwirtschaftliche genutzt wird. Im Norden reicht das Gebiet bis an die bestehende Hochspannungsleitung und bis zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die ausgeprägte Kuppenlage ist das Gebiet von allen Seiten Immissionen verschiedenen Ursprungs ausgesetzt, wobei die vom Verkehr verursachten Immissionen am gravierendsten sind. Die Staatsstraße 2035, direkt an das Planungsgebiet angrenzend, hatte bei der letzten Verkehrszählung 1990 ein Verkehrsaufkommen von 5370 Kraftfahrzeugen binnen 24 Stunden, wobei der LKW-Anteil tagsüber und nachts auf 7,2% errechnet wurde. Die schalltechnischen Beurteilungspegel für das vorletzte, geplante Haus im Südosten errechnen sich auf 62,3 dB(A) tagsüber, und 54,5 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Daraus resultiert, daß entlang der Staatsstraße 2035 unbedingt Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Ähnlich verhält es sich mit den Immissionen, die im Norden von der B 18 zu erwarten sind. Auch hier ergibt sich für die nordwestliche Ecke des Planungsgebietes eine Überschreitung des zulässigen Lärmpegels, vor allem für die Nachtzeiten, als dritte, nicht unbedeutende Lärmquelle, muß die Bahnlinie Kaufbeuren - Buchloe angesehen werden, die ca. 250 m westlich in der Wertachebene verläuft. Auf den zwei Bahngleisen fahren tagsüber 159 Züge und nachts 22, was bei Westwind auch zu erheblichen Lärmbelastigungen führen kann.

Zu den bereits ausgeführten Immissionen kommen noch die Tiefgarageneinfahrten innerhalb des Planungsgebietes sowie die elektromagnetischen Emissionen des Umspannwerkes im Norden ebenso dazu, wie die KFZ-Werkstätte im Südwesten des Gebietes. Das von einem schalltechnischen Fachinstitut erstellte Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Das schalltechnische Gutachten sieht Schallschutztechnische Maßnahmen auch im Bereich des nördlichen und nordwestlichen Bereichs vor. Dem wurde als Lärmschutzwall mit festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Folge geleistet.

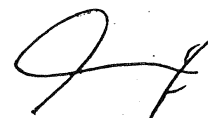
MEMMINGEN 1.2.1996
Ort, Tag

Buchloe, den 27.08.1996
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

~~Ober~~-Bürgermeister

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
DIPLOM-INGENIEUR OTTHAR ZETTLER
Bismarckstraße 20, 87800 Memmingen
Tel.: 08331/120-27-28, Fax: 08331/47710



Greif, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom mit in öffentlich ausgelegt.