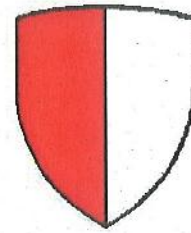


STADT BUCHLOE



**BEBAUUNGSPLAN
„Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“**

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 14.12.2010

1. ANLASS UND LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ ist die vorgesehene Errichtung eines Gymnasialstandortes auf dem Schulareal, bisher bestehend aus Mittelschule, Realschule, Eislaufhalle, Turnhallen und Tennisplätzen, südlich der Münchener Straße.

Nachdem auf dem Flächenareal südlich der Münchener Straße und östlich der Gennach bereits Schuleinrichtungen und Sporteinrichtungen vorhanden sind, und ausreichend Flächen für weitere Schulentwicklungen zur Verfügung stehen, ist es aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht nur sinnvoll, den Gemeinbedarf zu konzentrieren. Durch die Zusammenführung dieser drei Gemeinbedarfsnutzungen ergeben sich für die Stadt Buchloe etliche Synergieeffekte.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich durch den o.a. Sachverhalt für die Stadt Buchloe die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ aufzustellen, da für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Erweiterung der Schulnutzungen die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich ist.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird mit dem Bebauungsplan „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ ist für das Gebiet südlich der Münchener Straße nur zu Teilen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt für das Plangebiet als Ziel zu Teilen Gemeinbedarfsfläche, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche mit Sportplatznutzung dar.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung und der Ziele des FNP liegt städtebaulich nicht vor, da der Standort bereits derzeit ein Gemeinbedarfsstandort mit Mittelschule, Realschule und Eissporthalle sowie Tennisplätzen ist und die hinzukommende Nutzung Gymnasium den Schulstandort sowie den Gemeinbedarfsstandort Buchloe stärkt. Bezüglich der Infrastruktur, Ver- und Entsorgung ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte, die bei einem neuen Standort nicht gegeben wären.

Hinzu kommt, dass ausschließlich städtebaulich strukturell betrachtet, im Stadtbereich von Buchloe kein Standort mit der benötigten Flächengröße (Gymnasium und Sportanlagen) adäquat zur Verfügung steht, sowie stadträumlich sich auch nicht einfügen würde. Neue Ortsrandlagen für das Gymnasium scheiden aufgrund der konfliktreichen Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung aus.

Zusammengefasst werden die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, im Gegenteil, der Zielkontext wird eingehalten und im Bereich des Gemeinbedarfs und des Uferschutzes des Gewässers Gennach sowie der Fuß- und Radwegevernetzung gestärkt.

3. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha.

Der Bebauungsplan „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ dient der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan u. a. im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (im Sinne der BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

<i>GR Gymnasium mit Sportanlage</i>	15.000 m ²
<i>GR Tennisplätze</i>	4.400 m ²
<i>GR Tennisheim</i>	250 m ²

Gesamtfläche	19.650 m ²

In ihm wird eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c UVPG ist deshalb nicht erforderlich. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das Planvorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gesetzlich geschützte Bereiche des Naturschutzes wie Biotope oder Landschaftsbestandteile sind nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Bebauungsplanenaufstellung wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4. ZIELE DER PLANUNG

Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Konzentration der Gemeinbedarfsnutzungen der Stadt Buchloe am vorhandenen Schulstandort. Die Ortsstruktur wird städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Die Ziele der Planung sind:

- Stärkung der Schulinfrastruktur der Stadt Buchloe, der Region und des Landkreises Ostallgäu
- Stärkung der Gemeinbedarfsfunktionen durch Synergieeffekte der unterschiedlichen Schultypen und Sportmöglichkeiten.
- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Buchloe soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden
- Der Flächenverbrauch soll durch flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden
- Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden wird vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere im Ortskern hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION / PLANUNGSKONZEPT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchloe Süd V - Schulgelände Gymnasium“ umfasst die Fl. Nrn. und Teil Flur Nummern:

2870 (vorhandener und erweiterter – neu geordneter Parkplatz mit Busschleife)

2870/1 (Sportflächen)

2870 (neuer Schulcampus)

2872 (Weg)

2852/1 (Weg)

2852, 2852/2, 2851 und 2851/1 (Standort Gymnasium mit Sportanlage)

2873/3 und 2874/3 (ehemals Tennis –neue Parkfläche)

2879 und 2880 (vorhandene Parkfläche)

2874 (Eislaufhalle mit Parken)

2875 und 2876 (Tennis neu)

2850 Grünfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 10,24 ha und befindet sich unmittelbar innerhalb einer Innenbereichslücke im südlichen Teil von Buchloe, südlich der Münchener Straße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Münchener Straße, im Osten durch den Schulstandort der Gemeinbedarfsfläche, im Westen von der Gennach und im Süden von der A 96 begrenzt.

Das Umfeld wird von folgenden Nutzungen geprägt:

Im Westen, westlich der Gennach, besteht vorhandene Wohnbebauung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes. Nördlich der Münchener Straße grenzt das Freibad der Stadt Buchloe an. Der Osten gliedert sich in den nördlichen Wohnbebauungsteil und in den südöstlichen Bereich mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und landwirtschaftliche Flächen.

Das geplante Schulgelände wird als Gemeinbedarfszentrum festgesetzt und ist sehr gut an die bereits vorhandene Infrastruktur des Gebietes angeschlossen. Die Gemeinbedarfsfläche enthält ausreichend Spielraum für zukünftige weitere Entwicklungen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet mit der Kennzeichnung Gemeinbedarf wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgelände - Gymnasium“ im Sinne des § 9 Abs.1 Pkt. 5 BauGB festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Integration der Gemeinbedarfsbauten in die Siedlungsstruktur und in das Landschaftsbild werden maximal zulässige Gebäudehöhen bzw. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das Gymnasium mit Sportanlage wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt.

Für das Tennisheim wird eine maximale Wandhöhe von 6,0 m und eine maximale Gesamthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Zur präzisen Festlegung der Gebäudehöhen wurden folgende Definitionen angewandt:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Firshöhe (GH). Die OK Fertigfußboden muss mindestens 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor Ort liegen.

Aufgrund der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird vorgeschlagen, die OK Fertigfußboden mindestens 0,50 m über HW₁₀₀₀, herzustellen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

Mit dieser Festsetzung wird der Siedlungscharakter des Schulgeländes aufgegriffen und weitergeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Gestaltung der Gebäude

Um beim Bau des Gymnasiums Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von zulässigen Dachformen verzichtet. Aus ortsgestalterischen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass die Länge der Dachaufbauten ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten darf und sich die Dachneigung der des Hauptdaches anpassen muss. Dadurch wird die Störung einer ruhigen Dachlandschaft durch unverhältnismäßig zahlreiche oder große Dachaufbauten verhindert. Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Nahbereich der Gennach wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante Fertigfußboden mindestens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen muss. Ausserdem wird aufgrund der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bezgl. Hochwasserschutz dringend geraten, die OK Fertigfußboden mindestens 0,50 m über HW₁₀₀₀ herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für die Gemeinbedarfsfläche ausschließlich zur Anpassung der Zufahrten und zur Anpassung der Gebäude in das Gelände zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSNUTZUNGEN

Nach §1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gemeinbedarfsfläche diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird die Planung des Gymnasiums in Buchloe an der Rießerseestraße unter dem Aspekt des Schallschutzes von der Fa. Tecum, Bericht Nr. 10.043.1/B vom 20.09.2010 untersucht. Dabei werden die Bereiche Verkehrslärm, Sportanlagenlärm und Parkplatzlärm betrachtet.

Die Untersuchung ist als Vorprüfung zu sehen, mit der mögliche Konflikte erkannt und bereits im Planungsstadium vermieden bzw. gelöst werden können. Bei Vorliegen von konkreteren Planungen sind ggf. nähere Überprüfungen erforderlich.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Standort für das Gymnasium in Buchloe im Bereich des bestehenden Schulgeländes (Volksschule, Realschule) sowie von Sportanlagen (Eissporthalle, Schwimmhalle, Turnhalle) grundsätzlich geeignet ist.

Die verkehrliche Erschließung des Areals von der Münchner Straße aus über die Ker-schensteinerstraße ist günstig zu bewerten. Wohngebiete werden dabei nicht unmittelbar tangiert und die Anbindung ist von der nächsten Wohnbebauung im Westen an der Linden-berger Straße abgewandt.

Die Geräuschmissionen der Autobahn A 96 stellen keinen grundsätzlichen Konflikt mit der geplanten Schulnutzung dar. Im überwiegenden Bereich des Planungsareals sind auch in den Obergeschossen der geplanten Gebäude verträgliche Geräuschpegel zu erwarten. Nur im unmittelbaren Nahbereich der Autobahn sollten entweder keine Unterrichtsräume errichtet werden oder müssen dort entsprechend günstig orientiert bzw. passiv geschützt werden.

Überwiegend werden aufgrund des Verkehrslärms im Plangebiet keine besonderen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Durch die künftig verlegte Tennisanlage südlich der Eissporthalle und die Eissporthalle selbst sind im Bereich des Baugeländes für die Schule grundsätzlich keine wesentlichen Schall-konflikte zu erwarten. Dies gilt auch für geplante Schulsportanlagen, sofern bestimmte Min-destabstände zur Wohnbebauung westlich der Gennach eingehalten, ggf. abschirmende Maßnahmen ergriffen oder auch zeitliche Nutzungsbeschränkungen ausgesprochen werden.

Durch das Gewässer der Gennach ist grundsätzlich bereits eine gewisse Abtrennung des Schulgeländes von der Wohnbebauung gegeben. Eine besondere Bedeutung kommt der Frage zu, ob die geplanten Schulsportanlagen auch dem Freizeitsport zur Verfügung gestellt werden (insbesondere Schutz der Ruhezeiten abends und an Sonn- und Feiertagen). Durch die mögliche Erschließung des Baugeländes von Osten her dürften sich aufgrund der Nutzung von Kfz-Stellplätzen im Umfeld der Eissporthalle kaum Konflikte mit der benach-barten Wohnbebauung im Westen ergeben. Auch diesbezüglich spielt eine mögliche Frei-zeitnutzung der Sportanlagen eine Rolle (z. B. Turnhalle abends).

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Buchloe für das Schul- und Sport-gelände stellt aus der Sicht der schalltechnischen Untersuchung bereits eine schalltechnisch weitgehend optimierte Lösung dar. Die Schulgebäude sind dort im Norden, die Außensport-anlagen und die Turnhalle im Süden und die Parkplatzflächen im Osten vorgesehen. Bezüg-lich der möglichen Anordnung der einzelnen Außensportanlagen sind ggf. noch nähere De-tailprüfungen erforderlich.

Hinweise und Empfehlungen:

Im Folgenden werden zu den einzelnen, möglichen Konfliktbereichen Empfehlungen für eine schalltechnisch optimierte Planung gemacht.

Allgemeines

- Grundsätzlich sollten die Gebäude der Schule mit Unterrichtsräumen im nördlicheren Bereich des Areals angeordnet werden. Für die Freisportanlagen der Schule sind e-her die südlicheren Flächen mit einer höheren Vorbelastung durch die A 96 geeignet. Dies ist im Entwurf des Bebauungsplanes bereits so realisiert.
- Die Schaffung eines durchgehenden Gebäuderiegels im Westen an der Gennach wä-re günstig. Dabei könnte dieser bei entsprechender Bauausführung auch z. B. eine Turnhalle beinhalten. Im Schutz dieses Riegels wäre dann im Osten die Anordnung von „lauteren“ Einrichtungen wie dem Pausenhof oder von Parkplatzflächen möglich. Eine derartige Riegelbebauung kann auch einen zusätzlichen Schutz der Wohnbe-bauung vor dem Verkehrslärm der A 96 oder dem Betrieb im Bereich der Eissport-halle bieten.

- Räume mit ggf. höheren Innengeräuschpegeln wie Musikunterrichtsräume oder eine Aula (Veranstaltungen) sollten ebenfalls mehr nach Osten oder Süden orientiert werden.

Verkehrslärm A 96

- Die Unterrichtsgebäude der Schule sollten vornehmlich im nördlichen Bereich der Planfläche angeordnet werden. Dies sieht der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor.
- Es wird für Unterrichtsräume ein Schutzabstand zum Rand der A 96 von ca. 100 m empfohlen. Ggf. sollten im näheren Bereich an der A 96 nur zweigeschossige Gebäude geplant werden (darüber reduzierte Abschirmung der Wälle an der A 96).
- Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2850 sollten keine Unterrichtsräume zu liegen kommen, die zur Autobahn hin orientiert sind.
- Besondere passive Schallschutzmaßnahmen erscheinen in Anbetracht der ermittelten Geräuschpegel nicht erforderlich (Ausnahme südlichster Bereich der Baufläche).
- Durch eine Wärmeschutzverglasung in Verbindung mit einer mechanischen Raumlüftung kann für die Unterrichtsräume ein optimaler Schallschutz gewährleistet werden.
- Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass raumakustische Maßnahmen in den Unterrichtsräumen (siehe DIN 18041, z. B. Akustikdecke) auch zu einer wesentlichen Verringerung der Schallbelastung in den Räumen von außen über geschlossene oder teilgeöffnete Fenster beitragen (Dämpfung auch des Außenschalls).

Sportanlagenlärm

- Wenn möglich, sollte zum Rand der östlich benachbarten (verlegten) Tennisanlage mit Unterrichtsräumen der Schule ein Schutzabstand von ca. 25 m eingehalten werden (Grenze Pegel 55 dB(A)). Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht dort eine Turnhalle vor.
- Für die Freisportanlagen der geplanten Schule wäre eine Anordnung möglichst im südlichen oder östlichen Bereich der Baufläche wie im Bebauungsplanentwurf günstig.
- Bei einer Anordnung im nordwestlichen Bereich sind ggf. Einschränkungen der Nutzungszeit oder Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Wall).
- Es sollte möglichst bereits bei der Planung der Anlagen eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob die Sportanlagen auch dem Freizeitsport dienen sollen. Davon hängen die erforderlichen Schutzabstände zur Wohnbebauung, notwendige Abschirmmaßnahmen und die möglichen Nutzungszeiten ab.

Folgende Schutzabstände sollten zur Wohnbebauung eingehalten werden:
Nutzung tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (z. B. 08 – 20 Uhr) ca. 30 – 40 m
Nutzung tagsüber auch innerhalb der Ruhezeiten (z. B. 20 – 21 Uhr) ca. 50 – 60 m

(die Spannweiten ergeben sich aus einer möglichen Summenwirkung mehrerer Anlagen und sind deshalb nur als grobe Anhaltswerte zu sehen)

- ⌚ Mit einer Lärmschutzeinrichtung von ca. 4 - 5 m Höhe entlang der Gennach können die Schutzabstände auch bei einer Nutzung in den Ruhezeiten auf ca. 30 – 40 m verringert werden.
- ⌚ Es ist zu beachten, dass ggf. durch Schallreflexionen an Gebäuden höhere Geräuschmissionen an der Wohnbebauung auftreten und sich deshalb die erforderlichen Schutzabstände oder die Höhe der Lärmschutzeinrichtung vergrößern können.
- ⌚ Ballfangzäune der Sportplätze sollten möglichst nicht direkt im Nahbereich der Wohnbebauung an der Gennach angeordnet werden (günstige Ausrichtung der Plätze). Auch sollten geräuscharme Ballfangzäune vorgesehen werden (z. B. Netze statt Maschendrahtgitter).
- ⌚ Weniger geräuschintensive Einrichtungen wie Laufbahnen, Weit- oder Hochsprunganlagen oder Kugelstoßbahnen, die in der Regel auch kaum freizeitmäßig genutzt werden, könnten auch im Nordwesten an der Gennach ohne weiteren Schallschutz errichtet werden.
- ⌚ Die Anordnung einer Schulturnhalle, die auch für den Freizeitsport genutzt wird (z. B. abends bis 22 Uhr), ist im Nahbereich der Wohnbebauung möglich, wenn ein ausreichender baulicher Schallschutz gewährleistet wird (Schalldämmung der Außenbauteile) und keine Gebäudeöffnungen (zu öffnende Fenster, Türen, Dachluken) zur Wohnbebauung hin geplant werden. Auch sollte die Nutzung in einer Turnhalle möglichst regelmäßig bis max. 22 Uhr begrenzt werden (besondere Veranstaltungen ausgenommen bei ausreichendem baulichem Schallschutz).
- ⌚ Die geplante Anordnung der Turnhalle gemäß dem Bebauungsplanentwurf im Südosten des Areals ist als günstig zu bewerten (großer Abstand zur Wohnbebauung, kurze Anbindung zu den Parkplätzen).

Parkplatzlärm

- ⌚ Die nach dem Bebauungsplanentwurf vorgesehene Anordnung von Parkplatzflächen der Schule und Sportanlagen nördlich, östlich und südlich der Eissporthalle ist schalltechnisch günstig.
- ⌚ Im Falle einer Nachtnutzung von Parkplätzen (nach 22 Uhr, z. B. im Zusammenhang mit schulischen Veranstaltungen oder dem Freizeitsport) sollte zur Wohnbebauung im WA ein Schutzabstand von ca. 100 m und zu Wohnungen im MD/MI ein Schutzabstand von ca. 50 m eingehalten werden (je nach Parkplatzgröße, -form und Kfz-Bewegungshäufigkeit). Für die reine Tagesnutzung der Kfz-Stellplätze bestehen hier grundsätzlich keine besonderen Einschränkungen.
- ⌚ Die Fahrgassen der regelmäßig genutzten Parkplätze sollten mit einem ebenen, geräuscharmen Belag versehen werden (z. B. Asphalt oder ebenes Pflaster, keine wassergebundene Decke). Für seltener benutzte Ausweichparkplätze wie z. B. östlich der Eissporthalle genügt auch eine wassergebundene Decke.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Grünordnung Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen werden als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten gestaltet.

Im Bereich der Wege sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt - heimische Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Im Bereich der Parkplätze sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt - heimische Laubbäume der Wuchsklasse II gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Eingrünung im Bereich der Gennach sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt heimische Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind - mit Ausnahme von Formgehölzen in den gestalteten Platzbereichen - im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, da diese sowohl der pot. natürlichen Vegetation, als auch der realen Vegetation widersprechen.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

Die Bäume mit Formschnitten im Bereich des Schulgelände- Vorplatzes sind lediglich als Hinweis dargestellt. Eine detaillierte Festlegung dieser Bepflanzung erfolgt über die Freiflächengestaltung mit Grünordnung.

7.2 Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

7.3 Bewertung von Natur und Landschaft

Das Planvorhaben befindet sich auf derzeit noch landwirtschaftlichen Flächen. Diese enthalten keine Biotope bzw. Gehölzstrukturen. Innerhalb des Plangebietes sind Gewässer nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes grenzt die Gennach mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen direkt an.

Das Planvorhaben befindet sich am südlichen Rande innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt als Zielnutzung für die Flächen sowohl Grünfläche, als auch „Flächen mit besonderen ökologischen und landschaftspflegerischen Funktionen“ dar.

Zudem besteht am Rand die Darstellung „Ortsrandeingrünung; Bepflanzung mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild.“

Aufgrund der bereits bestehenden massiven Grünstruktur im Bereich der Autobahn BAB 96 kann auf eine Eingrünung des Ortsrandes im Süden verzichtet werden.

7.4 Ziele der Grünordnung

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

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen und Aufenthaltsbereichen (Vorplatz Schulgelände) in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet durch versickerungsfähige Bodengestaltung und Sickerschächten.
- Durchgrünung des Gebietes mit heimischen Laubbäumen und tw. Eingrünung zur Gennach
- Freihaltung des unmittelbaren Auenbereiches der Gennach von Bebauung

7.5 Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes

- Tw. Randeingrünung mit zu pflanzenden Strauch- und Gehölzstrukturen entlang der Gennach
- Begrünungsmaßnahmen der Gebäude und Sportanlagen
- Wasserdurchlässige Ausführung der Einfahrten und der Stellplätze

7.6 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, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

7.7 Nichtanwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan u. a. im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (im Sinne der BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

GR Gymnasium mit Sportanlage	15.000 m ²
GR Tennisplätze	4.400 m ²
GR Tennisheim	250 m ²

Gesamtfläche	19.650 m ²

Laut § 1a Abs. 3 Satz 5 ist dafür ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die planerischen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete

Schutzgut Wirkung

Boden

Überbauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
Veränderung der Nutzung, Versiegelung

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.
Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Grundwasser / Trinkwasserschutz

Ggf. wird das Grundwasser angeschnitten.
Es werden keine wassergefährdenden Stoffe im Gebiet eingesetzt.
Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
Das Versickerungsverhalten verändert sich
Der Niederschlagswasserabfluss wird verändert
Es sind Auswirkungen zu erwarten.

Klima / Luft

Die Anlagen verursachen Emissionen.
Die Bebauung verändert den Kaltluftabfluss aufgrund der Riegelwirkung quer zur Gennach
Es sind Auswirkungen zu erwarten, jedoch keine erheblichen.

Pflanzen, Tiere, und ihre Lebensräume

Auf den bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Innerhalb des Umgriffs liegen keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

Im westlichen Bereich am Rande des Umgriffs besteht ein als Biotop mit der Nummer 7930-0079-012 kartiertes Gewässer-Begleitgehölz („Gennach- Abschnitte westlich Schöttenau und südlich Buchloe)
Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung

Auf das Landschaftsbild sind an dieser Stelle Auswirkungen zu erwarten.

Der Grünzug entlang der Gennach wird angeschnitten

Im Westen und Osten befindet sich jedoch Wohnbebauung, ein Schulgelände und Sportanlagen

Es befinden sich auch keine Erholungsgebiete im herkömmlichen Sinne innerhalb des Plangebietes. Der Planungsraum dient nicht der Naherholung

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung der Stadt Buchloe sichergestellt werden.

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

8.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wasserge-

fährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Es wird angestrebt, die Neubauten über Erdkabel zu versorgen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

9. GEWÄSSER, HOCHWASSER, GRUNDWASSER

Oberirdische Gewässer

Der Bereich des Bauleitplanes grenzt im Westen an die Gennach, ein Gewässer 2. Ordnung. Zum Schutz vor Hochwasser wurde das Hochwasserschutzkonzept Gennach-Hühnerbach ausgearbeitet, welches in den nächsten Jahren schrittweise umgesetzt werden soll. Beim Wasserwirtschaftsamt Kempten liegen Aufzeichnungen über Hochwasserereignisse vor.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt Kempten keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf mögliche hohe bis sehr hohe Grundwasserstände hingewiesen. Insbesondere bei extremen Hochwasserereignissen an der Gennach ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

10. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.

11. ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebiets nicht vor.

12. BRANDSCHUTZ

Die ausreichende Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist sichergestellt. Maßgebend hierfür sind die DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 405.

13 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Nutzung	m ²	m ²	m ²
Geltungsbereich			102.440
Gemeinbedarf im Geltungsbereich		84.700	
davon: Gymnasium mit Sportanlage	35.620		
(davon überbaubare Grundstücksfläche Gym.)	15.000		
überbaubare Grundstücksfläche Tennisplatz	4.400		
überbaubare Grundstücksfläche Tennisheim	250		
Spielfeld	4.810		
Grünflächen	23.260		
Verkehrsflächen (Wege, Platz, Stellflächen)	34.350		

STADT BUCHLOE, 24.05.2011



.....
1. Bürgermeister
Josef Schweinberger



SIEGEL