

1. Änderung des

Bebauungsplanes

Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet

Begründung

24.04.2006

1. Änderungsbereiche

- Der Bebauungsplan soll um die Grundstücke Fl.Nrn. 2134/1, 2224, 2281, sowie um Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 2137, 2205, 2272 und 2285 erweitert werden.
- Die Straßenplanung im Bereich der Max-Planck-Straße wird geändert.
- Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2280 ist ein Regenrückhaltebecken notwendig.
- Die öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 2298 an der Straßeneinmündung Ferdinand-Porsche-Straße in die Rudolf-Diesel-Straße soll entfallen.
- Die innere Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 2003 ist nicht mehr erforderlich.
- Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden im gesamten Bebauungsplangebiet neu berechnet.

2. Veranlassung

Aufgrund von konkreten Anfragen nach Industriegebietsflächen soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist an dieser Stelle notwendig und vertretbar. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sind andere Standorte in Buchloe für ein Industriegebiet nicht denkbar.

Die im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehenen Kreisverkehre im Bereich Max-Planck-Straße/Kreuzung Gottlieb-Daimler-Straße, Max-Planck-Straße/Kreuzung Karl-Benz-Straße sowie Max-Planck-Straße/Kreuzung Ferdinand-Porsche-Straße sind aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich und werden daher als Straßenkreuzungen ausgebaut. Aufgrund der erforderlichen Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 2434/1 ist die feldwegmäßige Anbindung nicht mehr ausreichend. Der Einmündungsbereich Max-Planck-Straße in die Rudolf-Diesel-Straße wird neu gestaltet.

Nach der Konkretisierung der Kanalplanung ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Das Regenrückhaltebecken wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 2280 angelegt. Nach Starkniederschlägen wird das Regenwasser über den Suppbrunnengraben abgeleitet.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche (Fl.Nr. 2298) an der Straßeneinmündung Ferdinand-Porsche-Straße in die Rudolf-Diesel-Straße soll entfallen und als Baufläche ausgewiesen werden.

Die innere Erschließung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2003 ist nicht erforderlich. Die „Straße F“ wird daher nicht gebaut.

Die bestehenden und teilweise überholten immissionstechnischen Festsetzungen bzw. Vorgaben im Bebauungsplan Nordwest I werden neu berechnet, um für die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nordwest III höhere Emissionskontingente zu erzielen.

3. Rechtliche Grundlage

Der mit Bescheid vom 03.04.1997 genehmigte und mit der Bekanntmachung am 18.04.1997 in Kraft getretene Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat Buchloe am 13.07.2004 gefasst.

4. Größe des Gebietes und Verkehrserschließung

Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes	43,9 ha
Erweiterungsflächen der lfd. Bebauungsplanänderung	8,6 ha

Geltungsbereich nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes	52,5 ha
--	---------

Die Verkehrserschließung des Gebietes wird im Wesentlichen beibehalten. An der Anbindung an den überörtlichen Verkehr ändert sich nichts.

5. Umweltbericht

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter erstreckt sich der Untersuchungsraum auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches.

Tabelle 1: Beschreibung der Schutzziele der zu untersuchenden Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz von Wohnen und Wohnumfeld sowie der dazugehörigen Funktionsbeziehungen
Schutzgut Landschaftsbild	Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft in ihrer natürlichen und kulturell geprägten Form
Schutzgut Kultur und Sachgüter	Erhaltung geschützter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsamer Güter und deren Umgriff
Schutzgut Tiere - Pflanzen	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie Schutz ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) und ihrer sonstigen Lebensbedingungen
Schutzgut Boden – Wasser	Sparsamer Bodenverbrauch durch Erhaltung gewachsener Böden mit besonderer Bedeutung für die natürliche Ertragsfunktion, die Speicher- und Reglerfunktion oder die Lebensraumfunktion. Erhaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate
Schutzgut Klima - Luft	Vermeidung von Luftverunreinigungen und Erhaltung von Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichs- und Schutzfunktion. Erhaltung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion (Kalt-/Frischluchtströmungen)

Tabelle 2: Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Umfeld des Änderungsbereiches

Schutzgut	Bestand	Vorbelastung	Bewertung
Mensch	Nicht relevant, außerorts		
Landschaftsbild	Übergang zur freien Landschaft	ausgeräumte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht relevant		
Tiere und Pflanzen	Keine wertvollen Lebensräume aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung		gering
Boden und Wasser	Böden mit landwirtschaftlicher Nutzung	Stoffeinträge durch intensive landwirtschaftliche Nutzung	- Ertragsfähigkeit mittel - Speicher- und Reglerfunktion mittel - Lebensraumfunktion gering - Grundwasserempfindlichkeit mittel - Grundwasserergiebigkeit mittel
Klima – Luft	nicht relevant		

Im Wesentlichen beschränken sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen und Boden/Wasser. Die Auswirkungen können jedoch durchwegs als gering angesehen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nordwest III sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden. Aufgrund der Art der Festsetzungen kann von einer sehr hohen Umsetzungsrate ausgegangen werden.

Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächensparende Erschließung	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Boden
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Wasser sowie Boden
Anpassung des Gebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Boden
Eingrünung der Erschließungsstraßen durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen)	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Klima/Luft sowie Landschaftsbild
Erhalt der vorhandenen Gehölze, die außerhalb von überbaubaren Flächen bzw. Zufahrtsbereichen liegen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume
Randeingrünung auf Privatgrund durch heimische Heckenstrukturen im Norden	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Im Rahmen einer vorausschauenden Ortsentwicklung wurden alternative Standorte zur Deckung der erforderlichen gewerblichen Bauflächen untersucht. Dabei erwies sich die dargestellte Fläche durch ihre Verfügbarkeit, die direkte Erschließungsmöglichkeit und die mögliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr als die geeignetste Fläche.

Zusammenfassung:

Aufgrund der bisher dargestellten Untersuchungen wird das geplante Vorhaben als umweltverträglich beurteilt. Die Auswirkungen werden insgesamt als nachrangig angesehen.

6. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= „Leitfaden“). Dabei muss zuerst der **vorhandene Bestand** und die **Schwere des Eingriffs** bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche ist nicht identisch mit der Fläche des Änderungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, da einerseits die Festsetzungen nur bestandsschützende Wirkung besitzen (z.B. Erhalt der bestehenden Gehölze auf Flurnummer 2224) und andererseits nicht die gesamte Erweiterungsfläche bebaut werden kann, d.h. auf Teilflächen kein Eingriff vorliegt (vgl. grünordnerische Festsetzungen im nächsten Unterkapitel). Gleichzeitig wird bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes jedoch berücksichtigt, dass auch auf innerhalb des alten Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Grundstücken Änderungen der ursprünglich geplanten Flächenfestsetzungen durchgeführt wurden, die sich auf die Ausgleichsflächenermittlung auswirken. Im einzelnen sind diesbezüglich zu nennen:

- Wegfall des geplanten Grünstreifens auf den Flurnummern 2225, 2280/1 und 2135 – stattdessen Festsetzung der Fläche als GI
- Wegfall der geplanten Grünfläche auf Flurnummer 2298 – stattdessen Festsetzung der Fläche als GE
- Wegfall der geplanten öffentlichen Grünfläche auf Flurnummer 2294 (geplanter Standort des Regenrückhaltebeckens) – stattdessen Festsetzung der Fläche als GI
- Wegfall der geplanten GI-Fläche auf Flurnummer 2280/1 – stattdessen Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche (tatsächlicher Standort des Regenrückhaltebeckens).

Die neu zu bebauende Fläche kann bezüglich Ihrer **Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**, in folgende Einheiten eingeteilt werden (vgl. Listen des Leitfadens).

- **Landwirtschaftliches Grünland (Flurnummer 2281)**

Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland, welches mehrmals im Jahr geschnitten wird. Auf Grund des „Leitfadens“ (Liste 1a) handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die in Kategorie I (vgl. Abb. 7 des Leitfadens) einzustufen ist.

- **Ackerland (Flurnummer 2224 und 2134/1)**

Auch die ackerbaulich genutzten Flächen sind gemäß der Liste 1 a des „Leitfadens“ als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (Kategorie I).

- **Unversiegelte Zufahrtsbereiche (Fl.-Nr. 2205, 2272, 2285 und 2137)**

Dabei handelt es sich um Schotterflächen bzw. Kieswege zur Erschließung der landwirtschaftlicher Nutzflächen. Nach Liste 1a des Leitfadens ist die Fläche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit in die Kategorie I einzustufen.

Die innerhalb des gültigen Bebauungsplangebietes liegenden Flächen, welche eine Änderung der Flächenfestsetzungen erfahren, werden bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ebenfalls in die Kategorie I eingestuft, da im derzeitigen Bestand die im alten Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden. Vielmehr werden die Flächen größtenteils als Intensivgrünland bzw. Ackerland landwirtschaftlich genutzt (Liste 1 a des „Leitfadens“). Die für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs relevante Fläche wird auf nachfolgender Seite dargestellt.

Die **Ermittlung der Schwere des Eingriffs** erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den nördlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Eine Ausnahme stellt die geplante Änderung der Flächennutzung auf Flurnummer 2298 dar. Für diese Fläche wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

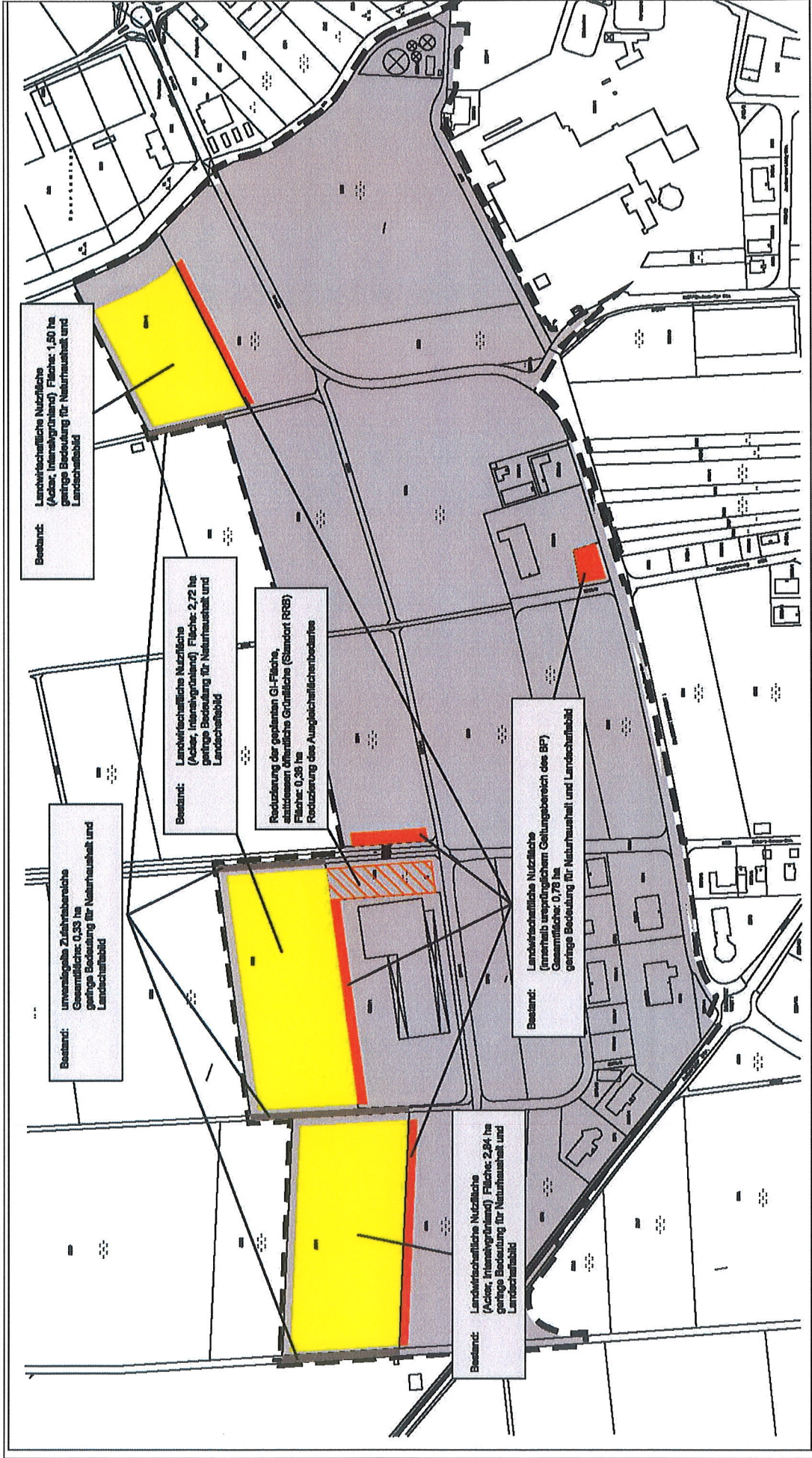
Unabhängig davon, ob ein GI oder ein GE festgesetzt wird handelt es sich aufgrund der vorliegenden GRZ bei dem Vorhaben um eine Maßnahme mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Die für den **Ausgleich relevante Eingriffsfläche** reduziert sich um die Ausweisungen von Flächen zum Bestandsschutz („zu erhaltende Bäume“) sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen auf denen kein Eingriff vorliegt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Änderung der Flächenfestsetzung auf Flurnummer 2280/1 für den tatsächlichen Standort des Regenrückhaltebeckens (bisher: GI- Fläche; jetzt: öffentliche Grünfläche) eine Reduzierung des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche

Beschreibung des Eingriffs	Fläche [m²]
zusätzliche GI Fläche auf Flurnummer 2224	28.427
zusätzliche GI Fläche auf Flurnummer 2281	27.168
zusätzliche GI Fläche auf Flurnummer 2134/1	15.009
Zufahrtbereiche auf Flurnummer 2205, 2272, 2285 und 2137	3.270
Wegfall des geplanten Grünstreifens auf Flurnummer 2225 – stattdessen zusätzliche GI-Fläche	2.180
Wegfall des geplanten Grünstreifens auf Flurnummer 2280/1 – stattdessen zusätzliche GI-Fläche	2.195
Wegfall des geplanten Grünstreifens auf Flurnummer 2135 – stattdessen zusätzliche GI-Fläche	1.345
Wegfall der geplanten Grünfläche auf Flurnummer 2298 – stattdessen Festsetzung der Fläche als GE	980
Wegfall der geplanten öffentlichen Grünfläche auf Flurnummer 2294 (geplanter Standort des Regenrückhaltebeckens) – stattdessen Festsetzung der Fläche als GI	1.143
Wegfall der geplanten GI-Fläche auf Flurnummer 2280/1 – stattdessen Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche (tatsächlicher Standort des Regenrückhaltebeckens)	- 3.872
Summe:	77.665 m²

Abbildung: Übersicht der für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs relevante Fläche



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden. Auf Grund der Art der Festsetzungen kann von einer sehr hohen Umsetzungsrate ausgegangen werden.

Tab. 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Flächensparende Erschließung	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Boden
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Wasser sowie Boden
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Boden
Eingrünung der Erschließungsstraßen durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen)	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Klima / Luft sowie Landschaftsbild
Erhalt der vorhandenen Gehölze, die außerhalb von überbaubaren Flächen bzw. Zufahrtbereichen liegen	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensräume
Randeingrünung auf Privatgrund durch heimische Heckenstrukturen im Norden	Minimierung der Beeinträchtigung Schutzgut Landschaftsbild

Ausgleichsflächenermittlung

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Schwere des Eingriffs, im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben folgende

Ausgleichsflächenermittlung:

Tab. 3: Ausgleichsflächenermittlung

Bestand	Größe	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Intensivgrünland	27.168 m ²	gering	0,5	13.584 m ²
Ackerflächen	43.436 m ²	gering	0,5	21.718 m ²
Unversiegelte Zufahrtbereiche	3.270 m ²	gering	0,5	1.635 m ²
Flächen innerhalb des „alten“ Geltungsbereichs des Bebauungsplans (abzüglich dem neuen Standort für das RRB, vgl. Tab. 1)	3.971 m ²	gering	0,5	1.986 m ²
Gesamtausgleichsflächenbedarf				38.923 m²

Festsetzung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen:

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.

Im vorliegenden Fall sollen die in ca. 800 m Entfernung nordöstlich des Gewerbegebietes Nordwest III liegenden Flurstücke mit den Flurnummern 845, 846, 847, 848 und 849 (Gemeindegebiet von Lamerdingen) als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Die Flächen liegen innerhalb eines überwiegend als Intensivgrünland genutzten Tals südwestlich von Dillishausen. Bezüglich Bodenbeschaffenheit (schwarze, humose Böden) und Grundwasserverhältnissen (verhältnismäßig hoch anstehendes Grundwasser) besitzen die Flächen ein relativ hohes ökologisches Potenzial. Außerdem liegen in Teilbereichen der momentan intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurnummer 849: Acker, restliche Flächen: Intensivgrünland) bis zu 1 m tiefe Mulden und Senken vor. Auch diese hohe Reliefenergie ist bezüglich der Eignung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen als positiv zu bewerten.

Als Entwicklungsziele für die Flächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Offenhaltung und Extensivierung des Talraumes anzustreben. Größere Gehölzentwicklungen sind – u.a. unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden Wiesenbrüteregebiete „Dillishausen“ und „Kleinkitzighofen“ (mit Nachweisen des Großen Brachvogels) – dagegen zu vermeiden.

Für den Ausgleich der mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden deswegen folgende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt:

Tab. 4: Ausgleichsmaßnahmen

Nr.	Beschreibung	Fläche
A1	<p><u>Bestand:</u> Fl.-Nr. 845 (19.664 m²), 846 (6.318 m²), 847 (6.752 m²), 848 (10.260 m²) und 849 (12.432 m²) südlich von Dillishausen auf dem Gemeindegebiet von Lamerdingen Ackerland (Fl.Nr. 849) bzw. Intensivgrünland (restliche Flächen) Kategorie I nach Liste 1 a des Leitfadens</p> <p><u>Ziel:</u> Erhaltung bzw. Wiederherstellung extensiv genutzter Grünlandbereiche in der Talauen der Salach, Entwicklung von punktuellen Gehölzbeständen entlang des Grabens im Osten, Verbesserung der Habitatqualität und des Biotopverbundes für Wiesenbrüter, Amphibien, Libellen etc. Kategorie III nach Liste 1c des Leitfadens</p> <p><u>Maßnahmen:</u> Umwandlung der Ackernutzung in extensive Grünlandbewirtschaftung (Fl.Nr. 849) bzw. Extensivierung der Grünlandnutzung (restliche Flächen) – Entwicklung einer Feucht- und Streuwiese (alle Flächen): vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel, einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. Um die angestrebte Aushagerung der Fläche zu erreichen, kann in den ersten Jahren auch eine häufigere Mahd notwendig sein (zwei- bis dreimalige Mahd</p>	55.426 m ²

<p>pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren). Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.</p> <p>Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe zum Schutz wiesenbrütender Vogelarten (kein Abschleppen, Walzen der Flächen) im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.</p> <p>Erhöhung der Strukturvielfalt durch Anlage von flachen Mulden (bzw. Vertiefung der bestehenden Geländesenken) mit kurzrasiger Vegetation und Kleingewässern (die Mulden sollten ca. 1,5 m tief sein, so dass sie nach starken Regenereignissen wasserführend, aber die Flächen (in Trockenperioden) noch mähbar sind), kleineren Kuppen mit teilweisem Oberbodenabtrag</p> <p>Einbringung von Kleinstrukturen wie Totholz- und Steinhaufen – insbesondere entlang der Nutzungsgrenzen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen um eine räumliche Abgrenzung der Ausgleichsfläche sicherzustellen</p> <p>Entlang des westlich angrenzenden Waldes ist ein mindestens 15 m breiter, gestufter Waldsaum mit Kraut- und Strauchschicht aus standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Vor allem im Strauchsaum ist ein hoher Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten anzustreben. Der Krautsaum kann durch Ausweisung eines dem Strauchgürtel vorgelagerten Streifens entwickelt werden, welcher der Sukzession überlassen bzw. in Teilbereichen periodisch gemäht wird.</p> <p>Bei der Pflanzung der Gehölze kann aus folgender Pflanzliste ausgewählt werden:</p> <p>Baumarten: Röt-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>), Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)</p> <p>Straucharten: Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>), Holzapfel (<i>Malus silvestris</i>), Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>), Brombeere (<i>Rubus spp.</i>), Himbeere (<i>Rubus ideaus</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Heckenrose (<i>Rosa canina</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)</p> <p>Während im rückwärtigen Bereich vermehrt Baumarten in einem Pflanzabstand von mindestens 5 m zu verwenden sind, sollten die Sträucher (Pflanzabstand 2 x 2 m) verstärkt im vorderen Bereich zum Einsatz kommen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt sind u.U. auch größere Pflanzabstände zulässig (verstärkte Sukzession in Teilbereichen). Die Aufstellung eines Wildschutzaunes wird dringend empfohlen bzw. ist ebenfalls mit dem zuständigen Forstamt zu klären.</p> <p>Entlang des Grabens im Osten der Ausgleichsfläche sind punktuell Gehölzbestände aus standortgerechten Arten zu entwickeln. Dabei sind auf ca. 30 % der eingetragenen Gehölzfläche Initialpflanzungen mit Weiden-, oder Erlenarten vorzunehmen, die restliche Fläche wird eingezäunt und der Sukzession überlassen.</p>	
--	--

Durch diese Maßnahmen werden die fachlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan bzw. der darin enthaltenen fachlichen Vorgaben (u.a. Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Ostallgäu) umgesetzt. Insgesamt wird damit eine Fläche der Kategorie I (bisher geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in eine Fläche der Kategorie III aufgewertet (zukünftig hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 38.923 m² wird durch die Ausgleichsflächen A1 und A2, welche eine Gesamtfläche von ca. 55.426 m² einnehmen vollständig abgedeckt. Die bisher noch nicht in Anspruch genommene Restfläche von 16.503 m² wird als Gutschrift auf dem Ökokonto verbucht und kann für spätere Bebauungsplanverfahren der Stadt Buchloe herangezogen werden

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde ist damit der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ von insgesamt ca. 3,89 ha vollständig erbracht.

7. Grünordnung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Anpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes werden auch im Bereich der Erweiterung fortgeführt.

8. Erschließung

Die Stadt Buchloe betreibt eine eigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Wasserverteilung im Versorgungsbereich ist im Hinblick auf Trink-, Brauch- und Löschwasser ausreichend.

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

Die Stromversorgung mit elektrischer Energie wird durch vertragliche Regelung von der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

Das Baugebiet ist an das vorhandene Gasleitungsnetz der Erdgas Schwaben GmbH angeschlossen.

9. Immissionsschutz

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Buchloe Nordwest III wurden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung des Büro Hils Consult, Ahornring 132, 86916 Kaufering ist Anlage dieser Begründung.

10. Altlasten

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach den vorliegenden Unterlagen des Landratsamtes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Buchloe, den 24.06.06.....



.....
Schweinberger
1. Bürgermeister