



STADT BUCHLOE

**11. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES BUCHLOE SÜDOST III
BEREICH NEBELHORNSTRASSE
mit integrierter Grünordnung
(§ 13a beschleunigtes Verfahren)**

BEGRÜNDUNG

Architekt/Stadtplaner

Martin Reichart
Dipl. Ing. freier Architekt + Stadtplaner
Südl. Ingolstädter Straße 32
85716 Unterschleißheim
T 089/3105717 Fax 089/3105551
info@reichart-architekten

Grünordnung

Rüdiger Klaus
Landschaftsarchitekt
Fichtenweg 5
85406 Zolling-Palzing
T 08167/8792
rueidiger.klaus@connected.de

Fassung vom: 09.02.2021

geändert am:

11. Änderung des Bebauungsplanes Buchloe Südost III Bereich Nebelhornstraße mit integrierter Grünordnung

Begründung

Teil I Städtebau

1) Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Auf Grund der wachsenden Nachfrage nach Flächen für die Einfamilienhausbebauung innerhalb des Wirtschaftsgroßraums München, sehen sich auch weiter entfernte Ortschaften wie hier vorliegend die Stadt Buchloe einem steigenden Nachfragedruck für derartige Flächen ausgesetzt.

Seit etwa zwei Jahren sucht die Stadt deshalb nach Flächen, welche auf Grund ihrer Lage und städtebaulichen Situation einer ordnungsgemäßen und organischen Entwicklung zugeführt werden können. Hierbei wurde gezielt auf die Innenentwicklung und Verdichtung bestehender Siedlungsquartiere geachtet.

Nachdem die planungsgegenständliche Fläche die vorgenannten Kriterien erfüllte und das Quartier im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, sah sich der Stadtrat in der Lage, mit Beschluss vom 28.04.2020 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Buchloe Südost III Bereich Nebelhornstraße als eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Stadt ist es, mit dem Baugebiet einen hochwertigen Wohnstandort zu schaffen, in dem ausschließlich Einfamilienhäuser in maßvoller Dichte realisiert werden können.

2) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Erschließung der ausgewiesenen Flächen ist durch die bereits bestehende südlich angrenzende Nebelhornstraße gesichert. Fünf private Zufahrtswege führen innerhalb des Quartiers zu den einzelnen Parzellen.

3) Beschreibung des Planungsgebietes, bestehende Belastungen

3.1) Lage, Bestand

Der Instruktionsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Buchloe Südost III Bereich Nebelhornstraße liegt in einem geschlossenen Siedlungsbereich zwischen der Nebelhornstraße im Süden, der Waaler Straße / Am Ziegelstadel im Osten, der Zugspitzstraße im Norden und der Alpenstraße im Westen. Innerhalb des Quartiers befindet sich ein großer gemeindlicher Spielplatz, welcher über einen Fußweg von der Nebelhornstraße und direkt über die Zugspitzstraße zugänglich ist.

Die Planungsfläche grenzt im Süden an die Nebelhornstraße, im Osten, Norden und Westen jeweils an private Grundstücke. Der Fußweg zum Spielplatz bildet die östliche Begrenzung des Planbereichs.

Das ca. 7.005m² große Planungsgebiet selbst besteht überwiegend aus einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle (Flurnr. 259 + 259/15) mit lockerem Strauch- und Baumbestand vorwiegend an den Grundstücksgrenzen und einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Flurnr. 259/12).

3.2) Benachbarte Situation und Bebauung

Die um den Geltungsbereich gelegenen Privatgrundstücke sind durch eine lockere Bebauung aus zumeist freistehenden Einfamilienhäusern und einigen Doppelhäusern geprägt.

Das Geländeprofil des Plangebietes muss vor Realisierung des Baurechts aus diesem Plan an die Höhenlagen der umgebenden Nachbargrundstücke angepasst werden.

Das Grundstück 259/12 wurde bei der Bebauung mit dem bestehenden Einfamilienhaus offenbar angehoben und bildet zu den benachbarten Flurnummern einen Hochpunkt. Im Rahmen einer Neubebauung entsprechend dieses Bebauungsplanes soll die ursprüngliche Höhenlage wiederhergestellt werden.

Bis zu einer Wiederherstellung des natürlichen Geländeverlaufes auf der Flurnummer 259/12 ist der Höhengsprung zur Flurnummer 259/15 durch Abstützmaßnahmen wie Palisaden, Winkelstützwand o.Ä. zu sichern.

Südlich der Nebelhornstraße liegt ein Industriegebiet.

3.3) Bestehende Belastungen

Das Planungsgebiet ist einer mäßigen Lärmimmission aus einem Betrieb in dem vorbeschriebenen Industriegebiet ausgesetzt. Planerische Maßnahmen, um ein konfliktfreies Nebeneinander zu ermöglichen, sind nicht erforderlich.

3.4) Verkehrsanbindung, Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist für den Individualverkehr bestens an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Ein großer Kinderspielplatz liegt in unmittelbarer (nordöstlich) Nachbarschaft.

4) Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

4.1) Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die südlich gelegene Nebelhornstraße.

Innerhalb des Baugebietes führen 5 Zufahrts- Stichstraßen zu den einzelnen Bauparzellen.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze führt ein Fußweg zu dem Kinderspielplatz.

4.2) Art der Nutzung

In Ableitung der Umgebungsbebauung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Ziff. 1, 3, 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet.

4.3) Bebauungsstruktur, Bauweise

Mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung wird eine Bebauungsstruktur aus relativ stringenten 2-geschossigen Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus angeboten. Im Rahmen der zulässigen Wandhöhen und Grundflächen sind wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser je Bauraum zulässig ist.

4.4) Maß der Nutzung, Zahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgrößen

Bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächen ergibt sich im Mittel eine bauliche Dichte von GRZ 0,55 (inklusive Nebenanlagen gemäß §19, Abs.2 und §19, Abs.4 BauNVO) und GFZ 0,47.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt ausschließlich über die Grundflächen im Zusammenspiel mit den Wandhöhen und Dachneigungen, da diese Parameter allein die Proportion der Gebäude steuern.

Durch die Anordnung des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO sind ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet.

Damit die ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr für die zu erwartenden Wohneinheiten ausreichen, wurde eine Obergrenze (2WE/EFH) für die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.5) Dachgestaltung, Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen ein Gemenge aus Dachformen und Dachneigungen vermeiden, Firstrichtungen werden zwingend vorgeschrieben. Sollte statt einem Doppelhaus ein Einfamilienhaus innerhalb des festgesetzten Bauraumes errichtet und das Baurecht nicht vollständig ausgenutzt werden, gilt der gestalterische Grundsatz, dass die Firstlinie immer über der längeren Gebäudeseite verlaufen muss.

Die Regelungen zu Dachaufbauten verfolgen das Ziel, deren gegenüber dem Hauptdach untergeordneten Charakter sicherzustellen.

Bezüglich der Dacheindeckungen sind schuppenartige Deckungen in dezenten Farben zugelassen. Ausgeschlossen werden nur grelle und glänzende Farben.

5) Grünordnung

5.1) Straßenbild

Zur Gestaltung des öffentlichen Raums wurden Straßen begleitende Baumpflanzungen mit Spezifikation nach Art der Bäume, Pflanzgröße und Standort festgesetzt.

Neben Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum wurden ergänzend Baumpflanzungen von Kleinbäumen in den, privaten Grünflächen festgesetzt.

5.2) Private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen wurden über die Festsetzung der vorgenannten Baumpflanzungen hinaus keine Festsetzungen zu weiteren Bepflanzungen getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

Entlang der Zufahrtsstraßen sind Einfriedungen aus Hecken festgesetzt.

5.3) Landschaftliche Einbindung

Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Siedlungsstruktur liegt, sind Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung nicht erforderlich.

6) Immissionsschutz

6.1) Schallimmissionen

Das Planungsgebiet, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus dem südlich der Nebelhornstraße liegenden Industriegebiet. Die dort derzeit befindlichen Betriebe haben keinen nennenswerten Einfluss auf die geplante Wohnbebauung. Für den größten Gewerbebetrieb im GI liegen schalltechnische Untersuchungen vor, die im Rahmen der

Betriebserweiterung erstellt wurden. Hier haben sich keine Konflikte zu einer wohnlichen Nutzung nördlich der Nebelhornstraße ergeben.

7) Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserwerks Buchloe erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der Lechwerke AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Schwabennetz GmbH erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz der Stadt Buchloe gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein von der Landkreis Ostallgäu beauftragtes Unternehmen.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb der privaten Grundstücksflächen versickert.

8) Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entstehen im WA max. 1 Einzelhaus, 9 Doppelhäuser mit max. 20 Wohneinheiten. Insgesamt ist demnach mit einem Zuwachs von bis zu 20 Haushalten und einem Zuwachs von etwa 70 Einwohnern bei 3,5 EW/Haushalt zu rechnen.

9) Planungsdaten

Geltungsbereich gesamt	7.005 m ²
davon	
Nettobaulandflächen	6.860 m ²

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen auf Fl.Nr. 259/13	145 m ²
--	--------------------

11. Änderung des Bebauungsplanes Buchloe Südost III Bereich Nebelhornstraße mit integrierter Grünordnung

Teil II / Umweltauswirkungen

1.1 Lage Bebauungsplangebiet

Mit der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplans Buchloe Südost III im Bereich der Nebelhornstraße soll auf den Grundstücken Fl. Nr. 259, 259/15, 259/12 und 259/13 ein neues Plangebiet mit baulicher Nutzung WA, allgemeines Wohngebiet, verwirklicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' aufgestellt werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7005,05 m² und ist für eine Bebauung mit 9 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhaus mit entsprechenden Gartenanteilen geplant. Die Erschließung erfolgt über 5 Zufahrts-Stichstraßen über die Nebelhornstraße. Die gesamte Flur Nr. 259/13 ist für einen öffentlichen Fußweg als Erschließungsweg von der Nebelhornstraße zur Zugspitzstraße für den bestehenden Spielplatz vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Buchloe, zwischen Nebelhornstraße, Zugspitzstraße, Alpenstraße und Am Ziegelstadel. Während im Norden, Osten und Westen Wohnbebauung angrenzt, befinden sich im Süden Gewerbebetriebe. Das gesamte Bestandsgrundstück besteht aus drei unterschiedlichen Gebietsanteilen. Der größte Anteil ist ein Anwesen landwirtschaftlicher Prägung mit entsprechenden Gebäuden und Erschließung (ca. 500m²), intensiv genutztes Grünland des Typs artenarmer Wiese (ca. 4.600m²) und ein kleiner Anteil privatgartenähnlicher Struktur mit lockeren Baum- und Strauchbestand (ca. 500m²).

Im Osten befindet sich das Grundstück (Flur- Nr. 259/12 und 259/13) mit Einfamilienhausbebauung, Nebengebäuden und Erschließung (ca. 205m²) und einem strukturarmen Privatgartenanteil (1.200m²)

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind v.a. den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wasserschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz, u.a.), dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018) und dem Regionalplan RP 16 der Region Allgäu zu entnehmen.

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Plangebiet selbst keine Aussagen.

Bayerisches Naturschutzgesetz: Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz und in der Biotopkartierung Bayern ist kein Biotop erfasst

1.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Der besondere Artenschutz ist in § 44 des BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten erheblich zu stören. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind diese Verbotstatbestände zu prüfen

und zu beurteilen, ob der ökologische Funktionszusammenhang sowie der günstige Erhaltungszustand von lokalen Populationen in der Planfolge durch die Verwirklichung der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung weiterhin gewahrt bleibt.

Bei den besonders geschützten Arten handelt es sich um gemeinschaftsrechtlich geschützte Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie um Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Bei den weiteren streng geschützten Arten handelt es sich um Tier- und Pflanzenarten, welche gemäß nationalem Naturschutzrecht (Bundesartenschutzverordnung) geschützt sind.

Aus der Artenschutzkartierung Bayern und der Biotopkartierung Bayern liegen keine Nachweise zum Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten für den Geltungsbereich oder die nähere Umgebung vor.

Artenreiche Gehölzbestände sowie extensiv oder nicht genutzte Vegetationsstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die Bebauungsplanfläche hat in ihrer jetzigen Ausprägung geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aufgrund der Lebensraumausstattung kann hier ein Vorkommen relevanter Arten ausgeschlossen werden.

Eine speziell artenrechtliche Prüfung ist daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Zusammengefasst sind damit aller Voraussicht nach für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die europäischen Vogelarten und für weitere streng geschützte Arten nach Umsetzung eventuell erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen (z. B. keine Rodungsmaßnahmen von Gehölzbeständen innerhalb der Sperrfrist vom 1. März bis 30. September des betreffenden Jahres) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wäre damit zulässig.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Bestandsaufnahme des Vorhabensgebietes

Naturräumliche Gliederung, Topografie

Die Stadt Buchloe liegt in der naturräumlichen Einheit Iller-Lech-Region. Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Schotterfluren der Iller. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt in einem bestehenden Wohngebiet (Südost III). Das Gelände ist überwiegend eben, lediglich Flur Nr. 259/12 weist mit einem angehobenen Bauniveau eine gewisse Störung auf.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotop, Schutzgebiete)

Der Änderungsbereich kann mit Lebensraumtypen des städtischen (urbanen) Innenbereichs beschrieben werden. Durch die bestehende Bebauung ist der Lebensraum für die Flora und Fauna eingeschränkt.

Zum Vorkommen von gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten liegen für den Geltungsbereich keine Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern vor (vgl. Kap. 1.3 Besonderer Artenschutz).

Infolge der intensiven städtischen Nutzung, des damit einhergehenden Schadstoffeintrags, sowie des geringen Potentials als Lebensraum ist die Artenvielfalt des Bereichs begrenzt. Die vorhandenen Gärten der bestehenden Bebauung sind von mittlerer, der Spielplatz und öffentliche Grünflächen von geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Das Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Tierarten ist nicht zu erwarten

Schutzgut Boden

Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmzeit an, die generell von guter, bis sehr guter, Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.

Für das Baugebiet selbst liegen keine Boden- oder Baugrundgutachten vor.

Durch die vorhandene Bebauung und Erschließung ist der Großteil des natürlichen Bodens versiegelt.

Somit kommt dem Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind für das Gebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine relevanten Fließgewässer.

Im Rahmen der Bebauungen sind Bodengutachten zu erstellen und die Sickerfähigkeit ist zu prüfen.

Ein exakter Grundwasserflurabstand kann nicht genannt werden, da keine Bodengutachten vorliegen.

Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend keine nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Luft / Klima

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks 'Schwäbisches Alpenvorland', das generell durch relativ hohe Niederschlagsmengen (950 bis 1.099mm) und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen (7,9°C) gekennzeichnet ist (Veränderungen durch Klimawandel nicht berücksichtigt).

Die Kaltluftproduktion ist im Änderungsbereich aufgrund der bereits großflächigen Teil- und Vollversiegelung deutlich unterbunden. Die Wärmeabstrahlung wird begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt.

Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

Lokale Luftströme und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs und der Bestandsbebauung nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft).

Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Stadt Buchloe liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit 'Donau-Iller-Lech-Platten' und der weiter unterteilten Naturraum-Einheit 'Lech-Wertach-Ebenen'

Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um innerstädtische Verkehrs- und Begleitflächen und Wohnbebauung. Im Norden und Westen schließt er an bestehende Bebauung an.

Wertvolle Blickbeziehungen in die freie Landschaft aus dem Plangebiet hinaus bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Kenntnisse über Kulturgüter oder Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. im Wirkungsbereich der Änderung vor.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Mensch: Lärm- und Schadstoffbelastung

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Erholungseignung des Gebietes

Aufgrund der Vorprägung und verkehrsplanerischer und baulicher Nutzung des Änderungsgebietes gibt es hinsichtlich der Erholungseignung keine Bedenken.

Im Vordergrund steht die Schaffung neuen Wohnraumes mit entsprechenden Gartenanteilen zur täglichen Erholung.

Im Bestand ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine nennenswerte Beeinträchtigung durch Lärm oder Schadstoffe im Gebiet gegeben. Nur die bestehenden Gewerbebetriebe südlich der Nebelhornstraße könnten sich zu bestimmten Ruhezeiten lärmschutztechnisch einschränkend auswirken.

2.2 Gebietsbewertung

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird hier nicht angewandt. Der Landschaftsplan von 1996 wurde nur bedingt zur Bewertung mit herangezogen.

Die Bedeutung des unmittelbaren Geltungsbereiches für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist relativ gering, da außer dem kleineren Anteil mit Privatgarten-ähnlichem Charakter (strukturarm) im Wesentlichen bebaute oder befestigte Flächen und Intensivgrünland betroffen sind.

Dem Schutzgut Boden werden die noch unversiegelten, menschlich überprägten Böden eine geringe Bedeutung zugeordnet. Die bereits überbauten Flächen haben für das Schutzgut Boden keine Bedeutung.

Zusammengefasst hat das Planungsgebiet damit eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung des Gebietes ergeben sich voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter:

Auswirkungen auf Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen, Biotope, Schutzgebiete):

Es erfolgen keine Auswirkungen auf Biotopflächen, Biotopvernetzungen oder Schutzgebiete.

Seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen. Eine dauerhafte und erhebliche Störung ist nicht zu erwarten.

Es werden sich demnach auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben (vgl. Kap. 1.3 Besonderer Artenschutz).

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Durch den Bau der Gebäude, Stellplätze und Garagen ergibt sich eine dauerhafte Überbauung mit entsprechender Flächenversiegelung, die zum Verlust teilweiser Bodenfunktionen führt.

Für die Stellplätze und ihre Zufahrten sind im Rahmen von Minimierungsmaßnahmen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, was den Grad der Versiegelung etwas vermindert.

Erhebliche Bodenverunreinigungen ergeben sich durch die geplante Nutzung voraussichtlich weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung der Bebauung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Eine nennenswerte Beeinträchtigung von Grundwasserstand oder -Fließrichtung sind durch die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht zu befürchten

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima:

Mit der Bebauung werden keine Änderungen des Klimas oder der Luftqualität herbeigeführt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Ortsbild / Landschaftsbild / Kultur und Sachgüter:

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Bei Bodenarbeiten ist generell ein Augenmerk auf möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler zu legen. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt Ostallgäu oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auswirkungen auf den Menschen: Thema Erholung

Die siedlungsnaher Erholung im Naturraum 'Lech-Wertach-Ebenen' kann weiterhin erfolgen. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Auswirkungen auf den Menschen: Thema Lärmbelastung

Aufgrund der geplanten Nutzung nach der Fertigstellung sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohngebiete infolge von Lärm ersichtlich.

Während der Bauphase bis zur Fertigstellung wird es voraussichtlich tagsüber durch Lärm und Fahrbewegungen vermehrt zu unvermeidbaren Einschränkungen kommen.

Bei den bestehenden Gewerbebetrieben im südlichen Nachbarbereich 'Nebelhornstraße' ist aufgrund der derzeitigen Abstände zum nächstliegenden Betrieb von keinen erheblichen Belästigungen für das Wohngebiet im immissionsschutzrechtlichen Sinne auszugehen.

Die Verträglichkeit der Schallemissionen der Alpina Burkard Bovensiepen GmbH + Co KG mit dem allgemeinen Wohngebiet wird durch die schalltechnische Beurteilung des Entwicklungszentrums mit Motorenprüfstand-Anlage, Bericht Nr. M115212/03 des Büros Müller BBM vom 06.06.2015 nachgewiesen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde dem erhöhten Siedlungsdruck aufgrund der günstigen Autobahnanbindung nach München (Wirtschaftsraum München) mit dem damit verbundenen erheblich gestiegenen Bedarf an benötigten Wohnraum nicht entsprochen.

Die Fläche würde als Anwesen landwirtschaftlicher Prägung und als ein Bestandsgrundstück mit Einfamilienhaus-Bebauung verbleiben.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

2.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan) verringert werden:

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild

- Ein- und Durchgrünung der Flächen durch Baum- und Heckenpflanzungen
- Verwendung standorttypischer, heimischer Gehölzarten
- Verbot von Zaunsockeln
- Verbot Tiergruppen-schädigender Anlagen und Bauteile
- Wiederherstellung des natürlichen Geländeverlaufs auf der Flur Nr. 259/12

Schutzgut Wasser und Boden

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben vor Baubeginn und Zwischenlagerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten
- Möglichst breitflächige Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den Gartengrundstücken und damit die Grundwasserneubildung ermöglichen.
- Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen oder Regentonnen wird empfohlen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

2.5.2 Artenschutzmaßnahmen

Es dürfen keine Nester und Eier von Vögeln zerstört werden (evtl. Baumbrüter). Es dürfen keine besonders geschützten Arten und Lebensstätten, wie z.B. Fledermäuse und deren Quartiere geschädigt werden. Daher wären beim Vorkommen dieser Arten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

2.5.2 Artenschutzmaßnahmen

Es dürfen keine Nester und Eier von Vögeln zerstört werden (evtl. Baumbrüter). Es dürfen keine besonders geschützten Arten und Lebensstätten, wie z.B. Fledermäuse und deren Quartiere geschädigt werden. Daher wären beim Vorkommen dieser Arten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

z.B. Einhalten der Sperrfrist bei Rodungsarbeiten vorhandener Gehölzbestände und ggf. speziell artenrechtliche Prüfungen (saP).

3.0 Zusätzliche Datenquellen

Für die Umweltprüfung wurde eine Auswertung und Zusammenfassung der das Gebiet und den Vorgang betreffenden Aussagen von folgendem Fachplanungen durchgeführt:

- Regionalplan für die Region 16, Allgäu
- Landschaftsplan (LP) der Stadt Buchloe, Stand 1996
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg/Lech
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern

5.0 Zusammenfassung

Die geplante Baumaßnahme ist aus ökologischen städtebaulichen Gründen vertretbar und führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Verlust von Tier- und Pflanzenarten. Zudem können mit den beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die geringen negativen Umweltauswirkungen auf ein Minimum reduziert werden. Mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades für Stellplätze und deren Zufahrten wird auch der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser Rechnung getragen. Durch die maßvolle Bebauung und die stringente Durchgrünung mit Groß- und Kleinbäumen und Hecken an den Erschließungswegen soll das Schutzgut Arten und Lebensräume langfristig aufgewertet werden, v.a. für Bienen, Insekten und baumbrütende Vogelarten.

Buchloe, den 17. März 2021

Martin Reichart, Architekt
164 291

Robert Pöschl, 1. Bürgermeister

Rüdiger Klaus, Landschaftsarchitekt

