

STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 15.12.2015

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Bebauungsplanänderung	4
2	Beschreibung des Planbereichs	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage und umliegende Strukturen.....	5
2.3	Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation	6
2.4	Topografie	6
3	Übergeordnete Vorgaben.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planungskonzept.....	11
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
7	Begründung der 2. Änderung und Erweiterung	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4	Gestaltungsfestsetzungen	13
7.5	Stellplätze und Lagerflächen	14
7.6	Bodenschutz und Grünordnung	15
7.7	Sonstiges	15
8	Immissionsschutz	15
9	Umweltbericht.....	16
9.1	Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte	17
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	17
9.2.1	Regionalplan	17
9.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	17
9.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	17
9.2.4	Biotopkartierung	17
9.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	17
9.3.1	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	17
9.3.2	Schutzgut Mensch (Erholung)	18
9.3.3	Schutzgut Flora & Fauna	19

9.4	Schutzgut Boden	20
9.5	Schutzgut Wasser	20
9.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	21
9.6.1	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	22
9.6.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
9.7	Wechselwirkungen	23
9.8	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	23
9.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	24
9.9.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	24
9.9.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden	24
9.9.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	25
9.10	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. Kenntnislücken	29
9.11	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	30
9.12	Zusammenfassung	30
10	Ver- und Entsorgung	31
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	31
10.2	Niederschlagswasserbehandlung	31
10.3	Stromversorgung	32
10.4	Abfallentsorgung	32
11	Energie	32
12	Flächenstatistik	33

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/-ERWEITERUNG

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung des Großhandelsunternehmens für Hygiene- und Einwegartikel „Franz Mensch GmbH“ das seinen Betriebsstandort nach Buchloe verlagern möchte.

Die noch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet von Buchloe bieten nicht die nötigen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung des Großhandelsunternehmens; insb. hinsichtlich der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen sowie der Größenordnung von verfügbaren zusammenhängenden Flächen. Um jedoch die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen und damit auch die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiter zu entwickeln, hat sich die Stadt Buchloe dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ zum zweiten Mal zu ändern und zu erweitern.

Mit der Änderung und Erweiterung soll eine zusammenhängende und ausreichend groß dimensionierte gewerblich-industriell nutzbare Baufläche für die Errichtung von bis zu 25,5 m hohen Gewerbehallen geschaffen werden.

Zugleich müssen bei einer derartigen Ansiedlung aber auch die Anforderungen u.a. an den Immissions- und Naturschutz sowie an das Orts- und Landschaftsbild erfüllt werden. Der Bereich der 2. Änderung und Erweiterung erfüllt alle erforderlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung, sodass einer weiteren Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Industrieflächen an dieser Stelle keine Gründe entgegenstehen.

Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Gesamtfläche von rund 82.423 m² (ca. 8,25 ha). Die 82.423 m² gliedern sich in den Erweiterungsbereich mit 50.316 m² und den Änderungsbereich mit 32.107 m².

Der Geltungsbereich umfasst vollständig bzw. nur zu Teilen (TF = Teilflächen) die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2222 (TF), 2223 (TF), 2272 (TF), 2281, 2281/1 und 2282 der Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe.

2.2 Lage und umliegende Strukturen

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Buchloe; ca. 2,0 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden durch gewerbliche Betriebe im Gewerbegebiet „Nordwest III“ begrenzt. Die Flächen werden an die Max-Planck-Straße im Süden angebunden. Damit ist eine gute Anbindung an die Kreisstraße OAL 19 im Westen sowie an die Rudolf-Diesel-Straße im Osten, über die eine schnelle Anbindung an die St 2035 und die A 96 gewährleistet ist, gegeben.



Abb. 1 Luftbildaufnahme des Plangebietes einschl. Umgebung (2. Änderung u. Erweiterung schwarz umrandet; rechtskräftiger B-Plan, einschl. 1. Änderung weiß umrandet)

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (z.B. HQ 100) ist jedoch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Grund für die Kennzeichnung als wassersensibler Bereich ist die ca. 600 m östlich des Planungsumgriffes verlaufende Gennach, die ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet darstellt.



Abb. 2: Wassersensibler Bereich mit Bebauungsplanumgriff

Die Flächen die im wassersensiblen Bereich liegen, werden vom Wasser beeinflusst und können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

2.3 Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation

Die zu überplanenden Flächen werden derzeit als intensive Acker- und Grünlandflächen genutzt und weisen keine Gehölzstrukturen auf.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, der im Norden in die Gennach mündet, mit zahlreichen Gehölzstrukturen.

2.4 Topografie

Das Gelände der zu überplanenden Fläche fällt auf einer Gesamtlänge von ca. 270 m von Süden (ca. 607,5 m ü. NN) nach Norden (ca. 606,25 m ü. NN) um ca. 1,25 m ab.

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Stadt Buchloe, welche am nördlichen Rand der Planungsregion Allgäu liegt, ist gem. dem LEP 2013 als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Der Regionalplan Region Allgäu (16) aus dem Jahr 2008 stuft Buchloe zudem als „Mögliches Mittelzentrum“ ein, das auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech und Bad Wörishofen liegt. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Stadt Buchloe in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 16 zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden. (1.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und

weiter entwickeln, [...] seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insb. für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- u. Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten u. verbessert werden. (5.1 (G))



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 (G))
- In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. (B II 1.1 (G))
- Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden. (B II 1.2 (Z)); Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu (B II 1.2 (G)).

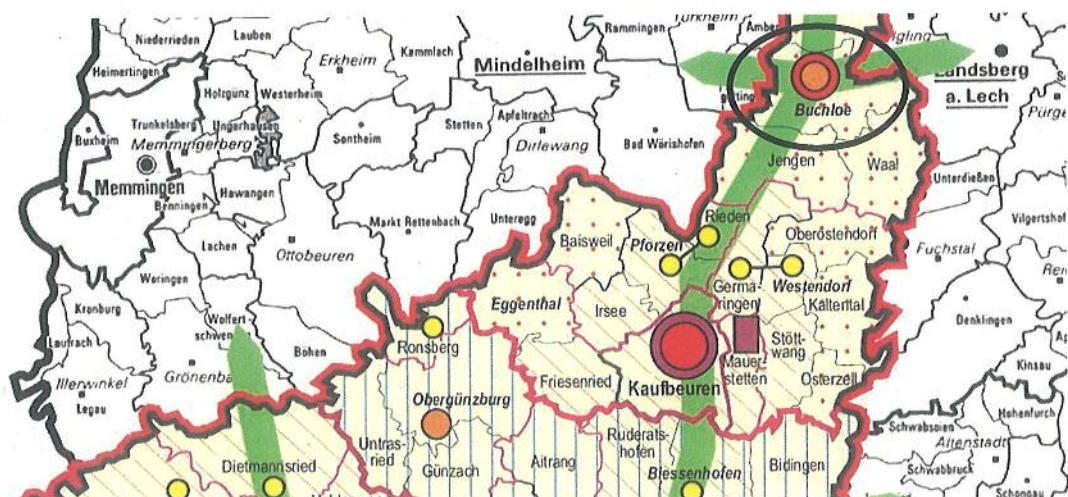


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

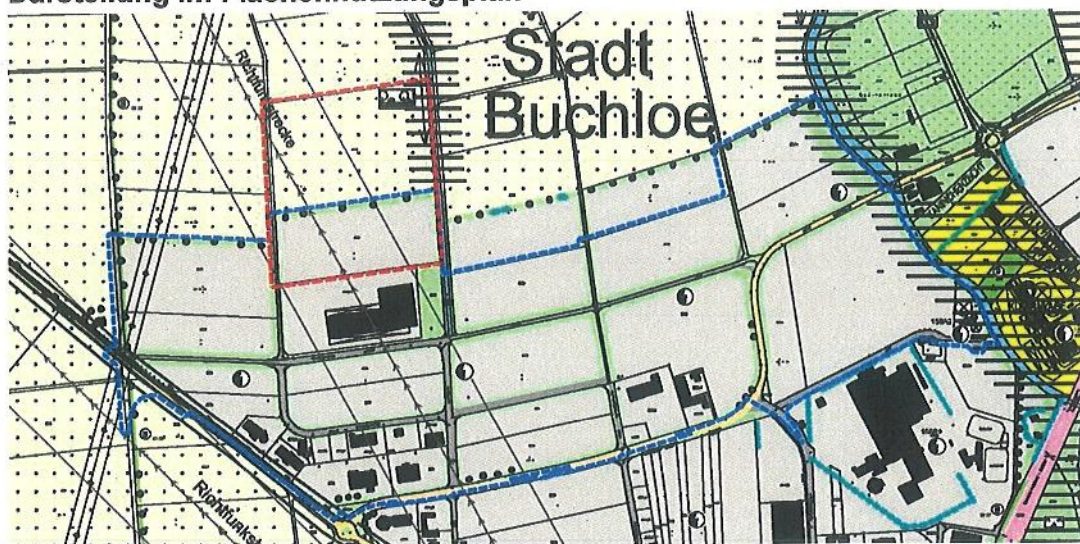


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe (2. Änderung u. Erweiterung rot umrandet; rechtskräftiger B-Plan, einschl. 1. Änderung blau umrandet)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Erweiterungsbe-
reich des Bebauungsplanumgriffes als Flächen für die Landwirtschaft und den Än-
derungsbereich als Gewerbliche Baufläche mit einer Ortsrandeingrünung im Nor-
den dar. Die Flächen entlang des östlich verlaufenden Grabens (außerhalb des
Bebauungsplanumgriffes) stellt der Flächennutzungsplan als „Flächen mit beson-
derer ökologischer und landschaftspflegerischer Funktion“ dar. Entlang dieser Flä-
chen sollen Pufferzonen (Schutzstreifen, Bepflanzung, Extensivierung) aufgebaut
werden.

Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes
werden die Flächen für die Landwirtschaft zu Industrieflächen umgewandelt. Diese
schließen im Süden unmittelbar an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet
„Nordwest III“ an. Damit wird die Ortsrandeingrünung, die derzeit den Abschluss
der Gewerblichen Bauflächen bildet, weiter Richtung Norden verschoben.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III –
Gewerbegebiet“ weicht damit im Bereich der Erweiterung von den Darstellungen
im wirksamen Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird daher in
diesem Bereich im sog. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, rechtskräftig mit Be-
kanntmachung vom 18.10.1996, einschließlich seiner 1. Änderung, rechtskräftig
mit Bekanntmachung vom 24.06.2006, wird im südlichen Bereich geändert und
nach Norden hin erweitert.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffes der 2. Änderung und Erweite-
rung „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (Änderungsbereich; Fl.Nrn. 2281 und

2281/1) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Industriegebietsfläche (Bereich NW III – 5) mit einem 10,0 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifen im Norden und 5,0 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifen im Osten und Westen fest.

Mit der 2. Änderung soll auf der Fl.Nrn. 2281 eine Betriebsneuansiedlung, die sich auch auf die nördlich angrenzende Fl.Nr. 2282 erstreckt, erfolgen. Um diese realisieren zu können, muss zum einen die festgesetzte nördliche Ortsrandeingrünung weiter nach Norden verschoben werden, sodass eine zusammenhängende industriell nutzbare Baufläche entsteht. Zum anderen ist die geplante Betriebsansiedlung nicht mit den textlichen Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung) vereinbar. Damit sind für diesen Bereich abweichende Festsetzungen erforderlich, die sich auch auf den Erweiterungsbereich erstrecken müssen.

Die südliche Fl.Nr. 2281/1, wird mit einer sog. „Perlschnur“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) von den nördlich angrenzenden Flurstücken abgegrenzt. Diese Fläche wird der südlichen Industriegebietsfläche „NW III – 4“ zugeschlagen, die im Eigentum des südlichen Bestandsbetriebes ist und diesem als Erweiterungsfläche dient. Für diesen Bereich gelten die textlichen Festsetzungen zum „NW III – 4“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes (einschl. seiner 1. Änderung) unverändert fort, da in diesem Bereich keine weiteren Veränderungen vorgenommen werden sollen.

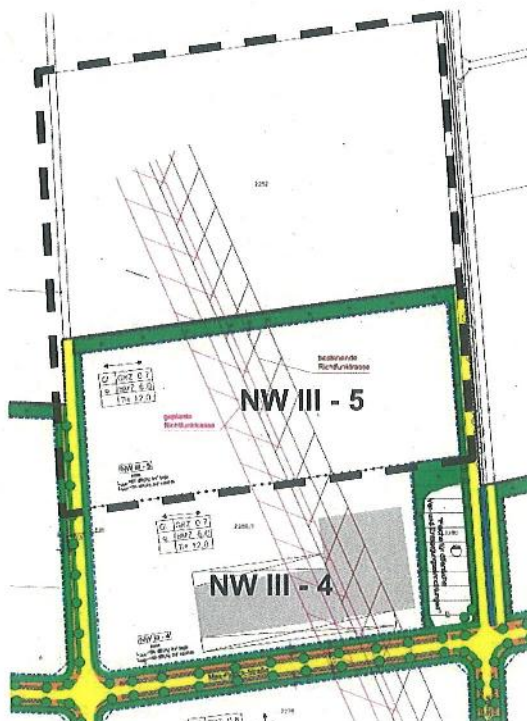


Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan, einschl. seiner 1. Änderung

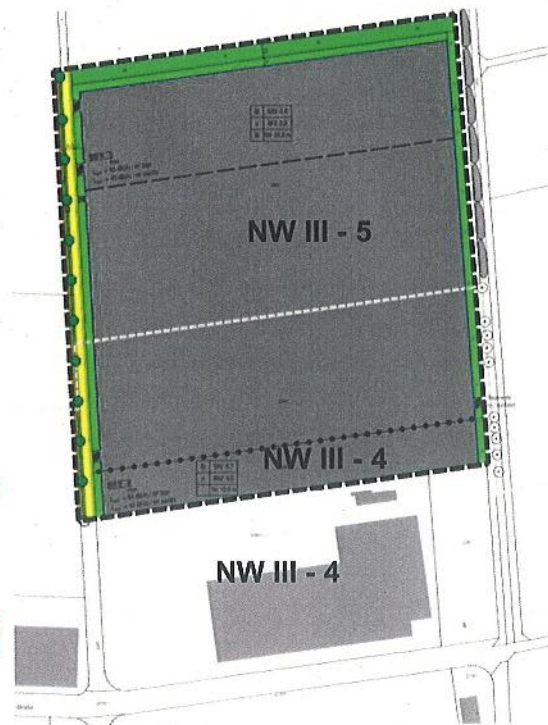


Abb. 7: 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Darüber hinaus wurde für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung die bestehende Schalltechnische Untersuchung erweitert, um trotz Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2015 wurden auch für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt.

Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes der 2. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschließlich seiner 1. Änderung, unverändert fort.

Weitere Bebauungspläne grenzen an die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ nicht an.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Hauptziel der 2. Änderung und Erweiterung ist die Baurechtschaffung für das Großhandelsunternehmen für Hygiene- und Einwegartikel „Franz Mensch GmbH“, das beabsichtigt, seinen Standort nach Buchloe zu verlagern. Mit der Betriebsneuan siedlung, mit der neue Arbeitsplätze in Buchloe geschaffen werden, kann das Gewerbe-/Industriegebiet im Buchloer Nordwesten als Standort gestärkt und langfristig in seiner gewerblich-industriellen Entwicklung gesichert werden.

Obwohl sich in der Stadt Buchloe in den Gewerbegebieten „Nordwest I“ und „Nordwest III“ noch einige unbebaute Gewerbliche Bauflächen befinden, stehen diese für die angestrebte Ansiedlung der Fa. Franz Mensch GmbH jedoch nicht zur Verfügung. Grund hierfür ist, dass die Flächen entweder von den Grundstückseigentümern für eigene Betriebserweiterungen oder -verlagerung zurückgehalten werden, oder aufgrund des Flächenzuschnitts für das geplante Hochregallager nicht geeignet sind. Damit muss in diesem konkreten Fall von dem landesplanerischen Ziel 3.2, das darauf aus ist, vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, abgewichen werden.

Ein weiteres Ziel ist es, den baulichen Eingriff so schonend wie möglich zu gestalten, um die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird das geplante Lagergebäude, das eine Höhe von 25,5 m aufweist, vorzugsweise am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets angesiedelt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind hier verhältnismäßig am geringsten.

Die Planung entspricht auch den o.a. landes- und regionalplanerischen Zielen zur Verbesserung der Erwerbsstruktur in allen Teilräumen der Region bzw. im ländlichen Raum. Weitere eingehaltene landes- und regionalplanerische Ziele sind:

- Vermeidung einer ungegliederten, insb. bandartigen Siedlungsentwicklung
- Ausweisung von Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten
- Verminderung der Abwanderung der Bevölkerung durch Schaffung von dauerhaften, qualifizierten und bedarfsgerechten Arbeitsplätzen
- Nachhaltige Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum
- Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes im Nordwesten der Stadt Buchloe vor. Für die Fl.Nr. 2281 und die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 2282 liegt der Stadt Buchloe bereits ein Bauantrag des Großhandelsunternehmens für Hygiene- und Einwegartikel „Franz Mensch GmbH“ vor. Der Betrieb beabsichtigt an diesem Standort den Neubau seiner Firmenzentrale mit Verwaltungsgebäuden und Hochregal-Lagerhallen (einschl. der Räumlichkeiten für Kommissionierung, Wareneingang und Warenausgang).

Die Erschließung der Betriebsfläche erfolgt über eine Hauptein-/auseinfahrt im Südwesten sowie eine weitere Ausfahrt im Nordwesten. Damit erfolgt der gesamte betriebsbedingte Verkehr über die westliche Erschließungsstraße, die im Zuge der Planung weiter Richtung Norden ausgebaut wird. Bisher ist diese nur bis zum Mitarbeiterparkplatz des südlich angrenzenden Betriebes (Fl.Nr. 2280/1) als qualifizierte Erschließungsstraße ausgebaut. Darüber hinaus wird im Südosten eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen; ein Ausbau des östlichen landwirtschaftlichen Anwandweges (Fl.Nr. 2285) ist in diesem Zuge aber nicht beabsichtigt.

Über die geplante Verlängerung der Erschließungsstraße ist die Industriefläche an die Max-Planck-Straße angebunden, von der eine gute und schnelle Anbindung an die Kreisstraße OAL 19 im Westen, die Staatsstraße St 2035 im Osten und die Bundesautobahn A 96 (Anschlussstelle 21 – Buchloe West) im Süden gegeben ist.

Das geplante Industriegebiet wird im Norden, Osten und Westen durch bepflanzte Grünflächen eingegrünt, sodass ein schonender Übergang in die freie Landschaft entsteht.

Im Osten und Westen werden die jeweils 5,0 m breiten bepflanzten privaten Grünstreifen fortgeführt; diese werden lediglich durch die betrieblichen Zufahrten unterbrochen. Die geplante Bepflanzung auf dem Grünstreifen im Osten wird durch die östlich angrenzenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens in ihrer Wirkung unterstützt. Die geplante Bepflanzung auf dem Grünstreifen im Westen wird wiederum durch den geplanten 2,5 m breiten straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen, der mit einzelnen Bäumen (ca. alle 27 m ein Baum; insg. 11 Bäume) zu bepflanzen ist, in ihrer Wirkung gestärkt.

Im Norden wird ein 10,0 m breiter bepflanzter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der neben der Funktion als Ortsrandeingrünung auch die Funktion als Sickerfläche für das auf der westlichen Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser übernehmen soll. Da sich die Einleitung des Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße in den bestehenden Mischwasserkanal äußerst schwierig gestaltet, wird auf Empfehlung des mit der Tiefbauplanung beauftragten Ingenieurbüros die Versickerung im einem Sickerstreifen im Bereich der nördlichen Grünfläche vorgesehen.

Unmittelbar unterhalb des 10,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens wird zusätzlich ein 5,0 m breiter bepflanzter privater Grünstreifen festgesetzt, der die nördliche Ortsrandeingrünung zusätzlich stärken soll. Damit wird der Übergang zwischen Industriefläche und freier Landschaft grünordnerisch bestmöglich gestaltet und eine schonende Einbindung der Flächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellt.

7 BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ wird die Industriegebietsfläche „NW III – 4“ ausschließlich um die Fl.Nr. 2281/1 (die im rechtskräftigen Bebauungsplan dem „NW III – 5“ zugeordnet war) erweitert. Die Fl.Nr. 2281/1 dient dem südlichen Bestandbetrieb als Erweiterungsfläche. Bei dieser Änderung des „NW III – 4“ handelt es sich ausschließlich um eine planzeichnerische Änderung; die textlichen Festsetzungen des „NW III – 4“ bleiben von der 2. Änderung und Erweiterung unberührt.

Für den Bereich der Industriegebietsfläche „NW III – 5“ erfolgte im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung neben einer planzeichnerischen Erweiterung auch eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen, insb. der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sind zwingend notwendig, um die Ansiedlung des geplanten Großhandelsunternehmens realisieren zu können. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschl. seiner 1. Änderung, die sich auf den Bereich „NW III – 5“ bezogen haben, werden aber weitestgehend, d.h. mit einigen Anpassungen bzw. Umformulierungen, übernommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Im „NW III – 5“ ist nach wie vor ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, in dem die Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig sind, festgesetzt.

Die ursprüngliche Festsetzung zum Umgang mit Abwasser wird für den Bereich „NW III – 5“ aufgehoben, da für diese Regelungen kein Bedarf mehr besteht. Die Abwasserthematik wird im Rahmen der Erschließung geklärt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 2. Änderung und Erweiterung im Bereich des „NW III – 5“ durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt; und nicht mehr über die Baumassenzahl (BMZ) und die Traufhöhe (TF).

Die bisher festgesetzte GRZ von max. 0,7 wird auf 0,8 erhöht und entspricht damit der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Industriegebiet; bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inkl. der festgesetzten privaten Eingrünungs- und Anpflanzungsflächen maßgebend.

Die GFZ wird auf 2,0 festgesetzt und liegt damit 0,4 unterhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Industriegebiet.

Die GH der baulichen Anlagen wird auf maximal 25,5 m definiert und entspricht dem erforderlichen Höhenmaß des sich hier anzusiedelnden Großhandelsunternehmens. Die maximal festgesetzte GH kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen) um bis zu max. 2,0 m überschritten werden, da sich diese nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nicht verändert; im „NW III – 5“ sind nach wie vor max. drei Vollgeschosse zulässig. Eine ursprüngliche ausnahmsweise Überschreitung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse bei betrieblicher Erforderlichkeit wird im „NW III – 5“ ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung wurden im „NW III – 5“ an die Erfordernisse des Großhandelsunternehmens angepasst; diese lassen sich aber an diesem Standort mit den Anforderungen an das Ort- und Landschaftsbild vereinbaren.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird nicht geändert. Im NW III – 5 ist nach wie vor eine offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind. Auf die Einschränkung der ursprünglichen Festsetzung, dass die Überlängen betrieblich unbedingt notwendig sein müssen, wird gestrichen, da es sich hierbei um keine rechtsklare Festsetzung handelt und die Stadt Buchloe davon ausgeht, dass die Gewerbe-/Industriebetriebe nur Gebäude errichten, die sie betriebsbedingt benötigen.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestaltung:

Die Festsetzung zu den Dachformen wird dahingehend geändert, dass im „NW III – 5“ neben Flach-, Sattel- und Sheddächern auch Pultdächer zugelassen werden, da im räumlichen Umfeld bereits Hallen mit Pultdächern errichtet worden sind.

Die festgesetzte Dachneigung von max. 25° bleibt von der 2. Änderung und Erweiterung unberührt. Zudem wird festgesetzt, dass auch Sheddächer eine Dachneigung von max. 25° aufweisen müssen; bisher waren bei diesen Dachformen auch höhere Dachneigungen zulässig.

Die Beschränkung der Dacheindeckung bei flachgeneigten Sattel- und Sheddächern auf Ziegel und Metall wird aufgehoben, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Um trotz der Zulässigkeit von weiteren Dacheindeckungen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu bewirken, wurden grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen sowie auch für Außenwände ausgeschlossen.

Zudem wurde der Zusatz, dass alle Dächer begrünt werden dürfen, gestrichen, da es sich hierbei um keine rechtsklare Festsetzung handelt. Zumal eine Begrünung der Dachflächen immer zulässig ist, sofern diese nicht explizit ausgeschlossen wird. Eine Begrünung der Dachflächen ist nach wie vor zu begrüßen, da begrünte Dachflächen zum einen eine Verbesserung des Klimas zur Folge haben und zum anderen der Wasserrückhaltung dienen, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Die Festsetzung, dass Lagerhallen und Betriebsgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden zu versehen sind wird weiterhin aufrecht erhalten, um eine negative Wirkung auf Verkehrsflächen zu vermeiden; offene Lagerhallen wirken oft „unaufgeräumt“ und stören somit das Ortsbild.

Die übrigen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung – wie z.B. die Festsetzung der Firstrichtung, die Festsetzung zur Gliederung von Hallen mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m oder die Festsetzung zur Staffelung der Gebäudehöhen – entfallen, da diese Festsetzungen in dem rückwertigen „NW III – 5“ städtebaulich nicht zwingend erforderlich sind. Insbesondere die Festsetzungen zur Staffelung der Gebäudehöhen spielen im Bereich der Hauptverkehrsachsen eine wichtige Rolle, um einen Tunneleffekt zu vermeiden; in den rückwertigen Bereichen sind diese nicht erforderlich.

Werbeanlagen:

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden für das „NW III – 5“ neu definiert. Neben der Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nun auch freistehende Werbepylonen bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Ansichtsfläche von 8,0 m² zulässig, da sich Pylonen mit dieser Dimensionierung in das umgebende gewerblich-industriell genutzte Ortsbild integrieren lassen. Zudem wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen an Gebäudefassaden konkreter als bisher definiert. Während Werbeanlagen an Gebäudefassaden bisher in ihrer Maßstäblichkeit der Architektur des Gebäudes untergeordnet sein mussten, wird nun konkret festgesetzt, dass diese nicht mehr als 15 % der Gebäudewandfläche (je Fassadenseite) einnehmen dürfen. Mit diesen getroffenen Festsetzungen wird zudem erreicht, dass die Werbeanlagen nicht über die Gebäude hinausragen und damit das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Werbeanlagen im „NW III – 5“ ausschließlich zur Eigenwerbung genutzt werden dürfen und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden dürfen. Mit der Beschränkung zur Eigenwerbung sind Sammelhinweistafeln im „NW III – 5“ unzulässig. Dies ist darin begründet, dass solche Hinweisschilder an diesem rückwertigen Standort ihren Zweck nicht erfüllen würden.

Einfriedungen:

Bei den Einfriedungen sind nach wie vor Maschendraht- und Metallzäune sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Gebäudehöhe von bis zu 2,0 m zulässig. Mauern und Zaunsockel wurden jedoch ausgeschlossen, um zum einen der mit diesen Einfriedungen einhergehenden Barrierewirkung für Kleintiere entgegenzuwirken und zum anderen den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Straßenraumes sowie negative Auswirkungen auf die freie Landschaft zu vermeiden. Die übrigen Festsetzungen zu den Einfriedungen entfallen, da sie für die 2. Änderung und Erweiterung nicht von Belang sind.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Aus ortsgestalterischen Gründen werden oberirdische Leitungen – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – nach wie vor ausgeschlossen; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

7.5 Stellplatz und Lagerflächen

Die ursprünglichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Lagerflächen werden für das „NW III – 5“ aufrechterhalten. Die Festsetzung, dass großflächige Stellplätze über 200 m² durch Anpflanzungen zu gliedern sind, entfällt, da sie im rückwärti-

gen Bereich des „NW III – 5“ aus ortsgestalterischen Gründen nicht zwingend erforderlich ist.

7.6 Bodenschutz und Grünordnung

Versiegelung:

Es wird festgesetzt, dass das nicht verschmutzte Niederschlagswasser zu versickern ist und nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden darf und dass Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, entsprechend den einschlägigen Vorschriften, zu befestigen sind.

Die Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung wird nicht mehr festgesetzt, da diese im Bauantragsverfahren bzw. in einem ggf. notwendigen wasserrechtlichen Verfahren detailliert und abgestellt auf die Baugrundverhältnisse etc. geregelt werden kann.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

Die Festsetzungen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen bleiben im „NW III – 5“ aufrechterhalten.

Die Festsetzung, dass mind. 15 % der privaten gewerblich-industriell genutzten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wird dahingehend geändert, dass keine Prozentangabe mehr für die Begrünung der GI-Flächen festgesetzt wird. Es wird lediglich festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind; mit der zulässigen GRZ von 0,8 dürfen grundsätzlich 20% der Grundstücksfläche nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Die übrigen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (wie z.B. Begrünung von Gebäudefassaden und fensterlosen Mauern, Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen, sofern von öffentlichen Flächen Lagerflächen, Abstellflächen oder LKW-Stellplätze einsehbar sind etc.) entfallen, da sie im Bereich der 2. Änderung und Erweiterung aus ortsgestalterischen Gründen nicht zwingend erforderlich sind.

7.7 Sonstiges

Auf die Festsetzung bezüglich der Richtfunkverbindung wird verzichtet. Ausgehend von einer max. Gebäudehöhe von 25,5 m haben alle potentiellen Betreiber von Richtfunkstrecken bereits mitgeteilt, dass keine Betroffenheit besteht.

Aus diesem Grund werden die Richtfunktrassen auch in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Stadt Buchloe plant in direktem Bezug zum Genehmigungsverfahren für die Neuansiedlung des Großhandelsunternehmens „Franz Mensch GmbH“ sowie der Schaffung weiterer Gewerbeflächen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“.

Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu

prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem künftigen Bebauungsplangebiet durch Gewerbelärm konkret geplanter Betriebe und Anlagen (hier: „Franz Mensch GmbH“) sowie durch entsprechende Festsetzung von höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) auf den maßgeblichen Teilflächen/Bauquartieren Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten (IRW) gemäß TA Lärm. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

1. Es zeigt sich, dass sich unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung bzw. den hieraus (rechnerisch) resultierenden Planwerten entsprechende höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber $L''_{WA} = 64 \text{ dB(A)}$ bis 65 dB(A) , nachts $L''_{WA} = 45 \text{ dB(A)}$ bis 49 dB(A) festgesetzt werden können. Die Werte sind dabei für eine übliche gewerbliche Nutzung im Regelfall als ausreichend hoch einzustufen.
2. Die aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile halten die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 an der nächstgelegenen bestehenden bzw. ggf. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung außerhalb vom Bebauungsplan ein bzw. unterschreiten diese um mehr als 6 dB(A) .
3. Weiterhin zeigt sich, dass basierend auf einer "typisierenden Einzelbeurteilung" der konkret geplanten gewerbliche Zusatzbelastung durch die „Franz Mensch GmbH“ die Verträglichkeit mit den künftig im Bebauungsplan hierfür festgesetzten höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schallleistungspegeln sichergestellt bzw. eine potentielle sich hieraus ergebende Einschränkung dieses Betriebes bei regulärer Betriebstätigkeit vermieden wird.

Die Schalltechnische Untersuchung „2. Änderung u. Erweiterung Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, 86807 Buchloe; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm "Franz Mensch GmbH", Geräuschkontingentierung der geplanten Erweiterungsflächen" (105034_bpl_gew_Änderung_NWIII_buchloe_gu01_v1) vom 21.07.2015, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering), liegt der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ bei. Auf die Ausführungen der dieser Schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

9 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

9.1 Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte

Hauptziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Baurechtschaffung für das Großhandelsunternehmen „Franz Mensch GmbH“ in Verbindung mit einer angemessenen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Buchloer Nordwestens.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

9.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Plangebiet selbst keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 3.2 dargestellt.

9.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Bebauungsplanumgriff im Süden als Gewerbliche Baufläche mit einer nördlichen Ortsrandeingrenzung und im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Pkt. 4.1).

9.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

9.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

9.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgt ausschließlich für den Erweiterungsbereich.

9.3.1 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Emissionen von den derzeitigen Flächen gehen im Bestand ausschließlich von der Landwirtschaft (landwirtschaftlichen Maschinen) aus. Im räumlichen Umfeld gehen zudem Emissionen von der Kreisstraße (Verkehrslärm) sowie vom südlich angrenzenden Gewerbe-/Industriegebiet (Verkehrs- und Betriebslärm) aus.

Mit der Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft zu Industrieflächen erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“. Damit fügt sich die Neubebauung vom Emissionsverhalten in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung der Flächen erfolgt über den weiteren Ausbau des landwirtschaftlichen Anwandweges, der im Süden an die Max-Plank-Straße anschließt; von dieser wird der LKW-Verkehr über die Rudolf-Diesel-Straße zur Anschlussstelle 21 „Buchloe West“ der A 96 geleitet. Insgesamt erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung des Areals erhöht sich für die Anwohner des Wohngebietes südlich des Gewerbe-/Industriegebietes „Nord-

west III“ und östlich der Rudolf-Diesel-Straße die Lärmeinwirkung in Höhe der zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen.

Um die mit der Planung einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) quantifizieren zu können, wurde für die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering) beauftragt, die bereits für das südlich angrenzende Gewerbe-/Industriegebiet vorliegende schalltechnische Untersuchung zu ergänzen.

Um den Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleisten zu können, wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (die dem Bebauungsplan beigelegt ist) für die Industriegebietsfläche „NW III – 5“ höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (tags und nachts) festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass trotz Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen einwirken. Die durch das Planvorhaben bedingte Lärmpegelerhöhung wird also durch die festgesetzten Schalleistungspegel so gesteuert, dass sie als zumutbar und mit gesundem Wohnen und Arbeiten vereinbar angesehen wird.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln) als gering einzustufen.

9.3.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Für die Naherholung hat das Gebiet bisher keine Rolle gespielt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zum vorhandenen Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ im Süden weist das Plangebiet keine Erholungsqualität und Naherholungsfunktion auf. Einrichtungen für die Erholung bestehen im Planungsgebiet – mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Anwandweges – nicht. Der landwirtschaftliche Anwandweg Fl.Nr. 2272 im Westen hat aufgrund der umgebenden gewerblich-industriellen Nutzung vermutlich aber keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung für Freizeit- und Erholungssuchende (insb. Spaziergänger).

Auswirkungen:

Weder durch die geplante Baumaßnahme noch durch den Ausbau des landwirtschaftlichen Anwandweges entstehen der Freizeit- und Erholungsnutzung Verluste, da zum einen die zu überplanenden Flächen selbst keine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung aufweisen und zum anderen der landwirtschaftliche Anwandweg auch nach Abschluss der Baumaßnahmen von Spaziergängern genutzt werden kann.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

9.3.3 Schutzgut Flora & Fauna

Beschreibung:

Die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzensiegen-Schwarzerlen-Bruchwald.

Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art.23 Bay-NatSchG sowie wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Damit hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Das zu überplanende Gebiet wird vollständig intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt und stellt damit eine ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Durch die intensive Nutzung (Düngung, Pestizide, häufige Mahd) haben die Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Allenfalls haben sie geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den östlich angrenzenden Feldhecken und dem nordöstlich gelegenen Waldgebiet Eschenloh Bruthabitate.

Aufgrund der geringen Habitateignung des Plangebietes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden intensive landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit für Flora und Fauna überbaut. Auch werden bedingt durch die geplante Bebauung keine vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es zu keiner Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

Aufgrund der hohen zulässigen Bebauungsdichte wird der zukünftige Anteil an Grünflächen innerhalb des Industriegebietes vermutlich relativ gering sein. Um dennoch einen bepflanzten Grünflächenanteil sicherstellen zu können, wurden entsprechende grünordnerische Festsetzungen (zu bepflanzenden Grünflächen im Norden, Osten und Westen etc.) getroffen. Somit stehen einer weitgehend vegetationslosen und versiegelten Industriefläche neue Vegetationsstrukturen gegenüber, die den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt der derzeit strukturarmen Landschaft im Vergleich zum Status-Quo erhöhen. Insgesamt nimmt durch diese Maßnahmen sowohl die Strukturvielfalt der Flächen als auch die Habitateignung für Vögel zu.

Aufgrund der geringen floristischen Ausstattung und der geringen Habitateignung der Fläche (Ausgangszustand) sowie der festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten der Artengruppen Vögel zu erwarten, da die strukturarmen, intensiv gepflegten Acker-/Grünlandflächen keine besonderen Lebensraumqualitäten aufweisen. Auf eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann hier verzichtet werden.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Festsetzung von Grünflächen und von Baum- und Strauchpflanzungen) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora & Fauna auszugehen.

9.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die zu überplanenden Böden im Plangebiet unterliegen gegenwärtig einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke (Augsburg) vom 10.04.2015 vor. Aus diesem geht hervor, dass im Plangebiet unter dem geringmächtigen (ca. 30 bis 70 cm dicken) Mutterboden bis zu einer Tiefe von ca. 2,2 bis 2,4 m unter Geländeoberkante (GOK) die Quartären Terrassenschotter der Würm-Kaltzeit vorherrschen. Bei diesen Quartären Kiesen handelt es sich zumeist um schwach sandige bis sandige sowie um schwach schluffige bis schluffige Kiese; z.T. sind in die Quartären Kiese jedoch auch einzelne überwiegend steifkonsistente Schluffknollen (mit einem Durchmesser von ca. 20 cm) eingelagert. Die Wasserdurchlässigkeit der Quartären Kiese ist je nach örtlicher Kornabstufung und je nach dem Schlämmkorngehalt i.d.R. als mittel bis sehr hoch einzustufen.

Die weitere Tiefenausdehnung der Kiese unterhalb von ca. 2,4 m unter GOK sowie das unterlagernde Tertiär konnte aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht mehr aufgeschlossen werden; die Ausbildung der tieferen tertiären Böden wechselt mit zunehmender Tiefe erfahrungsgemäß jedoch zwischen enggestuften Sanden zu Schluffen, Tonen und Tonmergeln.

Auswirkungen:

Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unbebaute Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen; die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Industriegebietes zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 80% der Flächen versiegelt werden dürfen. Hierbei sind jedoch die Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die z.T. bereits vorhandene Versiegelung entsprechend zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Da im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, ist hier – trotz Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen – von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

9.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet verfügt weder über Oberflächengewässer noch liegt es innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder eines hochwassergefährdeten Bereiches. Je-

doch ist der gesamte Raum bedingt durch die räumliche Nähe zur Gennach als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Das Grundwasser liegt, entsprechend der Ausführungen der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke (Augsburg), zwischen ca. 2,1 bis 2,4 m unter GOK; dies entspricht einem Grundwasserspiegel zwischen ca. 604,8 m ü. NN bis 605,5 m ü. NN. Da Grundwasserstände aber auch jahreszeitlichen, klimabedingten sowie anthropogen verursachten Schwankungen unterliegen, sind künftig durchaus auch höhere oder niedrigere Grundwasserspiegel möglich. Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Gennach muss aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit im Quartär zudem von einer Korrespondenz des Grundwasserspiegels zum Wasserspiegel der Gennach ausgegangen werden; insb. bei Hochwasserereignissen können die Grundwasserstände daher ggf. auch noch erheblich ansteigen.

Bei solchen hydrogeologischen Verhältnissen sollten bei der weiteren Planung der Baumaßnahme grundsätzlich auch wesentlich höhere Wasserstände berücksichtigt werden. Zur Erhöhung der Hochwassersicherheit wäre auf dem Baufeld ggf. auch eine Geländeanschüttung in Betracht zu ziehen.

Auswirkungen:

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben. Durch die geplante Neuversiegelung von bis zu 80 % bisher unversiegelter Fläche wird großflächig die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- u. Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden und werden wegen der möglichen hohen Bebauungsdichte (GRZ 0,8) im künftigen Industriegebiet und der damit verbundenen hohen Versiegelung als mittelhoch eingeschätzt.

Ergebnis:

Aufgrund der Minimierungsmahnahmen (Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers, Ausführung der privaten Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen etc.) ist von einer mittelhohen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

9.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Luftreinhaltung befinden sich mit dem Waldgebiet Eschenloh in einer Entfernung von ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes. Weitere Frischluftentstehungsflächen befinden sich im Bereich der Gennach, die ca. 650 m östlich des Plangebietes verläuft und von einem einseitigen Gehölzsaum umgeben ist. Die hier entstehende Frischluft hat jedoch keine Bedeutung für das Plangebiet, da sie hangabwärts – also nach Norden – abfließt.

Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplanumgriffes selbst wird als Ackerfläche genutzt und weist daher keine Gehölzstrukturen auf. Das Plangebiet selbst hat damit keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die landwirtschaftlich ge-

nutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung aber Kaltluftentstehungsgebiete dar und sind dadurch besonders bedeutsam für das städtische Klimapotential, da solche Flächen der innerstädtischen Aufheizung entgegenwirken. Da es sich aber um Flächen am Ortsrand handelt und diese zudem nach Norden hin abfallend sind, hat das Plangebiet keine Bedeutung für die innerstädtische Durchlüftung bzw. für die Durchlüftung des Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“.

Auswirkungen:

Durch die im Vergleich zur Bestandssituation nutzungsbedingt deutlich höhere Versiegelungsrate im künftigen Industriegebiet, die mit der festgesetzten GRZ von 0,8 eine Versiegelung von bis zu 80% der Fläche zulässt, ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet, der geringen Relevanz der Flächen zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie der geplanten Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

9.6.1 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die geplante Industrieflächenausweisung befindet sich in nordwestlicher Ortrandlage des Stadtgebietes und knüpft im Süden an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ an. Im Westen verläuft die Kreisstraße OAL 19; von Nordwesten Richtung Südosten. Damit ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Das Plangebiet selbst sowie sein näheres Umfeld (im Norden, Osten und Westen) stellen sich als Acker- und Grünlandflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Unmittelbar östlich und in einiger Entfernung (ca. 250 m) westlich des Plangebietes befinden sich entlang der bestehenden Landwirtschaftlichen Anwandwege (Fl.Nrn. 2285 und 2205) Feldhecken, welche die Flächen im Bestand z.T. eingrünen. Zudem sind aufgrund der nördlich, westlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Nutzungen vorhanden, von denen die Flächen eingesehen werden können bzw. die Einsehbarkeit das Landschaftsbild beeinträchtigt. Lediglich von Südwesten (von der Kreisstraße) ist u.U. eine Einsehbarkeit gegeben, diese wirkt sich jedoch über den Bestand hinaus nicht negativ auf das Ortsbild aus.

Auswirkungen:

Die Planung sieht eine dichte Eingrünung des geplanten Industriegebietes Richtung Norden, Osten und Westen vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert und dazu beiträgt, einen begrüneten Ortsrand im Buchloer Nordwesten auszubilden. So ist durch die beabsichtigte Bebauung ein Eingriff in das Landschaftsbild gegeben, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch – mittel- bis langfristig gesehen – weitestgehend reduzierend. Dennoch ist aufgrund der Höhe und der Kubatur der Gebäude mit verbleibenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (insb. der Schaffung dicht bepflanzter Grünflächen) ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

9.6.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes sind in den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten.

Ergebnis:

Da keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

9.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung der Flächen im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

9.8 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung würden jedoch eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Stadt Buchloe aber auch die Chance auf die Ansiedlung weiterer gewerblich-industrieller Betriebe. Damit einhergehend entgeht der Stadt aber auch die Chance auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und damit die Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft.

9.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

9.9.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch (Immissionen):

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Schutzgüter Flora & Fauna, Klima und Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild:

- Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünfläche im Norden, Osten und Westen mit Bäumen und Sträuchern

Schutzgüter Boden und Wasser:

- Ausführung von Stellplätzen für Personenkraftwagen und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes

9.9.2 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 einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamteingriffsfläche	ca. 82.423 m ²
davon: Eingriffsneutraler Änderungsbereich (ohne nördliche Ortsrandeingrünung 2.588 m ²)	ca. 29.519 m ²

Reale Gesamteingriffsfläche	52.904 m²
davon: eingriffsneutrale Grünflächen (öffentliche Grünflächen)	2.090 m ²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 50.814 m²)	GRZ 0,8
d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad	= Typ A

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung gemäß Leitfaden

- Für die überplanten intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden

- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
 - Ausführung von Stellplätzen für PKW und Lagerflächen mit wasser-durchlässigen Belägen; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planungsgebiet; Gestaltung der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Reduzierungswert 0,05)
 - Zahlreiche Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen (Reduzierungswert 0,05)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig.

Bau- und Verkehrsflächen 50.814 m² x 0,5 = 25.407 m²

Gesamtausgleichsverpflichtung 25.407 m²

9.9.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Für die Kompensation des baulichen Eingriffs durch die vorliegende Bebauungsplanerweiterung sind für den Ausgleich Flächen in Höhe von insg. 25.407 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf den im Folgenden aufgeführten Flächen nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Fl.Nrn., Gemarkung	Verfügbare Flächengröße	Anwendbare Flächengröße
Fl.Nrn. 844, 845, 846, 847, 848, 849 Gmkg. Dillishausen	5.453 m ²	5.780 m ² (einschl. Ökologischer Verzinsung, siehe unten)
Fl.Nrn. 312, 313, 276 (TF) Gmkg. Lindenberg	4.489 m ²	4.758 m ² (einschl. Ökologischer Verzinsung, siehe unten)
Fl.Nrn. 345, 378 (TF), 378/2 (TF) Gmkg. Honsolgen	50.423 m ²	14.869 m ²

Herangezogene Ökokontoflächen

Fl.Nrn. 844, 845, 846, 847, 848 und 849, Gmkg. Dillishausen

Die Fl.Nrn. 844, 845, 846, 847, 848 und 849 (Gemarkung Dillishausen, Stadt Buchloe) bilden eine zusammenhängende Ausgleichsfläche, die gem. dem Ökokonto der Stadt Buchloe zur einer Feucht- und Streuobstwiese mit mehrstufigem Waldsaum im Westen entwickelt wird.

Entwicklungsziel:

- Entwicklung einer Feucht- und Streuwiese mit mehrstufigen Waldsaum aus heimischen Wildgehölzen im Anschluss an Forstfläche (im Westen) und punktuellen Gehölzbeständen aus standortgerechten Arten entlang des „Innerer Moosgraben“ (im Osten)

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

Feucht- und Streuwiese

- Ausmagerung der Fläche
- Anlegen von flachen Mulden (nach starken Niederschlägen wasserführend) und kleinen Kuppen mit teilweisem Oberbodenabtrag
- Einbringung von Kleinstrukturen, wie Totholz- und Steinhaufen, insbesondere zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Abgrenzung zu bewirtschafteten Flächen durch Holzpflocke
- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr nach dem 30.06.
- Ggf. in den ersten fünf Jahren eine zwei- bis dreimalige Mahd
- Völlige Bewirtschaftungsruhe zwischen 20. März und 20. Juni

Punktuelle Gehölzbestände

- Auf ca. 30 % der eingetragenen Gehölzfläche sind Initialpflanzungen mit Weiden und Erlenarten vorzunehmen
- Die verbleibende Fläche wird der Sukzession überlassen
- Schutz durch Einzäunung gegen Wildverbiss

Mehrstufiger Waldsaum

- Strauchpflanzung 2- bis 4-reihig – nach Angabe Bauleitung (Breite ca. 3,0 m bis 8,0 m)
- Pflanzraster rückwärtige Baumarten 5,0 m, Sträucher 2,0 m x 2,0 m
- Aufbau des Strauchsaums mit hohem Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten
- Vorgelagerte Krautschicht ca. 2,0 bis 8,0 m breit, der Sukzession überlassen, bzw. periodisch in Teilbereichen zu mähen

Fl.Nrn. 312, 313 und 276, Gmkg. Lindenberg

Die Fl.Nrn. 312, 313 und 276 (Gemarkung Lindenberg, Stadt Buchloe) bilden eine zusammenhängende Ausgleichsfläche, die gem. dem Ökokonto der Stadt Buchloe zur einer Puffer- bzw. Erweiterungsfläche des Wiedergeltinger Wäldchen (FFH-Gebiet - Nr. 7930-301) entwickelt wird.

Entwicklungsziel:

- Schaffung einer Puffer- bzw. Erweiterungsfläche des Wiedergeltinger Wäldchen (FFH-Gebiet - Nr. 7930-301)

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

- Auf der gesamten Fläche werden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel mehr eingesetzt.
- Zur Vorbereitung der nachfolgenden Maßnahmen wird in den ersten beiden Jahren die gesamte Fläche ausgemagert. Dazu erfolgt – je nach Aufwuchs – eine bis zu 5malige Mahd der Flächen. Das Mahdgut wird abgefahren.
- Lichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf der Fl.Nr. 312. Als Hauptbaumarten wurden dabei Berg-Ahorn, Sandbirke, Hainbuche und Stieleiche gepflanzt.
Autochthone Bäume: Hochstamm 10-12, 2x verpflanzt, mit Ballen
Autochthone Sträucher, verpflanzt, 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100

- Zwischen den Pflanzungen bleiben Lichtungen frei, die so dimensioniert sind, dass sie maschinell gepflegt werden können (Mindestbreite 10 m). Diese Flächen müssen mindestens alle 2-3 Jahre gemäht werden, um eine Verbuschung / Bewaldung zu verhindern.
- Entlang des Hungerbachs und des Grabens an der westlichen Grundstücksgrenze wurden weitere Baumgruppen gepflanzt. Dadurch erfolgt ein Biotopverbund zwischen dem Wiedergeltinger Wäldchen und den Wäldern im südlichen Bereich. Außerdem wird die verbleibende Grünfläche dadurch vor Randeinflüssen geschützt
- Bei den restlichen Flächen bleibt der vorhandene Grünlandbestand erhalten. Nach der zweijährigen Ausmagerungszeit soll jedoch die Artenvielfalt durch das Aufbringen von Mahdgut von Freiflächen im Wiedergeltinger Wäldchen erhöht werden. Die Organisation dieser Maßnahme erfolgt in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Die Grünflächen werden insgesamt 5 Jahre lang je nach Aufwuchs bis zu 5x jährlich gemäht. Danach wird nur noch eine 1malige Herbstmahd durchgeführt. Das Mahdgut wird jeweils abgefahren.
- Die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nur noch bedingt möglich.
- Entlang der Stromleitung wird beidseitig auf einer Breite von 15 m keine Baumpflanzung vorgenommen. Soweit durch Sukzession Gehölze aufkommen, werden diese entnommen, wenn die Gefahr besteht, dass sie die Stromleitung beeinträchtigen.

Ökologische Verzinsung

Die Herstellungsmaßnahmen der Ökokontoflächen auf den Fl.Nrn. 844, 845, 846, 847, 848 und 849 (Gmkg. Dillishausen, Stadt Buchloe) sowie auf den Fl.Nrn. 312, 313 und 276, (Gmkg. Lindenberg, Stadt Buchloe) wurden bereits im Herbst 2013 hergestellt, sodass hier eine „ökologische Verzinsung“ für jeweils 2 Jahre ($x 3 \% = 6 \%$) in Abschlag gebracht werden kann.

Bei den noch verfügbaren Ökokontoflächen mit einer Restgröße von insgesamt 9.942 m² bedeutet das eine Verzinsung von rund 596 m², die von der unter Pkt. 9.9.2 ermittelte Gesamtausgleichverpflichtung abgeschlagen werden können.

Fl.Nrn. 844, 845, 846, 847, 848 und 849, Gmkg. Dillishausen:

- | | |
|--|----------------------------|
| ▪ Fläche aus dem Ökokonto | 5.453 m ² |
| ▪ Aufschlag für 2 Jahre ($x 3 \%$) = 6 % | + 327 m ² |
| ▪ Ausgleichflächennachweis für ext. Maßnahme | 5.780 m² |

Fl.Nrn. 312, 313 und 276, Gmkg. Lindenberg:

- | | |
|--|----------------------------|
| ▪ Fläche aus dem Ökokonto | 4.489 m ² |
| ▪ Aufschlag für 2 Jahre ($x 3 \%$) = 6 % | + 269 m ² |
| ▪ Ausgleichflächennachweis für ext. Maßnahme | 4.758 m² |

Hinweis: Führt die Stadt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch, kommt dies dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zugute, noch bevor Natur und Landschaft durch einen Eingriff beeinträchtigt werden. Zugleich können die neu geschaffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts

tes bis zur Abbuchung aus dem Ökokonto weiter wachsen. Diese Wirkungen führen gleichsam zu einer „ökologischen Verzinsung“. Unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Flächen ist ein Abschlag des Ausgleichsbedarfes in der Größenordnung von bis zu 3% pro Jahr, höchstens jedoch ein Gesamtabschlag von 30%, als angemessen anzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen auf den FI.Nrn. 345, 378 (TF) und 378/2 (TF):

Die FI.Nr. 345 bildet zusammen mit den nördlichen Teilflächen der FI.Nrn. 378 und 378/2 (Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) eine zusammenhängende Ausgleichsfläche (Gesamtgröße 63.325 m²), die gem. Ökokonto der Stadt Buchloe zu einer Flachlandmähwiese und einem Feuchtgrünland entwickelt wird. Die Durchführung der Herstellungsmaßnahmen ist im Herbst 2015 geplant.

Von den noch verfügbaren 50.423 m² (12.902 m² wurden bereits für andere Bebauungspläne herangezogen) werden insg. 14.869 m² im mittleren Teilbereich der FI.Nr. 345 (Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) diesem Bebauungsplan zugeordnet.

FI.Nr. 345

Entwicklungsziel:

- Feuchtgrünland – mit Seigen, Hochstaudenabschnitten und Renaturierung Uferbereich Schorenbach (im Norden) und Düngeverzicht, fester Mähzeitpunkt und Abtransport Mähgut (im Süden)

Herstellungsmaßnahmen, Nördliche Teilfläche:

- Anlage von Seigen nach Örtlichkeit
- Ausbringung von Lesesteinhäufen und Wurzelstöcken
- Renaturierung Ostufer Schorenbach mit Uferabflachung und Uferaufweitung
- Einsatz Uferstreifen mit autochthonem Saatgut „Ufermischung“ zur Anlage eines Krautsaums
- Pflanzung einzelner Strauchgruppen im Uferbereich

Herstellungsmaßnahmen, Südliche Teilfläche:

- Beweidung nur extensiv
- Pflanzung einzelner Strauchgruppen im Uferbereich

Entwicklungspflege:

- Keine organische oder mineralische Düngung
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Mahd der Wiesenfläche: 1-2 Mähgänge jährlich mit Einschränkung des Mähzeitpunktes nicht vor dem 15. Juni und Abfuhr des Schnittgutes; alternativ im südlichen Bereich Beweidung
- Mahd des Krautsaums ab der 6. Vegetationsperiode: 50 % der Fläche wechselnd alle 2 Jahre mit Einschränkung des frühesten Mähzeitpunktes in Abstimmung mit UNB; einschließlich Abfuhr des Schnittgutes
- Keine organische oder mineralische Düngung
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklungszeitraum:

- 10 Jahre

Fl.Nrn. 378 und 378/2

Entwicklungsziel:

- Extensives Grünland – mit mehrstufigem Waldrand mit vorgelagertem Krautsaum, Heckenabschnitten und Streuobstwiese

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung eines mehrstufigen Waldmantels im Norden mit Heister- und Baumschicht 10 m breit, Strauchschicht 10 m breit mit autochthonem Pflanzmaterial
- Anlage eines Krautsaums 5 m breit durch Ansaat mit autochthonem Saatgut
- Anlage von Heckenabschnitten und Gehölzgruppen durch Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial
- Pflanzung einer Streuobstwiese durch Streuobstbäume robuster, heimischer Sorten mit Hochstämmen
- Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut „Fettwiese“ mit 30 Kräuter- und 70 % Gräseranteil
- Mahd 6 Wochen nach Einsaat (bspw. Mai) 1. Schröpfschnitt 6 Wochen später, 2. Schröpfschnitt 8 Wochen später

Entwicklungspflege:

- Mahd nicht vor dem 15.6. mit Abtransport Mähgut
- Mahd Krautsaum zweijährig im häftigen Wechsel mit Abtransport Mähgut
- Keine organische oder mineralische Düngung
- Kein Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklungszeitraum:

- 10 Jahre (Extensivgrünland) bis 15 Jahre (Waldmantel, Hecken und Gehölzgruppen)

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweis:

Die geplante externe Ausgleichsfläche befindet sich teilweise im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung 110-/220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung (Amprion mit LEW Pkt. Honsolgen II – Oberottmarshausen, Bl. 4122 – Maste 158 bis 159). Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.

9.10 Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. 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 Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

9.11 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Begründung der privaten Grünflächen ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

9.12 Zusammenfassung

Die geplante Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“ verursacht durch die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Industrieflächen einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild. Der Eingriffe besteht hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude sowie befestigte Fahrbahnen und Hofflächen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch (Immissionen und Erholung), Flora & Fauna, Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass nachhaltige Beeinträchtigungen (mittlerer bis hoher Erheblichkeit) nur im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser und Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Diese können jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter (unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme)

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Eingriffs-bewertung
Mensch (Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung der benachbarten schützenswerten Nutzungen durch bestehende Gewerbe-/Industrieflächen und Verkehrsflächen bereits vorhanden - Geltende Grenzwerte werden nicht überschritten, da die Ergebnisse u. Empfehlungen des schalltechnischen Untersuchung (Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln) beachtet wurden 	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> - Es liegt keine bedeutsame Erholungsfunktion vor 	Keine Betroffenheit
Flora & Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand; Keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung - Schaffung neuer Vegetationsstrukturen; Erhöhung der floristischen Artenvielfalt und der Habitataignung insb. für Vögel 	Geringe Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch landwirtschaftliche Einträge bereits vorhanden - Hohe potenzielle Versiegelung (GRZ 0,8); Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt dauerhaft entzogen; Natürliche Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren 	Hohe Erheblichkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Durch landwirtschaftliche Einträge ist möglicherweise derzeit bereits eine Grundwasserbelastung vorhanden - Durch die geplante Versiegelung werden die Versickerung des Niederschlagswassers und die Neubildungsrate des Grundwassers verringert 	Mittlere Erheblichkeit

Klima und Luft-hygiene	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Flächen (ohne Gehölzbestand) stellen Kaltluftentstehungsgebiet dar; Lufthygiene durch Kreisstraße OAL 19 und Gewerbe-/Industrieflächen bereits vorbelastet - Kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung (u.a. Aufheizungseffekte) 	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Land-schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch bestehende Gewerbe-/Industrieflächen bereits vorhanden; Ortsrandeingrünung derzeit nicht ausgeprägt - Zusätzliche Veränderung des Landschaftsbildes durch Planvorhaben 	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das Vorhaben werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter berührt. 	Keine Betroffenheit

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des geplanten Industriegebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschutz) kann durch den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Buchloe sichergestellt werden. Die Einleitung des Abwassers ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Dazu ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Buchloe anzuwenden.

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet zum einen durch die Anlage von Grünflächen und zum anderen, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insb. bei den Stellplätzen) vorgesehen.

Den Ausführungen der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke (Augsburg) zufolge ist eine Versickerung grundsätzlich über Sickerschächte oder Rigolen möglich. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die Versickerung ausschließlich in den gewachsenen Kiessanden unterhalb von Deckschichten und Auffüllungen erfolgt.

Vor der Herstellung von Versickerungsanlagen ist die Zustimmung der Fach- und Genehmigungsbehörden einzuholen, da Versickerungsmaßnahmen einen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen und auch der maßgebliche Höchstgrundwasserstand berücksichtigt werden muss. Weiterhin sind insbesondere die Ausführungen des ATV-DVWK-A 138 zu beachten.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schad-

losen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

10.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung der Industriebetriebe ist über das interne Erschließungssystem und die öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

11 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden.

Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen/industriellen Bauten realisieren.

Solarenergie

Die Stadt Buchloe liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1195 bis 1209 kWh/m² im oberen Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1750 h/Jahr und 1799 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Buchloe kann im gesamten Stadtgebiet 672 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 17 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 14.473 MWh im Jahre 2013 aufweisen (Stand 31.12.2013).

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird bereits Sonnenenergie genutzt. Auch auf den Dachflächen der umliegenden Gewerbebauten innerhalb des Gewerbegebietes „Nordwest III“ sind bereits Photovoltaikanlagen vorzufinden.

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudefläche nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	82.423 m²
Industriegebiet (GI)	72.658 m ²
davon: überbebaubare Grundstücksflächen	72.072 m ²
Private Grünflächen	3.987 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.365 m ²
Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	2.413 m ²
davon: Straßenverkehrsfläche	1.958 m ²
davon: Fußweg	455 m ²
<i>Externe Ausgleichsflächen</i>	25.407 m ²