

1. Fertigung

WOLFRAM H. KELLER
BERATENDER ARCHITEKT

8938 BUCHLOE

ZEPPELINSTRASSE 26

WOHNUNGSBAU · INDUSTRIE · LANDWIRTSCHAFTS · SPORTSTÄTTEN · KOMMUNALBAU · ORTSPLANUNG

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Waal - West
An der Jengener Straße"

des

Marktes Waal

Landkreis Ostallgäu

Umfassende Grundstücke:
550, 1027, 1027/2, 1027/3 und 1028

und Teilflächen aus
45, 548/2, 151/8, 554, 581, 1003, 1037, 1038 und 1039

der Gemarkung Waal

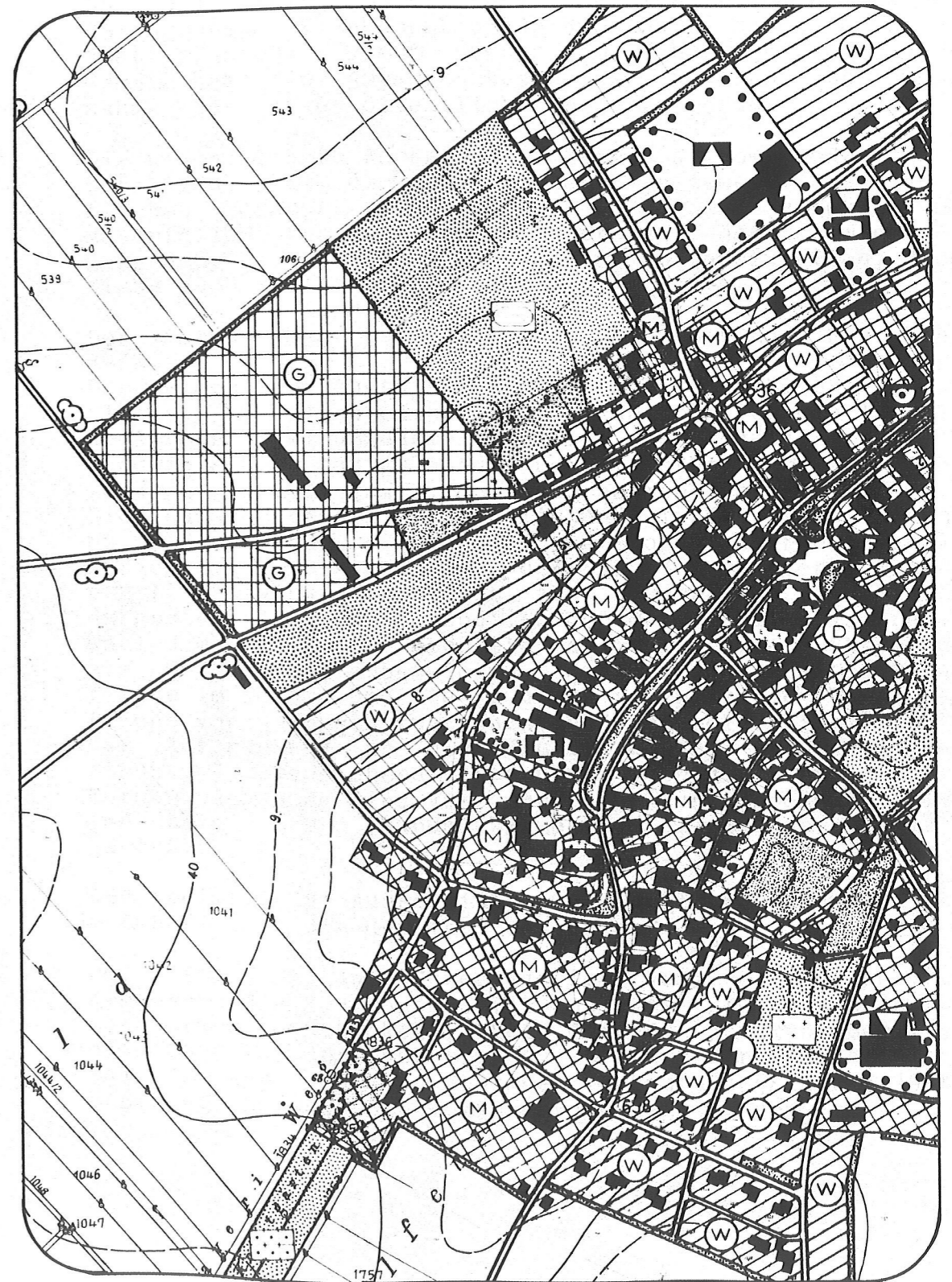
Datum: 06.11.87

BI/B279

FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF

M 1 / 5 0 0 0

Stand: 1987



1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Markt Waal hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplans beschlossen. Die Grundlagenermittlung und die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG und die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplanentwurf haben bereits stattgefunden. Ferner wurden im Jahre 1987 durch den Gemeinderat die Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gefaßt.
- 1.2 Die wesentlichste Anregung erfolgte u.a. vom Landratsamt Ostallgäu, bei der das Fehlen von gewerblichen Bauflächen bedauert wurde. Durch die sich veränderten materiellen Voraussetzungen, ist es jetzt möglich geworden, gewerbliche Bauflächen so auszuweisen, daß diese auch realisierbar sind.
- 1.3 Der Markt Waal hat dazu den nachstehenden Beschluß gefaßt:
Der Flächennutzungsplan erhält nun gewerbliche Bauflächen. Überraschenderweise wurde nämlich die in 7.1 Abs.1 (der Stellungnahme des LRA Ostallgäu) erwähnte Landwirtschaft aufgelassen. Der Eigentümer erklärt sich zudem an siedlungswillige Unternehmen verkaufsbereit. Die daran nordöstlich anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Grünfläche (Sportplatzweiterung) dargestellt. Die südlich der OAL 17 angrenzende Dreiecksfläche wird gleichfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wiederum südlich der Ortsverbindungsstraße Waal/Ummenhofen wird noch ein ca. 50 m breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen, der die gewerbliche Baufläche im Norden und die südlich angrenzende Wohnbaufläche vor Gemengesituationen schützen soll. Hiermit ist der Anforderung an die Erhaltung der Bevölkerungsstruktur ausreichend Rechnung getragen. Zu dieser Entwurfsänderung wird vor der Auslegung nochmals die Industrie - und Handelskammer und die Handwerkskammer gehört.
- 1.4 Der beigefügte Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf zeigt die Gesamtsituation auf.
- 1.5 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waal - West An der Jengerner Straße" wurde somit aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt, bei dem die Abwägung bereits stattfand und der nach noch zu erfolgender Rücksprache bei der Regierung von Schwaben im Laufe des Jahres 1988 ausgelegt und zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

- 1.6 Die Aussiedlung eines mitten im Ortskern von Waal liegenden Schrottverwertungsbetriebes, der seit Jahren ein Ärgernis für den Innenberich darstellt, soll auch hiermit ermöglicht werden. Im Innenberich des Ortsteiles Waal können auch ansonsten keine Flächen für die Entwicklung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. An anderer Stelle kann aus städtebaulichen Gründen kein Bauland für Gewerbebetriebe ausgewiesen werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher zwingend und sofort notwendig, da ansonsten die einzige mögliche Chance verpaßt wird, eine sich bietende gute städtebauliche Lösung zu verwirklichen. Es sollte aus diesem Grunde § 8 (4) BauGB (Vorzeitiger Bebauungsplan) angewandt werden.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

- 2.1 Der Markt Waal zählt zur Zeit 1689 Einwohner. Zum Markt Waal gehören außer Waal ferner die Ortsteile Waalhaupten, Bronnen und Emmenhausen. Der Ortsteil Waal ist der größte und strukturell am besten ausgestatte Ortsteil. Markt Waal ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe mit dem Sitz in Buchloe.
- 2.2 Zweck des Bebauungsplan ist es, unter Einbeziehung der unter 1.6 angeführten Gründe, für die Ansiedlung und Erhaltung gewerblicher Betriebe den Schwerpunkt der zukünftigen baulichen Entwicklung im "Hauptort" Waal zu realisieren. Der Markt Waal ist seit über hundert Jahren mit zwar kleinen aber guten Handwerksbetrieben ausgestattet; diese Tradition soll fortgesetzt werden, zumal die heutigen Ansprüche an die geringen Immissionen auch diese Betriebe immer mehr in gewerbliche Bauflächen zwingt und sie langfristig in Gemengelage nicht mehr dulden wird.
- 2.3 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Desweiteren ist Innergebietsbegrünung und Ortsrandeinguünung zur freien Landschaft rings um das Baugebiet vorgesehen. Der Markt Waal rechnet damit, daß das Gebiet innerhalb von 5-10 Jahren vollständig bebaut sein wird
- 2.4 Ein Einwohnerzuwachs kann durch den Bebaungsplan geringfügig angenommen werden (etwa 2 - 3 WE = ca. 5 - 9 E, für Betriebsinhaber oder Hausmeister mit ihren Familien).

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Lage: Das Gebiet "Gewerbegebiet Waal - West, An der Jengener Straße" liegt westlich des Ortskerns von Waal. Es hat die Größe von 6.3906 ha. Es berührt im Südosten unmittelbar die zusammenhängende Ortsbebauung. Im Osten grenzt das Baugebiet an die Flächen der Sportanlagen an. Im Westen, Süden und Norden grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- 3.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplans liegen, beträgt, gemessen aus der Mitte des Baugebiets:
- | | | |
|-------------------------|-----|-----------|
| Bahnhof Buchloe | ca. | 8.000 m |
| Omnibushaltestelle | ca. | 450 m |
| Katholische Pfarrkirche | ca. | 500 m |
| Grundschule | ca. | 550 m |
| Hauptschule Buchloe | ca. | 8.000 m |
| Realschule Buchloe | ca. | 8.000 m |
| Gymnasium Türkheim | ca. | 16.000 m |
| Kindergarten Waal | ca. | 600 m |
| Versorgungsläden | ca. | 500-600 m |
- 3.3 Der große nördliche Teil des Baugebiets ist in sich eben. Die Kreisstraße OAL 17, nach Jengen führend, ist im Westen geländeeben und fällt bis zur Südostecke des Gebiets um ca. 1.5 m ab, so daß zum nördlich davon gelegenen Gelände zunehmend eine Böschung entsteht. Die südlich der Kreisstraße und nördlich der Ortsverbindungsstraße Waal / Ummenhofen gelegenen Grundstücke, insgesamt dreiecksförmig, liegen auf dem Niveau beider Straßen.
- 3.4 Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 40 cm Mutterboden, dann Lehm, der ab 4.50 m Tiefe dann in bindiges Kiesmaterial übergeht, das wiederum bei zunehmender Tiefe in seiner Bindigkeit abnimmt. Zur Herstellung tragfähigen Baugrundes sind keine Sondermaßnahmen erforderlich. Im Bereich von großen Fundamenten, die Punktlasten aufzunehmen haben, werden Bodenuntersuchungen und Aufschlußbohrungen empfohlen. Das Anlegen von Drainagen, bei Unterkellerungen, wird zweckmäßig sein. Die Grundwassertiefe bewegt sich, je nach Lage der einzelnen Grundstücke, zwischen 1.5 und 3.5 m.

- 3.5 Das Baugebiet ist teilweise bebaut. Dort befinden sich ein Holzlagerschuppen, ein Wohnhaus, eine Maschinenhalle und ein Garagenbau, die allesamt mit den getroffenen Festsetzungen vereinbar sind.
- 3.6 Erhaltenswerter Baumbestand ist vorhanden, eingemessen und im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um Eschen und Pappeln, um eine kleinere Anzahl von Birken, einem Ahorn und einer Buche. Weiterhin, gleichfalls als erhaltenswert festgesetzt, befinden sich im Baugebiet ein kleines Fichtenwäldchen, ein Fichtenwaldstreifen, ein Heisterstreifen und eine Buchenhecke.
- 3.7 Weiterhin ist vorgesehen, das gesamte Gebiet zu den Ortsrändern hin, und auch im inneren Bereich, einzugrünen, um den ländlichen Charakter des Ortsteiles Waal zu unterstreichen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind kahlstämmige Einzelbäume anzupflanzen festgesetzt.

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung: Das von den Grenzen des Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ferner beinhaltet das Gebiet Grünflächen. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken bzw. Teilen davon und beträgt innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 6.3906 ha. Die Aufteilung der Nutzungsflächen ist der ANLAGE 1 zu entnehmen.
- 4.2 Auf die Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

- 5.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Umlegung nicht erforderlich.

6. Erschließung

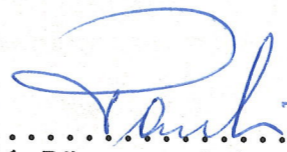
- 6.1 Das Baugebiet erhält durch die durch das Baugebiet führenden Straßen, Jengener Straße und Eurishofener Weg, Anschluß an das bestehende Wegenetz.

- 6.2 Die oben erwähnten Straßen sind fahrbahnseitig vollständig ausgebaut; hier sind nur noch Schutzstreifen und Gehsteig vorzusehen. Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplans vorgesehene Erschließungsstraße wird vorläufig als Kieswalzdecke 6.00 m breit, hergestellt. Je nach der Entwicklung des Baugebietes kommt dann dieser Abschnitt gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans zum Ausbau zur Ausführung.
- 6.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Oberen Singoldgruppe.
- 6.4 Der Markt Waal besitzt noch keine vollständig ausgebaute Kläranlage. Der 1. Bauabschnitt und auch Teile des 2. Bauabschnittes zur Abwasserbeseitigungsanlage werden jedoch z.Zt. ausgeführt. Das Hauptnetz mit dem Regenüberlaufbecken wird 1988 fertiggestellt sein, woran dann das aufgeplante Gewerbegebiet sofort angeschlossen werden kann. Die Fertigstellung der 2. Baustufe (biologischer Teil der Kläranlage) wird für das Frühjahr 1989 erwartet. Anfallende Industrieabwässer, die von der Beschaffenheit her, von der zukünftigen Kläranlage nicht angenommen werden können, sind gegebenenfalls betriebsintern vorzuklären.
- 6.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt, durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Für sämtliche Neubauten innerhalb des Baugebietes sind als Hausanschlüsse Kabelanschlüsse geplant. Um bei Bauoder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,00 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke außerhalb der Sichtdreiecke so in den betroffenen Grundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.
- Für Soderausstattungen, wie etwa betriebsnotwendige Trafostationen und dergleichen sind die einzelnen Betriebe selbst zuständig und haben sich so dementsprechend mit den Lech-Elektrizitätswerken in Verbindung zu setzen.
- 6.6 Für eventuell notwendige Versorgungskabeltrassen, Wasserleitungstrassen, Erdgasleitungstrassen und Kanaltrassen, die aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen durch Privatgrundstücke zu führen sind, werden die Bauwerber hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hierfür notwendige Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsunternehmen, Zweckverbänden und der Markt zu leisten sind.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

-
- 7.1 Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wird jeweils durch den Markt gemäß Satzung sichergestellt. Der Markt erstellt das Rohrnetz und die Anschlüsse und hebt die dafür erforderlichen Beiträge und Gebühren ein, sodaß hieraus keine besonderen Kosten entstehen.
 - 7.2 Die Aufstellung der Erschließungskosten ist der ANLAGE 2 zu entnehmen.
 - 7.3 Sonstige Kosten sind nicht zu erwarten, Nachfolgelasten entstehen dem Markt nicht.
 - 7.4 Dem Markt Waal entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme die in der ANLAGE 2 festgestellten Kosten. Die Mittel hierfür sind im Haushalt bereitgestellt.

Waal / Buchloe, den 06.11.87


.....
(1. Bürgermeister)




.....
(Architekt)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
BY
AZ
73989
PERSONEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS