

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**„Buchloe West VIII-  
Schulgelände“**

**Stadtbauamt Buchloe  
Rathausplatz 1  
86807 Buchloe**

**18.07.2002**

## **Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Buchloe für das Gebiet „Buchloe West VIII - Schulgelände“**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Buchloe hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2001 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.  
Anlass der Planung ist die konkrete Absicht der Stadt Buchloe, im westlichen Stadtteil eine neue Grundschule zu errichten.  
Mit Schreiben vom 16. August 2001 wurde von der Regierung von Schwaben die schulaufsichtliche Genehmigung des Bauprogrammes für die Errichtung eines Schulgebäudes und von Sportanlagen erteilt.

Gleichzeitig mit dem Schulgelände soll die Restfläche zwischen der vorhandenen Bebauung im Osten und der geplanten Schule als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### **2. Planerische Erläuterungen**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet sowie das Schulgelände grenzt im Norden und im Osten an die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes Buchloe West VII und Buchloe West VI an. Die westliche Abgrenzung bildet die Rudolf-Diesel-Straße. Die südliche Abgrenzung stellt der Langwiesenweg dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2312/2, 2318, 2318/75, 2319, 2319/1, 2320, 2321, 2322 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 2562/1 und 2312/50, alle der Gemarkung Buchloe.

#### **2.2 Ausarbeitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe, genehmigt mit Bescheid vom 03.04.1997, bereits als Wohngebiet bzw. als Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

#### **2.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Baugebietes über den Langwiesenweg sowie über die Dresdener Straße an das örtliche Verkehrsnetz ist ausreichend.

#### **2.4 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

### Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 5,4 ha. Das Gelände ist eben und wird fast vollständig als Wiese oder Weide genutzt. Nur im Südosten befindet sich eine Lagerfläche mit seitlichen Humuswällen, die mit Hochstauden und kleineren Gehölzen bewachsen sind.

Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an. Im Westen verläuft die Westtangente der Stadt Buchloe (Rudolf-Diesel-Straße). Der Bereich südlich des Langwiesenwegs wird landwirtschaftlich genutzt. Weiter im Süden schließt dann ein Gewerbegebiet an.

Beim vorliegenden Boden handelt es sich um Braunerde über kiesigem Grund. Der mittlere Grundwasserstand liegt nach langjährigen Erfahrungen der Stadt Buchloe bei ca. 2,5 m unter Gelände, kann aber stark schwanken. Die vorhandene Bodenbildung und Vegetationsentwicklung zeigt jedoch, dass oberflächennahe Grundwasserstände nicht oder nur sehr kurzfristig vorkommen. Durch die angrenzenden bebauten Bereiche, in denen ähnliche Wasserstände herrschen, ist der Grundwasserstrom bereits vorbelastet. Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Gebiet des Bebauungsplans trägt - als offene Grünfläche - zur Kaltluftentstehung bei. Wegen der ebenen Lage verlaufen hier jedoch keine bedeutenden Kaltluftströme, die für die Frisch- und Kaltluftzufuhr von Buchloe wichtig wären.

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotop- und Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, etc.). Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen sind nicht bekannt und aufgrund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut auch nicht zu erwarten.

Das Gebiet hat keine größere Bedeutung für das Landschaftsbild, da es keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit aufweist. Die bisherigen Ortsränder sind nicht intensiv eingegrünt. Die Einbindung in die Landschaft ist gering. Durch seine Lage im Übergang zur freien Landschaft hat das Gebiet jedoch eine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung (Spaziergänge, etc.).

### Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Der Oberboden wird im gesamten Bereich gesondert abgetragen und abgefahren. Im Bereich des Lärmschutzwalls wird der Oberboden zwischengelagert und anschließend wieder aufgetragen.
- Durch die Pflanzbindung auf privaten Grundstücken (mind. 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup>, ausschließlich einheimische Gehölze) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Durch die Vorschrift zur Erstellung von Freiflächenflächengestaltungsplänen wird auf dem Schulgelände sowie im Bereich der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus die Realisierung der geplanten Grünverbindungen und der vorgeschriebenen Bepflanzung sichergestellt.
- Entlang der Dresdener Straße wird eine Baumreihe gepflanzt. Weitere Pflanzungen entlang der anderen Straßen sollen im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt werden.

- Der Lärmschutzwall wird mit heimischen Gehölzen und Hochstauden bepflanzt.
- Stell- und Lagerflächen sind nach § 6 der Satzung mit versickerungsfähigen Oberflächen anzulegen.

#### Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt der Bebauungsplan "Buchloe West VIII - Schulgelände" zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG bzw. § 8 BNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen des Bauvorhabens auszugehen:

- Im Bereich der geplanten Gebäude und Straßen wird der anstehende Boden versiegelt.
- Im Bereich des Lärmschutzwalls erfolgt durch die Überschüttung eine Beeinträchtigung des Bodens.
- Im Bereich des Sportplatzes ist ein Bodenaustausch notwendig.
- Die Kellergeschosse der Gebäude liegen im Grundwasserschwankungsbereich. Sie müssen deshalb gegen das Eindringen von Grundwasser geschützt werden. Dadurch verändert sich der Grundwasserstrom. Der Großteil des Grundwasserstroms verläuft jedoch unterhalb der Kellergeschosse.
- Durch die Flächenversiegelung und die teilweise Ableitung des Regenwassers im Abwasserkanal wird die Grundwasserneubildung reduziert und die Abflüsse im Vorfluter werden erhöht. Aufgrund der geringen Größe der bebauten Fläche sind jedoch keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch diese Auswirkungen zu erwarten.
- Während der Bauarbeiten kann es durch Stoffeinträge zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität kommen. Diese können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen jedoch verhindert werden.
- Durch die Überbauung verliert die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsbereich.
- Das vorhandene Grünland geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

#### Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Ausweisung des Bebauungsgebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft,

- da keine besonders wertvollen oder seltenen Bodenarten oder -typen (z.B. Moorböden) betroffen sind
- davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser lokal begrenzt sind, da der Großteil des Grundwassers unter dem Baugebiet hindurchfließen kann. Außerdem sind die Grundwasserverhältnisse durch die umliegenden Baugebiete bereits vorbelastet.
- im Gebiet keine bedeutende Kaltluftbahn mit besonderer Ausgleichsfunktion für Buchloe liegt
- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote-Liste-Arten betroffen sind
- das Baugebiet im Bezug auf das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung hat und sich durch seine Lage zwischen der bestehenden Bebauung und der Umgehungsstraße für eine Bebauung besonders anbietet.

#### Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der 1999 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Das gesamte Bebauungsplangebiet hat nach Liste 1a des o.g. Leitfadens eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, da es sich um

- intensiv genutztes Grünland (Weide und Grünland)
  - Lagerflächen und
  - junge Gehölze (auf den Humuslagern)
- handelt.

An dieser Zuordnung ändert sich auch durch den hohen Grundwasserstand (ca. 2,5 m unter Gelände) nichts, da

- dieser durch die umliegende Bebauung schon gestört ist
- der Grundwasserstand so tief ist, dass er die Bodenbildung nicht mehr beeinflusst und sich damit ökologisch kaum auswirkt.

Die Eingriffsschwere ist im Bereich der Schule und der Wohngebiete (inkl. Straßen) als hoch anzusetzen, da die Grundflächenzahl 0,35 übersteigt.

Im nordwestlichen Teil, der als Sportgelände genutzt werden soll, ist dagegen von einer geringen Eingriffsschwere auszugehen. Baugrenzen sind hier nicht festgesetzt. Gebäude können dementsprechend nicht errichtet werden. Im Bereich der Sportplätze muss jedoch der Boden ausgetauscht werden. Außerdem sind auch Nebenanlagen mit versiegelten Bereichen möglich. Der Versiegelungsgrad wird aber unter 35 % liegen.

Nicht als Eingriff eingestuft werden:

- die öffentliche Grünfläche nördlich des Sportgeländes
- die Lärmschutzwälle.

Auf der Grünfläche nördlich des Sportgeländes findet gegenüber dem Bestand keine Beeinträchtigung, sondern eine Aufwertung statt. Bei den Lärmschutzwällen wird dabei davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung des Bodens durch die Bepflanzung wieder ausgeglichen wird.

Der Kompensationsfaktor für den Bereich der Schule und des Wohngebietes liegt damit nach Abb. 7 des Leitfadens zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird hier ein Kompensationsfaktor von 0,4 als angemessen angesehen.

Beim Sportplatzgelände liegt der Kompensationsfaktor nach dem Leitfaden zwischen 0,2 und 0,5. Wegen der mit einem Sportplatzbau im Vergleich zu einer Überbauung sehr geringen Auswirkungen, wird hier der geringste Faktor angesetzt (0,2).

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Planung	Fläche	Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Wohngebiete/Schule:	43.517 m <sup>2</sup>	0,4	17.407 m <sup>2</sup>
Sportgelände:	6.906 m <sup>2</sup>	0,2	1.381 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	3.947 m <sup>2</sup>	kein Ausgleich erforderlich	---
Summe	54.370 m <sup>2</sup>		18.788 m <sup>2</sup>

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt also ca. 1,88 ha.

### Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden Biotopgestaltungsmaßnahmen auf den Fl.Nr. 313 (10.459 m<sup>2</sup>) und 312 (7.441 m<sup>2</sup>) sowie auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 276 (888 m<sup>2</sup>, jeweils Gemarkung Lindenberg) durchgeführt. Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet.

Die Fl.Nrn. 312 und 313 der Gemarkung Lindenberg werden derzeit als Grünland genutzt. Bei der Fl.Nr. 276 handelt es sich um einen Feldweg.

Die Ausgleichsflächen liegen unmittelbar südlich des Wiedergeltinger Wäldchens. Der Hungerbach bildet die Ostgrenze der Ausgleichsflächen. Jenseits des Hungerbachs liegen - hinter einem weiteren Begleitweg - Grünlandflächen sowie junge Aufforstungen. Im Westen wird die Ausgleichsfläche von einem Graben begrenzt. Dahinter setzt sich im Nordwesten das Grünland fort, im Südwesten liegt ein strukturreiches Laubmischwäldchen (sog. "Bürgerwald"). Das Grundstück südlich der Ausgleichsflächen wird als Acker genutzt. Das Wiedergeltinger Wäldchen ist als FFH-Gebiet Nr. 7930-301 an die Europäische Union gemeldet und unterliegt damit dem Schutz des Art. 13 b BayNatSchG. Der hohe naturschutzfachliche Wert des Wiedergeltinger Wäldchens ergibt sich durch lichte Kiefernwaldbereiche (Hutewald) mit reichhaltigen Vorkommen von Orchideen und Magerrasenarten sowie durch die vorhandenen Pfeifengras-Feuchtwiesen auf Almkalk.

Im Wiedergeltinger Wäldchen kommen u.a. folgende Arten vor:

Arten		Ansprüche
Pflanzen:		
Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	in gras- oder krautreichen, mehr oder weniger lichten Laub- oder Nadelwäldern, frisch - wechselfrisch, Halbschattenpflanze
Einblütiges Wintergrün	<i>Pyrola uniflora</i>	in Nadelwäldern auf sickerfrischen oder mäßig trockenen Lehm- oder Sandböden, (Halb-Schattenpflanze)
Weißer Waldhyazinthe	<i>Platanthera bifolia</i>	in lichten Eichen- u. Kiefernwäldern, in Heiden und Magerrasen, nährstoffarme Böden, Halbschatten- bis Lichtpflanze
Kleingriffel	<i>Microstylis monophyllos</i>	Auenwälder, schattige, quellige Hänge, auf sickerfeuchten, nährstoffreichen Lehmböden, Schattenpflanze
Fliegenragwurz	<i>Ophrys insectifera</i>	in Kalkmagerrasen und lichten Kiefern-Trockenwäldern, Licht- bis Halbschattenpflanze
Schmetterlinge:		
Kleiner Eisvogel	<i>Limenitis populi</i>	in Laubmisch- und Auwäldern
Waldwiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	in Feuchtwiesen, lichten Auenwäldern und Moorgebieten

Quelle: LBV Wertachtal ([www.lbvwertachtal.de](http://www.lbvwertachtal.de))

Die Tabelle zeigt, dass die meisten Arten lichte Wälder bevorzugen. Dabei kommen sowohl Arten trockener, magerer Standorte als auch Arten aus Feuchtgebieten vor.

Die unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzende Ausgleichsfläche soll nun als Puffer- bzw. Erweiterungsfläche des Wiedergeltinger Wäldchen gestaltet werden.

Dazu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auf der gesamten Fläche werden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel mehr eingesetzt.
- Zur Vorbereitung der nachfolgenden Maßnahmen wird in den ersten beiden Jahren die gesamte Fläche ausgemagert. Dazu erfolgt - je nach Aufwuchs - eine bis zu 5malige Mahd der Flächen. Das Mahdgut wird abgefahren.
- Auf der Fl.Nr. 312 erfolgt dann eine lichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Als Hauptbaumarten werden dabei Esche und Berg-Ahorn empfohlen. Aber auch Birke, Hainbuche und Eiche können zum Einsatz kommen. Da im Wiedergeltiger Wäldchen Kiefern und Fichten historisch gesehen die bestimmenden Baumarten waren, können diese in Einzelexemplaren ebenfalls verwendet werden.
- Zwischen den Pflanzungen bleiben Lichtungen frei, die so dimensioniert sind, dass sie maschinell gepflegt werden können (Mindestbreite 10 m). Diese Flächen müssen mindestens alle 2-3 Jahre gemäht werden, um eine Verbuschung / Bewaldung zu verhindern.
- Entlang des Hungerbachs und des Grabens an der westlichen Grundstücksgrenze werden Baumgruppen gepflanzt. Dadurch erfolgt ein Biotopverbund zwischen dem Wiedergeltiger Wäldchen und den Wäldern im südlichen Bereich. Außerdem wird die verbleibende Grünfläche dadurch vor Randeinflüssen geschützt.
- Bei den restlichen Flächen bleibt der vorhandene Grünlandbestand erhalten. Nach der zweijährigen Ausmagerungszeit soll jedoch die Artenvielfalt durch das Aufbringen von Mahdgut von Freiflächen im Wiedergeltiger Wäldchen erhöht werden. Die Organisation dieser Maßnahme erfolgt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Die Grünlandflächen werden insgesamt 5 Jahre lang je nach Aufwuchs bis zu 5x jährlich gemäht. Danach wird nur noch eine 1malige Herbstmahd durchgeführt. Das Mahdgut wird jeweils abgefahren.
- Eine intensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird nicht mehr durchgeführt.
- Der Weg direkt am Wiedergeltiger Wäldchen bleibt bestehen, um die Erschließung des Waldes zu erhalten.
- Entlang der Stromleitung werden beidseitig auf einer Breite von 15 m keine Baumpflanzungen vorgenommen. Soweit durch Sukzession Gehölze aufkommen, werden diese entnommen, wenn die Gefahr besteht, dass sie die Stromleitung beeinträchtigen.
- Der Hungerbach und der Graben am westlichen Rand der Ausgleichsfläche führen nur gelegentlich Wasser. Auf Renaturierungsmaßnahmen an diesen Gewässern wurde deshalb - in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - verzichtet.

Für die Pflanzungen sollen bevorzugt folgende Arten verwendet werden:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

in Einzelexemplaren zulässig:

Picea abies	Fichte
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	1-griffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Empfohlene Pflanzqualitäten:

Bäume: Forstware oder Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-125

Sträucher: Forstware oder Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100

Durch die Gestaltung der Ausgleichsflächen entsteht zum einen eine artenreiche Magerwiese und zum anderen ein lichter Wald mit halbschattigen Freiflächen. Dadurch werden neue Lebensräume für die o.g. im Wiedergeltinger Wäldchen vorkommenden Arten geschaffen.

Die Fl.Nrn. 312 und 313 der Gemarkung Lindenberg befinden sich im Eigentum der Stadt Buchloe. Die Grundstücke weisen folgende Flächengrößen auf:

Fl.Nr. 312: 11.930 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 313: 16.590 m<sup>2</sup>

Auch die Fl.Nr. 276 ist im Eigentum der Stadt Buchloe. Die Teilfläche innerhalb der Ausgleichsfläche hat folgende Größe:

Fl.Nr. 276: 888 m<sup>2</sup>

Von der Fl.Nr. 313 wurden im Jahr 2001 bereits 6.131 m<sup>2</sup> für den Eingriff, der mit dem Bebauungsplan „Lindenberg IV – Gewerbegebiet an der Winkeläckerstraße“ verbunden war, als Ausgleichsmaßnahme angesetzt. Damit stehen für den vorliegenden Eingriff noch 10.459 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Um die errechnete Ausgleichsflächenerfordernis von insgesamt 18.788 m<sup>2</sup> zu erfüllen, werden deshalb die Teilfläche der Fl.Nr. 276 (888 m<sup>2</sup>) sowie 7.441 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 312 herangezogen. Die restlichen 4.489 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 312 können dem Ökokonto der Stadt Buchloe gutgeschrieben werden und stehen als Ausgleich für spätere Eingriffe zur Verfügung.

## 2.5 Grünordnung

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Die Einschränkung von Geländeänderungen in § 6 der Satzung dient in erster Linie dazu, eine homogenes und zusammenhängend erlebbares Gebiet entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen, ist die Begrenzung von trennenden Elementen (Zäune, Sockel, etc.) erforderlich.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und Garagenzufahrten minimiert.

Die Durchgrünung des Gebietes ist durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen und durch die Festlegungen zur Bepflanzung privater Flächen gesichert.



Die öffentliche Grünfläche nördlich der geplanten Sportplätze dient zur Abgrenzung des Schulgeländes von den angrenzenden Wohngebäuden. Die Grünfläche wird mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und Strauchgruppen bepflanzt. Zum Einsatz kommen ausschließlich heimische Gehölzarten. Im Unterwuchs wird eine blütenreiche Wiese entwickelt. Dadurch entsteht eine naturnahe Struktur, die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bietet.

Der Lärmschutzwall entlang der Rudolf-Diesel-Straße wird zur Einbindung in die Landschaft mit heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen bepflanzt. Um den Wall nicht zu überhöhen, konzentriert sich die Bepflanzung auf den Hangfuß des Walles.

Das Schulgelände soll außerhalb der Gebäude, Nebenanlagen und Sportplätze als naturnahe Wiesen-/Rasenfläche angelegt werden. Teilbereiche werden mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Eine konkrete Festlegung der einzelnen Grünflächen und Gehölzstandorte ist derzeit noch nicht möglich, da die Lage der einzelnen Anlagen sowie die Wegeverbindungen noch nicht feststehen. Im Grünordnungsplan wurde deshalb nur ein unverbindlicher Vorschlag zur Gestaltung gemacht. Die endgültige Festlegung erfolgt im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans.

Bei der weiteren Detailplanung ist jedoch darauf zu achten, dass der geplante Parkplatz dicht eingegrünt wird und soweit möglich auch zwischen den Stellplätzen Bäume gepflanzt werden. Die Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigem Belag anzulegen.

Zur räumlichen Gliederung des Schulgeländes und zur Verbesserung der Grünstruktur soll zwischen den Schulgebäuden und den Sportplätzen in Ost-West-Richtung eine Grünfläche geschaffen und teilweise bepflanzt werden. Wegeverbindungen sind innerhalb dieser Grünfläche zulässig.

Im Norden der Sportplätze sollte versucht werden einen fließenden Übergang zur öffentlichen Grünfläche zu schaffen, damit diese zusammenhängend als große Freifläche erlebt werden können. Abzäunungen sollten auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.

Entlang der Dresdener Straße wird eine Baumreihe auf öffentlichem Grund angelegt. Zwischen den Bäumen werden Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) geschaffen.

Auch entlang der anderen Straßen sind Pflanzungen vorgesehen. Konkrete Festlegungen zur Anzahl und Lage der Gehölze sind aber erst im Rahmen der Detailplanung möglich. Im Grünordnungsplan wurde deshalb auf Festsetzungen verzichtet.

Innerhalb des Wohngebietes östlich der Dresdener Straße sind pro 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Eine Festschreibung von Pflanzstandorten ist im Rahmen des Grünordnungsplans nicht möglich, da die Gebäudestellungen und Grundstücksabgrenzungen noch nicht endgültig feststehen. Zum Aufbau durchgehender Grünstrukturen wird aber empfohlen die Pflanzungen in folgenden Bereichen zu konzentrieren:

- entlang der Dresdener Straße
- entlang des Langwiesenwegs
- entlang der Nutzungsgrenzen zwischen der Dresdener Straße und der Straße B sowie der Straße B und der Straße A (siehe im Grünordnungsplan dargestellte Grünverbindungen)
- im Norden des Wohngebietes an der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes und von dort weiter entlang der Straße B (siehe im Grünordnungsplan dargestellte Grünverbindung)

Im Grünordnungsplan ist ein dementsprechender Vorschlag für die Pflanzstandorte dargestellt. Durch diese Gestaltung ergeben sich sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung annähernd durchgehende Grünstrukturen, die das Baugebiet gliedern.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Grünverbindungen sollen von Wegen, Nebengebäuden und sonstigen Versiegelungen freigehalten und intensiv bepflanzt werden, um hier eine durchgehende, zusammenhängend erlebbare Grünfläche zu schaffen. Um dies im Bereich der geplanten Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus (2. Stockwerke + Dachgeschoss) sicherzustellen, ist im Rahmen des Bauantrags für diese Flächen jeweils ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung hierzu ist nach Absprache mit dem Landratsamt Ostallgäu für das vorliegende Bauvorhaben nicht notwendig, da die überbaubare Grundfläche (Wohnbaufläche (ca. 2,6 ha) + Schulgelände (ca. 1,5 ha) x Grundflächenzahl 0,4 = ca. 1,6 ha) die Schwellenwerte (2,0 ha bzw. 10,0 ha) der Anlage 1 Punkt 18.7 zum UVPG unterschreitet.

### **Ergänzende Hinweise**

Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssig-Dung, Pflanzenschutzmitteln, etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, etc.) zu rechnen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von diesen landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die von den Angrenzern zu dulden sind.

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Generell sind zinkhaltige Baustoffe für Abwasser- und Regenwasserleitungen nicht zulässig.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasser- oder Stromerzeugung (Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen) wird empfohlen. Wenn dies nicht von Anfang an möglich ist, wird empfohlen, die erforderlichen Leitungen und Anschlüsse im Dachaufbau und im Gebäude vorzusehen, um den zukünftigen Einbau von Solaranlagen mit geringem Aufwand durchführen zu können.

Bei der Konzeption der Gebäude ist die Energieeinsparungsverordnung EnEV vom 16.11.2001 zu beachten, um den Energieverbrauch zu senken. Des Weiteren wird empfohlen, durch eine an die Sonneneinstrahlung angepasste Anordnung von Räumen und Fensterflächen, eine hochwertige Wärmedämmung sowie durch andere geeignete Maßnahmen den Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Durch den Anschluss von Wasch- und Geschirrspülmaschinen an die Warmwasserversorgung kann der Energieverbrauch reduziert werden.

Das Energieberatungszentrum Allgäu ("eza") in Kempten bietet mit seinen Fachberatern den Bauwerbern kostenlose und unabhängige Beratungsgespräche an.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern oder in Auffangbecken (Zisternen) zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens zu nutzen.

Die Errichtung von privaten Komposthaufen wird empfohlen.

## **2.6 Immissionssituation**

Der Bebauungsplan wurde im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgestellt. Der Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) aufgestellt. Das Baugebiet wird vorrangig von der westlich angrenzenden Umgehungsstraße beeinträchtigt. Um den Verkehrslärm abzuschirmen ist ein lückenloser Lärmschutzdamm mit Bepflanzung und einer Höhe von 3,0 bis 4,5 m vorgesehen.

## **3. Bautechnische Erläuterungen**

### **3.1 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt ca. 800 m westlich des Ortskernes von Buchloe. Das Gelände ist eben. Der Boden besteht aus kiesigem Untergrund mit Braunerdeüberdeckung. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

Mit flurnahen, die Bebauung beeinträchtigenden Wasserständen muss gerechnet werden. Infolgedessen sind von den Planungsträgern geeignete Sicherheitsvorkehrungen sowie Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. grundsätzliche Abdichtungen der Keller vorzusehen.

### **3.2 Erschließung**

#### **3.2.1 Wasserversorgung**

Die Stadt Buchloe betreibt eine eigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Wasser aus dem vorhandenen Brunnen ist in Qualität und Quantität gesichert. Die Wasserverteilung im Versorgungsbereich ist im Hinblick auf Trink-, Brauch- und Löschwasser ausreichend.

#### **3.2.2 Abwasserbeseitigung**

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Buchloe eingeleitet.

#### **3.2.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung mit elektrischer Energie wird durch vertragliche Regelung von der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Die Anzahl und genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, werden die Verteilerschränke so an der Grundstücksgrenze errichtet, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt, dabei ist teilweise die Beanspruchung von Privatgrund notwendig, um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht den gesamten Stromkreis abschalten zu müssen.

### 3.2.4 Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

## 4. Größe des Baugebiets und Erschließung

### 4.1 Geplante Nutzung

Wohnbauflächen	26.255 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	8.830 m <sup>2</sup>
Schulgelände	15.270 m <sup>2</sup>
öffentl. Grünflächen und Lärmschutzwall	4.015 m <sup>2</sup>
-----	
Gesamtfläche Geltungsbereich	54.370 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wohneinheiten

Im Baugebiet sind vorgesehen:

42 WE	in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
44 WE	in 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern
-----	
<b>86 WE</b>	<b>gesamt</b>

Einwohner (Haushaltsgröße 2,5 Personen)

<b>86 WE</b>	<b>x</b>	<b>2,5</b>	<b>215 Einwohner</b>
--------------	----------	------------	----------------------

### 4.3 Erschließungskosten

#### Wasserversorgung

700 m neue Hauptleitung    à 180,-- DM                    126.000,-- DM                    64.422,78 €

#### Abwasserleitung

700 m neuer Hauptsammler à 900,-- DM                    630.000,-- DM                    322.113,89 €

#### Straßenfläche

8.830 m<sup>2</sup> Straßenflächen    à 150,-- DM                    1.324.500,-- DM                    677.206,10 €

Grünfläche und Wall

4.015 m<sup>2</sup> Herstellungskosten à 30,-- DM                      120.450,-- DM                      61.585,12 €

Ökologische Ausgleichsflächen

250.000,-- DM                      127.822,97 €

**Summe**

**2.450.950,-- DM**

**1.253.150,84 €**

Buchloe, den *12.09.2002*



Franz Greif  
1. Bürgermeister