

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 O S T 1 "

Auftraggeber:

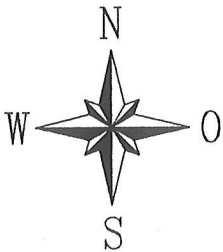
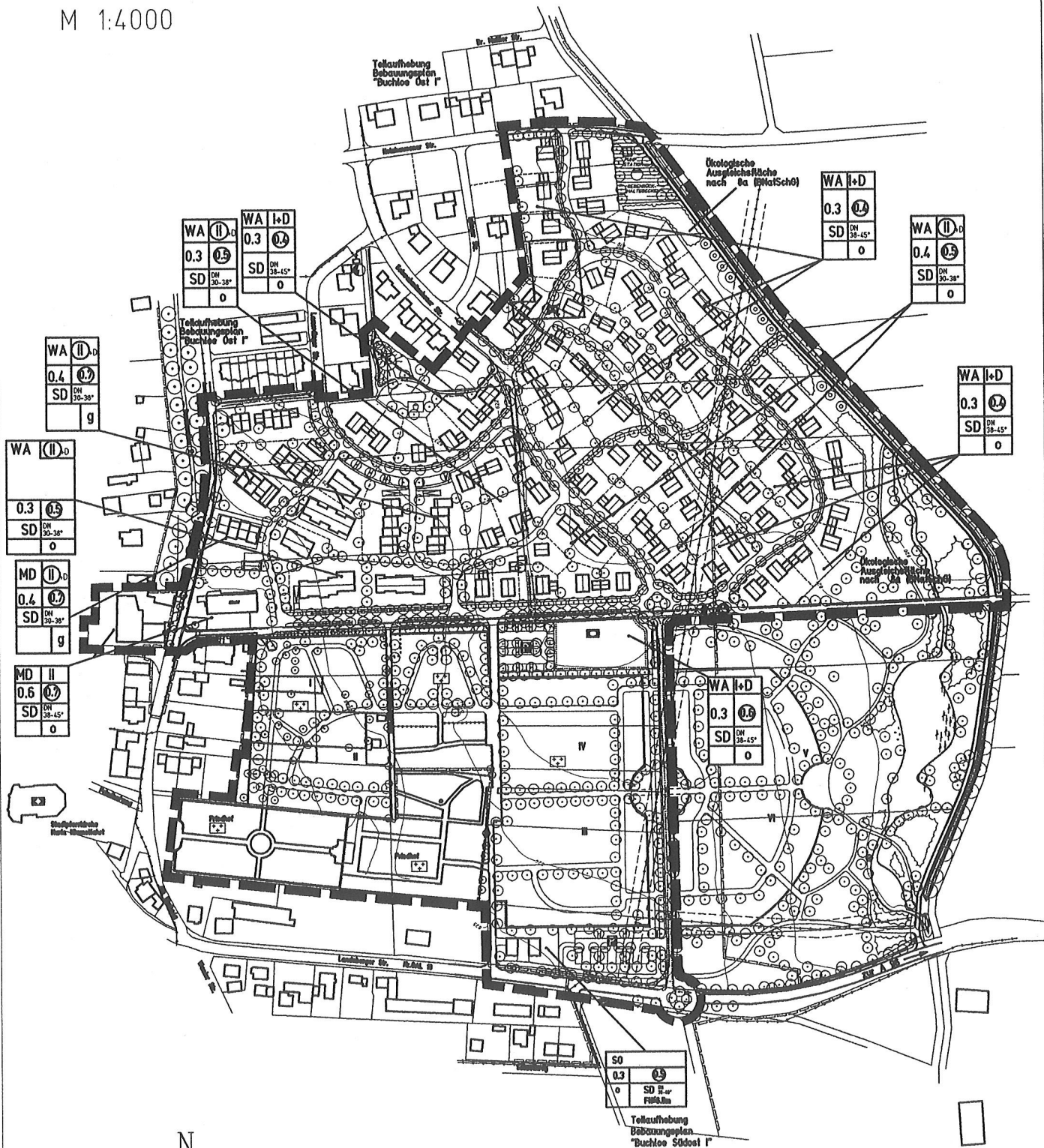
Stadt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe
Tel.: 08241/5001-0
Fax.: 08241/5001-40

Planung:

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

Bebauungsplan "Ost I" Stadt Buchloe Landkreis Ostallgäu Übersichtslageplan

M 1:4000



Planungsbüro
Dr. Zettler
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel: 08331/12027

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

der Stadt Buchloe vom 04.04.1996 für das Gebiet Buchloe Ost 1

Das Gebiet wird im Süden durch die Landsberger Straße, im Osten durch den Salachbach begrenzt, der zugleich den künftigen Ortsrand bildet.
Im Westen und Norden grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung.

Es umfaßt folgende Grundstücke mit den Flur-Nr.:

19/3, 359/1, 359/3, 363, 398, 399/2, 399/3, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 405/1, 406, 407, 408/1, 411, 412, 420, 421, 423, 424, 425, 425/4, 425/5, 425/15, 425/17, 425/18, 426/7, 429/4, 430, 431, 432, 432/1, 433, 435, 436, 437, 438, 439, 440;

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Stadt Buchloe erstellt zur Zeit einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Beide Planungen sind zur Zeit im Verfahren. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach den städtebaulichen Zielsetzungen und den Leitbildern zur Grünordnung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes und zur Sicherstellung von Friedhofserweiterungsflächen und Flächen zum Gemeinbedarf sowie von ökologischen Ausgleichsflächen im Sinne des §8a (BNatSchG) für die erwarteten Eingriffe in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 350 m östlich des Ortskerns von Buchloe im Norden des bestehenden Friedhofs.
Es hat eine Größe von 18,6 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
Bahnhof: 1.200 m
Kirche: angrenzend
Rathaus: 700 m
3. Das Gelände fällt nach Nordosten leicht ab.
4. Der Boden besteht aus lehmigem Untergrund mit Braunerdeüberdeckung.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

5. Es ist noch keine Bebauung vorhanden, bis auf die Aussegunghalle auf der Flur-Nr. 412, zwei Nebengebäuden auf der Flur-Nr. 408/1 und ein landwirtschaftlich genutzter Stadel auf Flur-Nr. 421 am Südwestrand des Geltungsbereiches.

Es ist folgender Baumbestand vorhanden:

- Pappel-Reihe entlang der Salach
- Fichten-Reihe entlang der Friedhofserweiterung I
- Obstbäume und einige Großbäume im Bereich der Friedhofserweiterung I

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 | 10,23ha | |
| SO | 0,12 ha | |
| MD | 0,39 ha | |
| | <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> 10,74 ha | |

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 65 I + Dach-geschoßige Wohngebäude
68 II + Dach-geschoßige Wohngebäude

3. Es werden ca. 465 Einwohner mit ca. 200 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

- 4.1 a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 7,58 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 2,65 ha (2)
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 10,23 ha (3)
- Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 1,72 ha (4)
Die Flächen für Friedhof und Erweiterung umfassen 5,24 ha (5)
Die Flächen für die ökolog. Ausgleichsflächen umfassen 1,17 ha (6)
Die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0,24 ha (7)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3) bis (7)) 18,60 ha (8)
- b) Von der Bruttowohnbaufläche (8) entfallen demnach auf
- | | |
|--|----------------|
| das Bruttowohnbauland (3) | 55,0% |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) | 9,2 % |
| die Flächen für Friedhof und Erweiterung (5) | 28,2 % |
| die Flächen für ökolog. Ausgleichsflächen (6) | 6,3 % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (7) | <u>1,3 %</u> |
| | <u>100,0 %</u> |

| | |
|---|--------------|
| c) tatsächlich neu zu erstellende Verkehrsfläche 1,8 ha | 9,7 % |
| öffentliche Grün- und Freiflächen | <u>9,2 %</u> |
| Anteil an öffentlichen Flächen | 18,9 % |
| Ausgleichsflächen | 6,3 % |
| Friedhofsfläche | 28,2 % |

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung vorgesehen.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Holzhausener Straße, Schwabmünchener Straße, Lamerdinger Straße und die Landsberger Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in Teilabschnitten hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchloe. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Buchloe. Der Anschluß ist sofort möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW-Augsburg
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) 1980 lfm neuer Hauptstrang | ca. a 160 DM | ca. 316.800,-- |

| | | Kosten DM | Einnahmen DM |
|---|--------------|----------------|-------------------------|
| II. Für die Abwasserleitung: | | | |
| 1. Herstellungskosten: | | | |
| a) 1980 lfm neuer Hauptsammler | ca. a | 700 DM | ca. 1.386.000,-- |
| III. Für Straßen, Wege und Plätze: | | | |
| 1. Herstellungskosten: | | | |
| a) Herstellung der Fahrbahnen | | | |
| Breite 6,00 m, | ca. 320 lfm | ca. a 810,--DM | ca. 259.200,-- |
| Breite 5,50 m, | ca. 230 lfm | ca. a 745,--DM | ca. 171.350,-- |
| Breite 5,00 m, | ca. 1040 lfm | ca. a 675,--DM | ca. 702.000,-- |
| Breite 4,50 m, | ca. 710 lfm | ca. a 610,--DM | ca. 433.100,-- |
| b) Herstellung der Gehwege | | | |
| Breite 3,00 m, | ca. 1330 lfm | ca. a 450,--DM | ca. 598.500,-- |
| Breite 1,50 m, | ca. 1640 lfm | ca. a 225,--DM | ca. 369.000,-- |
| c) Straßenentwässerung 1980 lfm | ca. a | 100,--DM | ca. 198.000,-- |
| IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, | | | |
| 1. Herstellungskosten: | | | |
| a) Anlage der Grünanlagen (ohne Friedhofserweiterung) 17200 qm | ca. a | 25 DM | ca. 430.000,-- |
| V. Sonstige Kosten: | | | |
| 1. Spielplatz | | | ca. 70.000,-- |
| 2. Ökologische Ausgleichsfläche | | | ca. 95.000,-- |
| | | Summe: | ca. 5.028.950,-- |

G. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

1. Grundlagsituation

Die Stadt Buchloe stellt zur Zeit einen neuen Flächennutzungsplan auf, gleichzeitig wird ein Landschaftsplan erarbeitet, der dann in den Flächennutzungsplan integriert wird. Im Landschaftsplan wird, im Gegensatz zur bisherigen Planungsabsicht, vorgeschlagen, daß die zukünftigen Erweiterungsflächen für den bestehenden Friedhof in Zukunft östlich an den bestehenden Friedhof anschließen sollten.

Weiterhin sollte der weiter östlich liegende Salachbach renaturiert werden und ein ökologisch geprägter Grünzug geschaffen werden. Dieser Grünzug wird in eine Abstandspufferzone, als rechtlich festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche entlang der Salach nach Norden weitergeführt. Die Beschlüsse zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan hatten zur Folge, daß der Stadtrat einen Beschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ost 1 faßte, gleichzeitig hat er eine Veränderungssperre für dieses Gebiet erlassen.

In dieser Bebauungsplanänderung sollten zum Einen keine Bauflächen östlich des Friedhofes mehr ausgewiesen werden, sondern es sollten hier die Friedhofserweiterungsflächen sowie der Grünzug, der als zukünftige Naherholungsfläche genutzt werden soll, situiert werden. Durch diese Beschlußlage konnte für den östlichen Entwicklungsbereich von Buchloe eine städtebaulich großzügige und insbesondere auch die ökologischen Belange berücksichtigende Lösung gefunden werden, sie wird zwar als zeichnerische Lösung dargestellt, sie liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches.

2. Städtebauliche Konzeption

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, daß im westlichen Teil der neuen, ausgewiesenen Flächen eine verdichtete Bauweise in Reihenhausbebauung, in zwingend festgesetzter 2-stöckiger Form mit Dachausbau vorgesehen wird. Daran anschließend in Richtung Osten erstreckt sich eine Teilfläche in gleicher 2-stöckiger Bauweise aber in Form von einzelstehenden Gebäuden und Doppelhäusern. In Richtung Norden, an die bestehende Bebauung angrenzend, sowie nach außen in Richtung Osten, sind Einzelhäuser als Ein- bzw. Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen vorgesehen. Auf der Südseite in Richtung der bestehenden Straße und in Richtung Friedhof sind genügend große Flächen für den Gemeinbedarf und eine Sondernutzung ausgewiesen. Hier stellt sich der Stadtrat den Standort für den zukünftigen Kindergarten. Auf der Nordseite des zukünftigen Friedhofs ist eine Fläche als allgemeines Wohngebiet mit Zweckbestimmung für eine vornehmliche Ladennutzung im Erdgeschoß, die der Grundversorgung des neuen Wohngebietes dient, ausgewiesen. Im westlich angrenzenden Bereich mit dem jetzt landwirtschaftlich genutzten Stadel wurde ein Dorfgebiet ausgewiesen. Auch auf der Südseite des zukünftigen Friedhofareals wurde eine kleinere Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung für einen Blumenladen und als Ausstellungsgelände für Steinmetzbetriebe, etc. ausgewiesen.

3. Erschließung

Die vorhandenen Straßen geben letztendlich ein Erschließungskonzept weitgehendst vor. Es bestand hier die eindeutige Planungsvorgabe, daß die vorhandene Schwabmünchener Straße auf kürzestem Wege mit der Landsberger Straße verbunden werden sollte, damit der Verkehr im östlichen Stadtgebiet reduziert wird und es zu keinen unnötigen Belastungen kommt.

In Fortsetzung der Schwabmünchener Straße zur Landsbergerstraße sind deshalb zur aktiven Verkehrsberuhigung zwei Kreisverkehre vorgesehen.

Durch das geplante Erschließungskonzept kommt es insgesamt zu einer verkehrsberuhigten Lösung, die gleichzeitig die städtebauliche Anordnung der Gebäude positiv unterstützt.

Durch die Lage der zukünftigen Parkplätze und Stellplätze ergibt sich der Vorteil, daß diese Stellplätze, sowohl von Friedhofsbesuchern, als auch von den Besuchern der Infrastruktureinrichtungen gleichzeitig genutzt werden können.

Von besonderer Bedeutung ist das gesamte Fußwegenetz, das dem Fußgänger ermöglicht, vom Stadtinneren in Richtung Osten sowohl zu den intensiver gestalteten Naherholungsbereichen fußläufig zu gelangen. Gleichzeitig besteht aber auch hier die Möglichkeit, darüberhinaus in die extensive Passiverholungszone östlich der Salach zu kommen. Dazu wird das geplante Wohngebiet durch den Rad- und Fußgängerweg erschlossen und die geplanten Grünflächen werden so auf kürzestem Wege an das Gesamtwegenetz angeschlossen.

Auch das Fußwegenetz innerhalb des Friedhofes, das auch in bestimmten Teilen in der bisherigen Planung neu überdacht werden muß, ist auf dieses Gesamtfußwegenetz und die kürzesten Erreichbarkeiten ausgerichtet. Der Friedhof ansich ist insgesamt in dieses Verkehrswegenetz eingebunden.

Aufgrund der hohen Verkehrsstärke auf der Kreisstraße OAL18 und dem geringen Abstand zu den geplanten Friedhofserweiterungsflächen, wird der für Friedhöfe gültige schalltechnische Orientierungswert von 55 db(A) für die Tageszeit überschritten. Um den Lärmschutzanspruch der geplanten Friedhofserweiterungsflächen gerecht zu werden, soll die geplante Friedhofsmauer entlang der Kreisstraße mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen ausgebildet werden.

Die Wohnsammelstraßen sind in einer Breite von 5,50 m vorgesehen, die Straßen in den verkehrsberuhigten Bereichen haben eine Mindestbreite von 4,50 m. Im Bereich der verdichteten Bauweise sind Tiefgaragen vorgeschrieben. Eine Einhausung der Einfahrtsportale wird gewünscht. Eine Einfriedung der Vorgartenbereiche und Zugänge im Bereich der Reihenhäuser soll zugunsten einer erlebbaren Wohnstraße mit offenen Grünflächen verzichtet werden.

4. Grünordnung und ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Freiflächenkonzeption stellt eine konsequente Fortsetzung der Vorschläge des Landschaftsplanes dar. D. h., daß der gesamte Bereich östlich des bestehenden Friedhofes in Zukunft entweder als Friedhofserweiterungsfläche oder als Grünzug und Renaturierungsbereich für die Salach verwendet wird. Dieser Grünzug findet seine Fortsetzung entlang der Salach als erweiterte Pufferzone in Richtung Norden und in Richtung Süden.

Eine rechtliche und finanzielle Absicherung der ökologisch bedeutsamen Pufferzone zwischen der geplanten Wohnbaufläche im Nordosten des Bebauungsplanes und des Salach-Baches soll durch die Festsetzung als ökologische Ausgleichsfläche im Sinne des §8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gewährleistet werden. Mit den beiden ausgewiesenen, ökologischen Ausgleichsflächen sollen in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen werden. Diese Beeinträchtigungen sind hauptsächlich in der Erhöhung der Bodenversiegelung durch Überbauung und der Anlage neuer Verkehrsflächen sowie in Folge auch die Zunahme von Sekundärbelastungen durch Schadstoffe und Lärm, auf den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben. Ein Ausgleich im Wasserkreislauf wird dabei im wesentlichen durch eine geeignete Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den bebauten Grundstücken und der Renaturierung des Salachbaches mit teilweiser Bachbettverlegung angestrebt.

Zur Unterstützung des siedlungsklimatischen Ausgleiches ist das gesamte interne Grün im Baugebiet auf die übergeordneten Grünzüge abgestimmt und stehen mit diesen in Verbindung. Durch eine gleichzeitige rad- und fußläufige Anbindung wird die Wirkung der ökologischen Ausgleichsflächen auch im Hinblick auf die Erholung im Wohnumfeld der zukünftigen Anwohner sichergestellt. Der vorgeschlagene Kinderspielplatz ist in die gesamte Grünkonzeption integriert und ist nicht auf übriggebliebene Restflächen reduziert worden. Am Planentwurf ist erkenntlich, daß insbesondere durchgehende Großbaumpflanzungen entlang der Straßen das grüne Rückgrat für bestimmte Grünzüge mitbilden.

Durch die vorhandene Grünkonzeption zusammen mit der ökologischen Ausgleichsflächen entlang der Salach kann auch in doch erheblichem Umfang auf die ökologische Bedeutung und Wirkung der Salach miteingewirkt werden. Durch das Vorsehen eines ausreichend bemessenen Grünstreifens entlang der geplanten Bebauung im Nordosten, soll ein ökologisch wirksamer Pufferstreifen zur Salach mit standorttypischen Uferbegleitgehölzen entwickelt werden. Gleichzeitig kann auf dieser Fläche eine visuell wirksame Ortsrandeingrünung in Form von lockeren Gehölzanpflanzungen und Obstbäumen aufgebaut werden. Die vorhandenen Grünzüge stellen somit für die Zukunft die endgültige Ortsrandsituation dar und sie haben aus diesem Grund eine besondere städtebauliche Funktion und Bedeutung. Insgesamt wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verbesserung der zukünftigen Wohnqualität dieses Stadtgebietes und gleichzeitig eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Stadtgebiet von Buchloe erreicht.

Ort, Tag

Buchloe, den 12.09.1996

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser



Ober-/Bürgermeister

(Handwritten signature)

Greif, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.1996 bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe - Bauamt, Zimmer 107 - vom 09. Februar 1996 bis einschließlich 11. März 1996 während der Amtsstunden erneut öffentlich ausgelegt.