

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

... Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N

für das Gebiet: Lindenberg Süd III - An der Gennach

Stadt Buchloe, OT Lindenberg

Landkreis Ostallgäu

hier: B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, den 05. Oktober 1989
Ma/Zw/89-159-B
geändert, den 03. April 1990
geändert, den 10. Juli 1990
geändert, den 18. Juni 1991

Alois Strohmayer
Architekt BDA


.....

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Stadtrat von Buchloe hat am 25.07.1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Lindenberg Süd beschlossen.

Buchloe ist im Landesentwicklungsprogramm - Region Allgäu - als Unterzentrum ausgewiesen.
Zugleich liegt Buchloe am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

Die Nord-Süd-Achse Marktoberdorf - Buchloe - Augsburg die Ost-West-Achse Mindelheim - Buchloe - München.

Dadurch hat Buchloe die Aufgabe Mittelpunktsfunktionen zu übernehmen, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren, Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum, Versorgung für den ganzen sozioökonomischen Raum.

- 1.1 Die Stadt Buchloe, wie auch der jetzige Stadtteil Lindenberg, haben einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Der für Lindenberg gültige Plan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 31.03.1977 Nr. 420 XX 69/76 genehmigt.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan noch als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Der Stadtrat von Buchloe hat beschlossen, da für das jetzige Gemarkungsgebiet noch 3 Flächennutzungspläne bestehen (frühere Gemeinde Lindenberg und Honsolgen) einen Flächennutzungsplan zu erstellen. Mit Beschluß vom 20.02.1990 wurde der Planungsauftrag bereits vergeben.

Der Bebauungsplan ist vordringlich, da für Ortsansässige kein Bauland mehr zur Verfügung steht und bereits Abwanderungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung entspricht den städtebaulichen Zielen für Baulandausweisung von Lindenberg.

Für den südlichen Bereich, der nicht durch den Flächennutzungsplan abgedeckt ist, wird das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) als Rechtsgrundlage angewandt. Der Flächennutzungsplan wird angepaßt.

- 1.2 Die Bürger wurden bereits im Vorfeld der Planung und zu den ersten Vorentwürfen gehört, bzw. in einer Bürgerversammlung über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der Planung informiert.
- 1.3 Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten BDA, A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, dem Satzungstext, sowie dieser Begründung, wurde vom Stadtrat gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öff. Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen sind.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Vorgaben bzw. Kriterien beeinflusst:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende, anschließende Bebauung
- die landschaftliche Lage
- der nördlich angrenzende Altortbereich

Die im Westen und zum Teil im Norden angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern I + D mit Satteldach. Die Dachneigung liegt bei ca. 30°.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun die Bildung des südöstlichen neuen Ortsrandes.

Der städtebauliche Grundgedanke für die Planung war - durch Weiterführung des Egartweges nach Osten bis zum Fischerweg - eine mittlere Hauptachse zu schaffen, von der aus nach Norden und Süden die weitere Erschließung durch gestaltete Wohnwege erfolgt.

Die Bebauung ist dem bestehenden Ortsbild angepaßt. Wobei der nördliche und westliche Bereich für eine II-geschoßige Bebauung vorgesehen ist und die Randbereiche mit I + D bebaut werden.

Die Gruppierung der Gebäude entlang der Straßen sichert weiterhin relativ große Grünbereiche.

Im Interesse des traditionellen Ortsbildes und der gegenseitigen Nachbarschaft, wird empfohlen, die Hausbreiten auf max. 11,5 m zu beschränken, und die Hauslänge mind. 20 % länger als die Hausbreite festzulegen.

2.1 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen. Durch die variable Gestaltung der einzelnen Wohnwege wird die Eigenständigkeit der Wohnbereiche optisch gesichert.

Die mittlere Hauptachse gewährleistet eine sichere und gute Haupterschließung, die auf direktem Wege ans überörtliche Straßennetz angeschlossen ist.

Mit den Festsetzungen, den vorgeschlagenen Gestaltungselementen, soll erreicht werden, daß die Wohnwege das Wohnumfeld ergänzen und sich z.T. als Spiel- und Begegnungsflächen anbieten.

3. Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt durch Weiterführung des Egartweges nach Osten bis zum Fischerweg. Dadurch ist der Anschluß zur Staatsstraße über die Allgäuer Straße gegeben.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnwege.

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

3.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann an das bestehende Ortskanalnetz in der Alpenblickstraße und den Fischerweg angeschlossen werden. Dadurch ist der Anschluß zur vollbiologischen Kläranlage gegeben.

3.3 Bodenversiegelung/Oberflächenwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß möglichst viele Flächen und Stellplätze versickerungsfreundlich (z.B. Verbundsteinpflaster) gestaltet werden sollen. Grundsätzlich soll das Oberflächenwasser soweit wie nur möglich, in den Untergrund abgeleitet (versickert) werden.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1,0 m x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

3.5 Oberirdische Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Am Ortsrand verläuft die Gennach, ein Gewässer 2. Ordnung. Die Gennach ist nicht hochwasserfrei ausgebaut. Seltene Hochwasser können deshalb zu Überschwemmungen der angrenzenden Flächen führen.

3.6 Kabelfernsehen

Die Oberpostdirektion teilt mit, daß voraussichtlich das Gebiet an eine Breitbandkabelanlage angeschlossen werden kann.

3.7 Heimatpflege/Denkmalerschutz

Im fraglichen Bereich werden vor- bzw. frühgeschichtliche Relikte (Grabsteine etc.) vermutet, auf die bei Erdarbeiten zu achten sind.

3.8 Gartenabfallbeseitigung

Auf jedem Baugrundstück ist ein Kompostplatz für Garten- und Küchenabfälle an geeigneter Stelle und in ausreichender Größe zu errichten und auf Dauer zu unterhalten.

4. B a u f l ä c h e n

4.1	Größe des Geltungsbereichs	= 74.896 m ²	= 100,00 %
4.2	Wohnbauflächen mit GFZ von 0,8	= 22.250,00	
	Wohnbauflächen mit GFZ von 0,5	= 40.156,00	
		-----	= 62.406 m ² = 83,33 %
4.3	Verkehrsflächen landwirtschaftlicher Anwandweg	9.880,00 930,00	
		-----	= 10.810 m ² = 14,43 %
4.4	öffentliche Grünflächen	= 1.680 m ²	= 2,24 %

5. B e w o h n e r

(Haushaltsgröße 2,53 Personen)

5.1 bestehende Wohngebäude

1 Gebäude I + D = 1 WE = 3 Einwohner

5.2 geplante Gebäude

a) II-geschoßig + Dach
20 Häuser = 40 WE = 101 Einwohner
10 Doppelhäuser = 10 WE = 26 Einwohner

b) 1 Reihenhäuser = 5 WE = 13 Einwohner

c) I-geschoßig + Dach
40 Häuser = 40 WE = 101 Einwohner
4 Doppelhäuser = 4 WE = 10 Einwohner

geplant 99 WE = 251 Einwohner

6. W o h n u n g e n b z w . E i n w o h n e r j e H e k t a r

6.1 Bruttowohngebiet

74.896 - 930 = 73.966 m² (o. landw. Weg)

Dichte
99 WE/7,396 ha = 13,386 WE/ha = 33,867 EW/ha

6.2 Nettogebiet: 62.406 m²

Dichte
99 WE/6,241 ha = 15,863 WE/ha = 40,133 EW/ha

7. E r s c h l i e ß u n g

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich; voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a)	Gründerwerb für öff. Flächen entfällt - Umlegung	. / .
b)	ca. 180 lfdm. Straße mit 7,0 m a' DM 710,00	DM 127.800,00
c)	ca. 95 lfdm. Straße mit 6,5 m a' DM 630,00	DM 59.850,00
d)	ca. 955 lfdm. Straße mit 5,5 m a' DM 580,00	DM 553.900,00
e)	ca. 275 lfdm. Straße mit 5,0 m a' DM 530,00	DM 145.750,00
f)	ca. 70 lfdm. Fußweg mit 3,0 m a' DM 280,00	DM 19.600,00
g)	ca. 90 lfdm. Fußweg mit 2,5 m a' DM 220,00	DM 19.800,00
h)	ca. 930 lfdm. Gehweg mit 1,5 m a' DM 140,00	DM 130.200,00
i)	ca. 500 m ² Wendeplatz a' DM 125,00	DM 62.500,00
j)	ca. 1.780 m ² gestaltete Grünflächen a' DM 80,00	DM 142.400,00
k)	ca. 25 Brennstellen a' DM 4.000,00	DM 100.000,00
l)	ca. 840 lfdm. Wasserleitung a' DM 490,00	DM 411.600,00
		<u>DM 1.773.400,00</u>
m)	ca. 820 lfdm. Kanal a' DM 630,00	DM 516.600,00
		<u>DM 2.290.000,00</u>

7.1 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Orts-
satzungen.

7.2 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 1990/91/92
einschl. der Anliegerkosten.

8. Belange des Naturschutzes, Grünordnung und Gestaltung

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Rand des OT Lindenberg zwischen
der bestehenden Bebauung und der Gennach. Das Gebiet wird derzeit
standortgerecht als Dauergrünland genutzt.

Kennzeichnend für das Gebiet ist die Gennach im Osten mit dem be-
stehenden Ufergehölz, sowie das bestehende Gartengrün der angrenzen-
den Bebauung, teils mit ortsbildprägendem Großgrün.

Um dieser Situation gerecht zu werden, bedarf es einer örtlich ange-
messenen Einfügung insbesondere der Gebäude und Verkehrserschließung.
Darüberhinaus wurde der weit einsehbare südliche Ortsrand durch Ein-
grünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden. Der Gennachbereich
wurde durch eine zusätzliche, öff. Grünfläche aufgewertet und einge-
bunden.

Es sind vorrangig Bäume und Sträucher der natürlichen Vegetationszone
zu pflanzen.

9. Immissionsschutz

9.1 Das Baugebiet liegt 200 m abseits von jeglichen überörtlichen Straßen. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maximum hinausgehen, ist nicht zu rechnen. Vorsorglicher Hinweis s. 9.3.

9.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen - führen können. Grundsätzlich handelt es sich aber um ortsübliche, dörfliche Belange.

9.3 Verkehrslärm B 12

Ca. 200 m östlich des Baugebietes verläuft die Bundesstraße 12. Bei einer Verkehrszählung im Jahre 1985 ergab sich in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (dtV) von 8.503 Kraftfahrzeugen bei einem Güterverkehrsanteil von 8,8 %. Ausgehend von diesen Verkehrszahlen wurde eine Schallausbreitungsrechnung nach der DIN 18005 Teil I vom Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Am Südostrand des künftigen Baugebietes (kürzester Abstand zur Straße) ergibt sich dann ein Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von

tagsüber 54,0 dB(A) zulässig 55,0 dB(A)
nachts 46,7 dB(A) zulässig 45,0 dB(A)

Bei dieser Berechnung ist ein Verkehrszuwachs von 18 % bis zum Jahr 2000 zugrundegelegt.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist diese Überschreitung noch tollerierbar.

9.4 Gewerbelärm

Nordöstlich liegt ein bestehender Gewerbebetrieb (Getränkelager). Um den Bestand und die Entwicklung dieses Betriebes nicht zu gefährden und zugleich einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung zu gewährleisten wurde durch das Schalltechnische Büro Müller - BBM, Robert-Koch-Str. 11, 8039 Planegg b. München, ein Gutachten erstellt.

Auszug aus dem Gutachten:

"Im vorliegenden Fall sind keine anderen Anlagen vorhanden, so daß die Werte für die Getränkehalle allein einschl. Verkehr auf dem Grundstück gelten.

Danach dürfen also die von dem Betrieb ausgehenden Geräusche am Tage an den nächsten geplanten Wohnhäusern tagsüber keinen höheren Beurteilungspegel als 55 dB(A) erzeugen, wobei für die "Ruhezeiten" von 6 bis 7 Uhr und von 19 bis 22 Uhr dem Mittelungspegel 6 dB(A) zuzuschlagen sind. Außerdem darf der A-Schallpegel zu keiner Zeit $55 + 30 = 85$ dB(A) überschreiten.

Nachts darf der Beurteilungspegel in der lautesten Stunde 40 dB(A) und der A-Schallpegel zu keiner Zeit $40 + 20 = 60$ dB(A) überschreiten.

Nachtzeit ist in Bayern die Zeit von 22 bis 7 Uhr.

In 20 m Abstand erzeugt ein LKW Maximalpegel bis zu etwa 74 dB(A). Das bedeutet, daß nächtlicher LKW-Verkehr auf dem Grundstück ohne Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, ohne den Immissionsrichtwert an den nächsten Wohnhäusern um mehr als die zulässigen 20 dB(A) zu überschreiten.

Die erforderliche Pegelminderung kann durch eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze nicht erreicht werden. Um trotz nächtlichem Lieferverkehr den Immissionsrichtwert einzuhalten, müßte man den gesamten Bereich des Grundstückes, auf dem Lieferfahrzeuge verkehren, einhausen.

Würde man den Betrieb auf die Zeit von 7 bis 22 Uhr beschränken, so könnte der Immissionsrichtwert durchaus eingehalten werden, wenn man die LKW-Motoren nicht unnötig im Freien laufen läßt und in den Ruhezeiten vorwiegend die Tore auf der Ostseite der Halle benutzt.

Eine zukünftige Erweiterung des Betriebes wäre bei Beschränkung des Betriebes auf den Tag durchaus möglich. Bei einer Erweiterung der Halle sollten dann die Ein- und Ausfahrten unmittelbar an die Straße gelegt werden, am besten auf die Ostseite.

Es bleibt festzustellen, daß der Betrieb bei Tag sehrwohl mit der umgebenden Wohnbebauung harmoniert (von 7 bis 22 Uhr). Der Betrieb kann jedoch nachts nicht betrieben werden.

10. Gemeinschaftseinrichtungen

- 10.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind am Ort an der Hauptstraße kleinere Geschäfte, sowie in ca. 2,5 km Entfernung in Buchloe.
- 10.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte usw. sind ebenfalls in Buchloe.
- 10.3 Im Baugebiet wurde eine zentrale öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ausgewiesen.

11. Verwirklichung der Planung

- 11.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.
- 11.2 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 5-8 Jahren gerechnet.

Buchloe, den 11.01.1993

.....
1. Bürgermeister

