

# STADT BUCHLOE



---

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „LINDENBERG SÜD IV“**

**UND**

## **7. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ÄNDERUNGSBEREICH „LINDENBERG SÜD IV“**

VORENTWURF

## **UMWELTBERICHT**

Fassung vom 07.02.2012

**OPLA**  
**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Werner Dehm, Stadtplaner SRL  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750  
Fax: 0821 / 15 98 752  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

## 1 EINLEITUNG

---

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Basis der im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen.

Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen aus der in der Planungshierarchie vorausgehenden Flächennutzungsplanebene zu übernehmen. Von dieser Möglichkeit wird umfassend Gebrauch gemacht.

Nachfolgend ist der vorläufige Umweltbericht für den Bebauungsplan „Lindenberg Süd IV“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplan, Änderungsbereich „Lindenberg Süd IV“ aufgeführt, der nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss evtl. notwendiger Untersuchungen vervollständigt wird.

## 2 KURZDARSTELLUNG – ZIELE UND INHALTE

---

Die Stadt Buchloe hat einen Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen.

Um den geschilderten Bedarf an Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erforderlich.

Eine detailliertere Beschreibung der Ziele findet sich in der dem Bebauungsplan beiliegenden Begründung.

## 3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

---

Die Stadt Buchloe liegt am nördlichen Rand der Planungsregion 16 Allgäu. Sie wird als „Mögliches Mittelzentrum“ eingestuft und liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech und Bad Wörishofen.

Das LEP definiert diesen Raum nicht als "Stadt- und Umlandbereich" von Kaufbeuren sondern als allgemeinen ländlichen Raum. Zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen regionale Versorgungs- und Wirtschaftsschwerpunkte entwickelt werden. Diese sollen zur Entlastung von Verdichtungsräumen beitragen.

Zusammenfassung der generellen Ziele des LEP für die Entwicklung des Raumes der Stadt Buchloe:

- Die Ortserweiterung soll sich im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung vollziehen, d.h. primär soll der Bauflächenbedarf der eigenen Bevölkerung gedeckt werden.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen bereits ausgewiesenen Bauflächen und brachliegende ehemals bebauten Flächen herangezogen werden. Insbesondere soll darauf hingewirkt werden, leerstehende oder leerfallende Bausubstanz zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen.
- In Siedlungsbereichen sollen Flächen, die eine besondere Bedeutung für das Klima haben, wie Kaftluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, in ihrer Funktion erhalten bleiben.
- Zur Minimierung des Landschaftsverbrauches und weiterer Durchschneidungen der Landschaft durch Bandinfrastruktur (wie Verkehrs- und Energieleitungsstrassen) soll soweit möglich eine Bündelung der Trassen in Betracht gezogen werden, wenn dadurch die Trennwirkung nicht weiter verstärkt wird.
- Der Boden soll als Grundlage der Landnutzung sowie der heimischen Pflanzen- und Tierwelt erhalten bleiben.
- Grundwasserabsenkungen sowie Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere in Talauen, sollen vermindert werden.
- Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die auf nicht genutzte oder nur extensiv genutzte Bereiche angewiesen sind, sollen in ausreichender Größe gesichert und durch ein Biotopverbundsystem vernetzt werden.
- Besonders schützenswerte Landschaftsteile, beispielsweise landschaftsprägende Kuppen, Höhenrücken, Hanglagen, ökologisch wertvolle Verlandungszonen, Flußuferbereiche, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, sollen von Bebauung freigehalten werden.
- In der Feldflur soll die Struktur- und Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere verbessert werden, unter anderem durch Erhaltung und Vermehrung von Streuobstbeständen, schonende Bewirtschaftungsformen im Umfeld von Biotopen sowie Bereitstellung von Flächen für eine natürliche Entwicklung.
- Naturnahe Waldbestände, wie beispielsweise Auwälder und große zusammenhängende Waldflächen, sollen erhalten werden.

Zusammenfassung der generellen Ziele des RP 16 Allgäu für die Entwicklung des Raumes der Stadt Buchloe:

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

## 4 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN FÜR DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

### 4.1 Schutzgut Mensch:

**Beschreibung:** Emissionen von der derzeitigen Fläche gehen im Bestand vorwiegend von der Landwirtschaft aus.

Das unmittelbare Umfeld im Norden wird bisher als Wohngebiet genutzt. Das geplante Wohngebiet integriert sich damit in die bestehende Siedlungsstruktur.

Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die an zwei Stellen die Alpenblickstraße anbindet.

Aufgrund der Ortsrandlage ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen, da in der im Osten, Süden und Westen unmittelbaren Nachbarschaft landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind.

**Auswirkungen:** Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner der Alpenblickstraßen die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

**Ergebnis:** Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können sowohl im Bereich der Bestandsbebauung als auch des geplanten Wohngebietes als gering eingestuft werden.

### 4.2 Schutzgut Flora und Fauna:

**Beschreibung:** Die zu überplanende Grundstücksflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist hier nicht mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu rechnen.

**Auswirkungen:** Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut.

Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an Gärten relativ groß. Zudem werden im Süden und Osten des Plangebietes dicht bepflanzte Grünflächen geschaffen. Somit ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich zunimmt. Die Festsetzung einer Mindestdurchgrünung im Bereich der Privatgärten dient der Sicherung von strukturreichen Gärten.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind als gering einzustufen.

### 4.3 Schutzgut Boden:

**Beschreibung:** Der Untersuchungsraum liegt nach dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands im Naturraum 047 Obere Lech-Wertach-Ebene.

Die Lech-Wertach-Ebenen ist eine ausgedehnte, nach Norden geneigte Ebenen, die überwiegend aus würmeiszeitlichen Niederterrassenschottern und postglazialen Schotterfeldern über tertiärer Oberer Süßwassermolasse bestehen, teilweise mit Lösslehmüber-

deckung auf risseiszeitlichen Hochterrassenschottern. Vorherrschende Böden sind tiefgründige lehmige Braunerden über den lösslehmbedeckten Hochterrassen, mittel- bis flachgründige Parabraunerden auf den grundwasserfernen Niederterrassenschottern, Pararendzinen auf jüngeren Schotterterrassen.

Die Fläche innerhalb des Planvorhabens weist grundwasserferne (terrestrische) Böden aus Substraten des oberflächennahen Untergrundes auf. Es herrschen Ackerpararendzinen aus meist flacher Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter vor.

Die Fläche weist nur durchschnittliche landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen auf. Das Gelände ist nahezu eben.

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Damit verbunden sind Schadstoff- und Nitrateinträge durch Spritzmittel und Düngung. Außerdem ist durch die Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 20-30 cm Tiefe auszugehen („Pflugsohle“).

**Auswirkungen:** Die Bebauung als Wohngebiet hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Die zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der niedrigen GRZ von ca. 0,4 nur ein geringes Nutzungsmaß zulässig ist.

**Ergebnis:** Baubedingt ist durch Bodenumlagerungen und -verdichtungen von einer hohen Erheblichkeit auszugehen; durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und den damit entfallenden Schadstoffeinträgen und der Bodenbearbeitung sowie dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in Gärten und Grünflächen ist jedoch nur von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### 4.4 Schutzgut Wasser:

**Beschreibung:** Westlich entlang der geplanten Baufläche liegt die Gennach, ein Gewässer 2. Ordnung. Nach Datenabruf der Geodaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich die Fläche zum Großteil im Bereich des 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ<sub>100</sub>), jedoch nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Der gesamte Planungsraum (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich außerhalb des Überschwemmungs- und Retentionsraumes der Gennach. Die Hochwasserfreistellung erfolgte nach dem Hochwasserereignis 2002 in Form eines Walles, der im Bebauungsplan mit festgesetzt ist.

Aufgrund der Lage in einem gewässersensiblen Bereich ist bei der Entwässerung des geplanten Baugebietes zu beachten, dass die Versickerung aufgrund vorhandener Grundwassernähe eingeschränkt ist.

Durch die geplante Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

Der Flurabstand des Grundwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann zeitweise bis 0,5 m unter OK Gelände betragen.

**Auswirkungen:** Durch die Neu-Versiegelung von max. 40 % bisher unversiegelten Flächen wird kleinflächig die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Reduzierung der Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers vermindern diese Auswirkungen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden, werden jedoch aufgrund der geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,4) und der damit verbundenen geringen Versiegelung als geringfügig eingeschätzt.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

#### 4.5 Schutzgut Luft/Klima

**Beschreibung:** Die nächstgelegene Klimastation in Landsberg am Lech gibt das Jahresmittel der Lufttemperatur mit 7,4 °C und die Summe der Niederschläge mit 923 mm an. Das Waldgebiete Schuhrieder Moos als Frischluftproduzent liegt in etwa 1,5 km Entfernung östlich des Plangebietes. Im näheren Umgriff liegen überwiegend Ackerflächen. Als Frischluftzufuhr-Korridor der Stadt Buchloe dient die unmittelbar westlich des Planungsgebietes verlaufende Gennach. Diese Hauptfrischluftbahn ist von dem Wohngebiet jedoch nicht betroffen, sodass keine Barriere für die Frischluftströme entsteht. Aufgrund der vorherrschenden Westwinde fließt die Frischluft von West nach Ost ab, sodass die Flächen auch für die Durchlüftung des Ortsteils Lindenberg keine Bedeutung hat. Das Planungsgebiet selbst hat keine Bedeutung als Frischlustschneise oder Frischluftentstehungsgebiet.

#### **Auswirkungen:**

Da die Hauptfrischluftbahnen östlich am Planungsgebiet vorbei strömen, ist davon auszugehen, dass trotz der geplanten Bebauung keine zusätzliche Barriere für die Frischluftströme entsteht. Die östlich gelegene Gennach wirkt als Frischluftbahn, die den Hauptort belüftet. Diese ist von der Planung nicht betroffen.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und den Ausbau der Erschließungsstraße werden gegenüber dem Bestand ca. 40 % der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt. Somit entstehen siedlungsbedingt höhere Erwärmungsgrade. Da sich das Planungsgebiet im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind unter Beachtung des ländlichen Umfeldes von geringer Erheblichkeit.

#### 4.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

**Beschreibung:** Die Baugebietsfläche knüpft im Norden an bestehende Wohnbebauung und im Osten, Süden und Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche selbst besitzt aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung kaum bedeutsame Strukturen für Freizeitnutzung und Erholung. Lediglich der östlich an das Planvorhaben angrenzende Fischerweg (landwirtschaftlicher Feldweg) entlang der Gennach wird von Freizeit- und Erholungssuchenden genutzt.

**Auswirkungen:** Aufgrund der räumlichen Lage des Planvorhabens am südlichen Ortsrand des Ortsteils Lindenberg findet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Am südlichen und östlichen Rand des geplanten Baugebietes ist eine dicht bepflanzte Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese soll einen Ortsabschluss bilden und zudem eine optimale Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft bewirken. Die Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung der neu entstehenden Bauflächen in das Ortsrand- und Landschaftsbild umfassen Gehölzstrukturen und Grünflächen im öffentlichen und privaten Bereich. Die Gestaltungsmaßnahmen sind so angelegt, dass sich das

Gesamtobjekt nach der Anwuchsphase durch die vorgesehenen Grünflächen und Bepflanzungen gut in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit.

#### 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung:** Durch das Vorhaben werden weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter beeinträchtigt.

**Auswirkungen:** Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

**Ergebnis:** Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nicht vorhanden.

## 5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Ackerstandorte bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturaneicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Zudem unterbliebe die Veränderung des Niederschlagswasserabflusses.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Buchloe aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt sowie eine Stärkung der städtischen Infrastruktur.

## 6 WECHSELWIRKUNGEN

---

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit der Realisierung des Wohngebietes eine höhere Nutzungsintensität des Areals stattfinden würde als bei der Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die höhere Versiegelung des Wohngebietes im Vergleich zum Status Quo wirkt sich insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser geringfügig nachteilig aus.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **7 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG)**

### **7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch:**

- Eingrünung der südlichen Bebauung durch einen 12,9 m (2.905 m<sup>2</sup>) breiten bepflanzten Grünstreifen und Eingrünung der östlichen Bebauung durch einen 6,0 m (607 m<sup>2</sup>) breiten bepflanzten Grünstreifen (Ortsrandeingrünung)

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

- Dichte Bepflanzung der neu entstehenden Grünflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen.
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes bzw. Obstbaumes auf Wohnbauflächen größer gleich 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### **Schutzgut Boden und Wasser sowie Klima:**

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

#### **Schutzgut Landschaftsbild:**

- Dichte Bepflanzung der neu entstehenden Grünflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen.
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes bzw. Obstbaumes auf Wohnbauflächen größer gleich 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Eingrünung der südlichen Bebauung durch einen 12,9 m (2.905 m<sup>2</sup>) breiten bepflanzten Grünstreifen und Eingrünung der östlichen Bebauung durch einen 6,0 m (607 m<sup>2</sup>) breiten bepflanzten Grünstreifen (Ortsrandeingrünung)

### **7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden**

#### **a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:**

- Intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

#### **b) Ermittlung der Eingriffsflächen**

Eingriffsrelevante Bauflächen einschließlich zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

- **Gesamteingriffsfläche** **ca. 28.563 m<sup>2</sup>**

#### Eingriffsneutrale Grün- und Verkehrsflächenflächen (z.B. Fuß- und Radweg)

öffentliche Grün- und Verkehrsflächen **ca. 4.533 m<sup>2</sup>**

**c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:**

- **versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 24.030 m<sup>2</sup>)** GRZ 0,4  
d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**

**d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung** (gem. Leitfaden):

Für die überplanten Ackerflächen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Reduzierungswert 0,05)
- Festsetzungen für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  $\geq 250 \text{ m}^2$  (Reduzierungswert 0,05)
- Eingrünungsmaßnahmen im südlichen und östlichen Planungsgebiet mit standortgerechter Bepflanzung mit Grünflächenanteil von ca. 60 % (Reduzierungswert 0,10)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,2 Punkte zulässig:

$$\text{WA} \quad 24.030 \text{ m}^2 \times 0,4 \quad = \quad 9.612 \text{ m}^2$$

**Gesamtausgleichsverpflichtung: 9.612 m<sup>2</sup>**

**Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:**

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd IV“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in Höhe von ca. 9.612 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 849 (Gemarkung Dillishausen, Gemeinde Lamerdingen) bereitgestellt.

Auf der 9.612 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche (Teilfläche) sind Maßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche entsprechend dem Ökokontoflächenkonzept der Stadt Buchloe durchzuführen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen (Gesamtfläche Fl. Nr. 849) dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Entwicklungsziele für die Fläche Fl. Nr. 849 sind:

1. Entwicklung einer Feucht- und Streuwiese
  - Ausmagerung der Fläche
  - kein Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln
  - einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr nach dem 30.06.
  - ggf. in den ersten 5 Jahren eine zwei- bis dreimalige Mahd
  - völlige Bewirtschaftungsruhe zwischen 20. März und 20. Juni
  - Anlegen von flachen Mulden (nach starken Niederschlägen wasserführend) und kleinen Kuppen mit teilweisem Oberbodenabtrag
  - Einbringung von Kleinstrukturen wie Totholz- und Steinhäufen,
  - insbesondere zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
2. Mehrstufiger Waldsaum aus heimischen Wildgehölzen (im Westen):

- Krautschicht ca. 7,5 m breit, der Sukzession überlassend, bzw. periodisch in Teilbereichen zu mähen
- Strauchschicht ca. 7,5 m breit (Pflanzraster rückwärtige Baumarten 5 m, Sträucher 2 m x 2 m)
- Aufbau des Strauchsaums mit hohem Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten

## **8 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

---

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie einer Orts-einsicht entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und ergänzt.

## **9 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)**

---

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes können sich nicht ergeben. Für die umweltrelevanten Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Sollte sich nach Entwicklung der Gehölzstrukturen zur Eingrünung und somit Verringerung der Fernwirkung des Baugebietes herausstellen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbleiben, ist zu prüfen, ob ergänzende Eingrünungsmaßnahmen ihre Wirkung auf das Landschaftsbild entfalten.

## **10 ZUSAMMENFASSUNG**

---

Die geplante Bebauung im Ortsteil Lindenberg der Stadt Buchloe und die damit verbundene Versiegelung von Grünlandflächen verursachen nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Eingriffe bestehen hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Fahrbahnen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, geringe bis mittlere Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie Landschaft- und Erholung zu erwarten sind. Diese werden jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert.

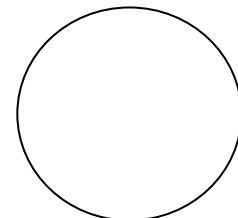
Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch</b>	- Erhöhte Lärmemissionen durch zusätzlichen Anrainerverkehr stellen nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen werden.	gering
<b>Flora und Fauna</b>	- Keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung.	gering
<b>Boden</b>	- Geringe Versiegelung der Fläche, wodurch die Bodenfunktionen geringfügig gemindert werden.	mittel
<b>Wasser</b>	- Flächen befinden sich nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet - Durch die geplante Versiegelung werden die Versickerung des Niederschlagswassers und die Neubildungsrate des Grundwassers geringfügig verringert.	gering
<b>Luft/Klima</b>	- Erfüllt keine Funktionen als lufthygienischer Ausgleichsraum. - Durch Versiegelung und zusätzlichen Anrainerverkehr Veränderung des Mikroklimas	gering
<b>Landschaft und Erholung</b>	- Landschaftsbildprägende Elemente werden nicht berührt - keine bedeutsame Erholungsfunktion	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- Durch das Vorhaben werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter berührt.	keine

Unter Berücksichtigung dieser Bewertung der Umweltauswirkungen kann der gewählte Bereich zur Schaffung von benötigten Bauflächen als Möglichkeit mit mäßigen Auswirkungen auf Landschaft, Natur- und Wasserhaushalt eingestuft werden. Durch die Anlage geeigneter Grün- und Ausgleichsflächen können diese Auswirkungen jedoch weitgehend wieder eingriffsnah kompensiert werden.

Ausgefertigt

Stadt Buchloe, den .....

.....  
 Josef Schweinberger  
 1. Bürgermeister



Siegel

**Planverfasser:**

**OPLA**  
 Bürogemeinschaft für  
 Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
 Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0  
 Fax: 0821 / 15 98 75 2  
 Mail: info@opla-augsburg.de

Frau Dipl.Ing Patricia Goj