

Stadt Buchloe

**B E G R Ü N D U N G**

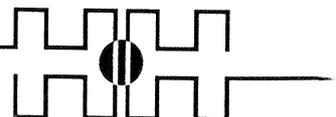
**Bebauungsplan für das Gebiet  
"Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet  
nördlich der Rudolf-Diesel-Straße"**

-----

erstellt am 15.12.1992  
geändert am 13.04.1994  
geändert am 24.05.1994  
geändert am 18.10.1994

INGENIEURBÜRO HERBERT HEINHAUS, STEINERNE FURT 76, 86167 AUGSBURG

*H. Heinh.*



## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

-----

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Northwest III liegt im Nordwesten der Stadt nördlich der Rudolf-Diesel-Straße und des Wirtschaftsweges Flur Nr. 2007 und grenzt somit an das bereits vorhandene Baugebiet "Buchloe Northwest I".

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- a) im Süden: Teilfläche der Fl Nr. 2268, Kreisstraße OAL 19 Fl Nr. 2233, Rudolf-Diesel-Straße Fl Nr. 2274/2, Südgrenze Wirtschaftsweg Fl Nr. 2007 sowie von einer Teilfläche der Fl Nr. 2003, 2003/1 und 2003/2.
- b) im Westen: westliche Begrenzung des Wirtschaftsweges Fl Nr. 2209 und Fl Nr. 2259.
- c) im Norden: Südgrenze der Grundstücke Fl Nr. 2224, 2281, 2293, 2139, 2134.
- d) im Osten: westliche Begrenzung des Wirtschaftsweges Fl Nr. 2129 und westliche Begrenzung der Gennach Fl Nr. 2010.

Der Geltungsbereich umfaßt somit die Grundstücke mit den Flurnummern:

2003, 2007, 2008, 2135, 2138, 2225, 2269, 2270, 2271, 2274, 2274/3, 2275, 2276, 2277, 2278, 2280, 2294, 2296, 2298, 2299, 2300, 2301, 2303, sowie Teilflächen der Wirtschaftswege 2137, 2137/4, 2209, 2259, 2272, 2274/2, 2279, 2285 und 2295, des Grabens Fl Nr. 2286, der Kreisstraße AOL 19 mit Fl Nr. 2233 und der Grundstücke Fl Nr. 2268, 2287, 2003/1, 2003/2 und 2003.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

-----

Der Stadtrat der Stadt Buchloe hat in seiner Sitzung am 10.03.1992 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Anlaß der Planung ist abgesehen vom allgemein dringenden Bedarf an Gewerbeflächen in Buchloe die konkrete Absicht des bereits ansässigen Produktionsbetriebes Mocksel, sich nach Norden zu erweitern.

Die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist trotz der guten Qualität des Bodens und der damit verbundenen Bonität an dieser Stelle notwendig und vertretbar. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sind andere Standorte in Buchloe für das Gewerbegebiet nicht denkbar, weil langfristig betrachtet für die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen der Norden der Stadt vorgesehen ist.

Mit der Verwirklichung dieses Gewerbegebietes bietet die Stadt auch Betrieben, welche jetzt durch Gemengelagen problembehafte sind, die Möglichkeit, ihre Betriebe an die Peripherie zu verlegen, entlastet dadurch den innerstädtischen Verkehr und fördert gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität der Stadt.

Durch die nur 1,9 km entfernte geplante Anschlußstelle an die Autobahn A 96 wird das Gebiet über die zukünftige Westtangente optimal und ohne Störung anderweitiger Nutzungen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Damit bietet die Stadt auch auswärtigen Unternehmen Anreiz, ihre Betriebe nach Buchloe zu verlegen. Sie stärkt damit ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Gemeinden und Städten und trägt so zur Stärkung und weiteren Entwicklung ihrer Wirtschaftsstruktur bei.

Auch im Regionalplan wird auf eine Steigerung der Attraktivität des regionalen Arbeitsmarktes sowie die Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten für gewerblich industrielle Berufe hingewiesen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird vom Stadtrat aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken und der verkehrstechnisch günstigen Lage Buchloes als Gewerbestandort als richtig angesehen.

### 3. Rechtliche Grundlagen

-----

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 08.06.1971, genehmigt mit Bescheid vom 25.10.1971, Nr. IV/3 - XX 777/71 in der Fassung der 3. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 02.02.1987, Nr. 420-4621/160-4 nicht enthalten. Der Aufstellungsbeschluß zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch den Rat der Stadt Buchloe am 03.04.1990. Das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben. Der Billigungsbeschluß erfolgte am 25.02.1992. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß sich der Bebauungsplan aus dem neuen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Größe und Beschaffenheit des Gebietes

-----

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 43,9 ha.

Die "Wiesen", wie das Gebiet in den Flurkarten genannt wird, sind von Ost nach West nahezu eben, nach Norden ist ein Längsgefälle von ca. 0,5 % vorhanden.

Unterhalb einer unterschiedlich starken Mutter-/Oberbodenschicht mit Mächtigkeiten um 0,15 bis 0,25 m stehen quartäre Kiese an, die auf Tertiärschichten der oberen Süßwassermolasse abgelagert sind.

Der Grundwasserspiegel steht im Normalfall in den quartären Schichten ca. 2,30 bis 2,50 m unter Gelände an, unterliegt jedoch je nach Jahreszeit und Niederschlag nicht unerheblichen Schwankungen, sodaß zeitweilig mit wesentlich höheren Grundwasserständen gerechnet werden muß.

Das gesamte Plangebiet besteht aus gehölzlosen zusammenhängenden Acker- und Wiesenflächen. Lediglich entlang des Grabens Fl Nr. 2286 befindet sich ein Pflanzstreifen mit Laubbäumen, welche erhaltenswert sind. Im Westen tangiert das Baugebiet einen mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Pflanzstreifen entlang der Fl Nr. 2209 und im Osten den Baumbestand, welcher die Uferbepflanzung der Gennach darstellt. Ein Biotopverbundsystem ist nicht vorhanden. Die großen ausgeräumten Ackerflächen verhindern eine Vogel- und Tiereinwanderung, da keine Schutzmöglichkeiten vorhanden sind.

Bebauung ist im Planbereich nicht vorhanden.

## 5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

-----

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

-----

Die Rudolf-Diesel-Straße ist ausgebaut. Sie weist einen Querschnitt von 6,5 m Fahrbahn und beidseitig 2,0 m Parkstreifen bzw. Grünstreifen und beidseitig 1,5 m Gehweg auf. Der nördliche Gehweg ist jedoch noch nicht ausgebaut.

Die Straßen innerhalb des Baugebietes sind entsprechend ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m geplant. Die Straße A ist Haupterschließungs- und Sammelstraße des Gebietes. Den 1,5 m breiten Gehweg auf der Südseite und den 2,5 m breiten Rad- und Gehweg auf der Nordseite trennen 2,5 m breite Grünstreifen mit Allee-bepflanzung von der Fahrbahn. Die Bäume werden im Abstand von ca. 25 m gepflanzt, sodaß hier abwechselnd zwischen den Bäumen auch Längsparkplätze gebaut werden können.

Die Straße A weist drei Kreuzungspunkte auf. Diese Knoten werden in Form eines Kreisverkehrs ausgebaut. Sie mindern die Unfallgefahr und die Geschwindigkeit und stellen optimale Orientierungspunkte dar.

Die Straße A dient nicht nur der Erschließung des Baugebietes selbst; über sie erschließt sich auch der gesamte landwirtschaftliche Verkehr von und zu den nördlich des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit der Anbindung der Straße A an die Amberger Straße im Westen des Geltungsbereiches kann der vorwiegend von Osten kommende landwirtschaftliche Verkehr auf kürzestem Wege auch die westlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen erreichen.

Die Anschlußstelle war zunächst mit Linksabbiegespuren auf der übergeordneten Amberger Straße vorgesehen.

Da jedoch solche Knoten trotz entsprechender Beschilderung durch die Geradeausspuren üblicherweise mit hoher Geschwindigkeit befahren werden, wurde dem Kreisverkehr der Vorzug gegeben. Die Geschwindigkeit wurde dadurch auf etwa 30 km/h gedrosselt.

Von Westen kommend unterstützt auch die dort festgesetzte Bepflanzung mit großen Bäumen durch ihre torartige Wirkung eine natürliche Verminderung der gefahrenen Geschwindigkeit.

Die Straße B ist eine Sammelstraße. Sie könnte jedoch bei einer eventuellen zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden auch Haupterschließungsstraße werden. Ihrem Charakter entsprechend erhält auch sie eine zweireihige Alleebeplanzung, jedoch in 2,0 m breiten Grünstreifen. Beidseitig sind 1,5 m breite Gehwege vorgesehen.

Die Straßen C, D, E und F erhalten eine einreihige Alleebeplanzung innerhalb eines 2,0 m breiten Grünstreifens. Hier sind keine Längsparkplätze vorgesehen, Parkierungsmöglichkeiten müssen in den privaten Grundstücken geschaffen werden. Die Gehwegbreite beträgt 1,5 m.

Mit dem Bau des 2,5 m breiten Rad- und Gehweges entlang der Straße A von der Amberger Straße bis zur Gennachbrücke wurden auch die Belange des Radfahrverkehrs berücksichtigt.

Gleichzeitig erhält auch die Rudolf-Diesel-Straße an ihrer Nordseite einen kombinierten Rad- und Gehweg, welcher die Fortsetzung des Rad- und Gehweges der zukünftigen Westtangente bildet.

## 5.2 Geplante Nutzung

-----

Bruttobauland	43,9 ha
Straßenverkehrsflächen	5,7 ha
Öffentliche Grünflächen	<u>1,8 ha</u>
<b>Nettobauland</b>	<b><u>36,4 ha</u></b>

Vom Bruttobauland entfallen auf das Nettobauland	82,9 %
Verkehrsflächen	13,0 %
Öffentliche Grünflächen	<u>4,1 %</u>
	<b><u>100,0 %</u></b>

### Vom Nettobauland entfallen:

auf das Industriegebiet (GI)	15,0 ha
auf das Gewerbegebiet (GE)	21,4 ha

Damit beträgt der Anteil an Industrieflächen am Nettobauland 41,2 %, die gewerblichen Flächen betragen 58,8 %.

Nutzungskonflikte durch Geruchsbelästigung aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nördlich des Geltungsbereiches sind in Punkt 8 der Begründung "Immissionsschutz" berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung wie sie in der Planzeichnung und im Textteil festgesetzt sind, wirken auf eine Begrenzung von Störungen und eine relativ harmonische Gebietsentwicklung hin.

GoJ

Textteil

§ 4 Ph 13 Abs. 4

### 5.3 Gestaltung und Situierung der Gebäude

---

In Industriegebieten aber auch in Gewerbegebieten ist es durch die unterschiedliche Art der Betriebe und die damit unterschiedlichsten erforderlichen Gebäudeformen sehr schwierig, Vorgaben zu treffen.

Weder die Größe erforderlicher Grundstücksabmessungen entlang der öffentlichen Straßen noch das Verhältnis von Büro- bzw. Verwaltungsgebäuden zu Werkhallen ist dem Planer bekannt.

Festsetzungen von Parkflächen in dafür ausgewiesenen Zonen z. B. entlang der öffentlichen Straßen widersprechen den Bedürfnissen von Betrieben, die nur wenig Parkflächen benötigen und damit große nutzbare Flächen verlieren, nur weil diese als Zone für Stellplätze ausgewiesen sind.

Der Bebauungsplan begnügt sich deshalb mit der Festlegung von Baugrenzen und der Aussage über die Ausrichtung der Gebäude und ihre maximale Höhe.

Werden Gebäude innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der öffentlichen Straßen errichtet, so nimmt der Bebauungsplan auch Einfluß auf die Fassadengestaltung, sofern die Gebäude eine Längenausdehnung über 50 m aufweisen.

Die Traufhöhen der Hallen und Gebäude dürfen an der Baugrenze entlang der öffentlichen Straßen maximal 8 m erreichen. Überschreiten sie dieses Maß, so ist die Gebäudefront entsprechend dem Maß der über die 8 m hinausgehenden Höhe von der Baugrenze zurückzusetzen. Damit wird eine gewisse perspektifische Einheitlichkeit der Raumkanten erzielt.

Als wesentlich für die Gestaltung des Gesamtbildes des Bebauungsgebietes wird eine wirksame Grünordnung angesehen. Im Punkt 9 der Begründung wird hierauf näher eingegangen.

5.4 Wasser  
-----

*Siehe Textteil S. 6 Ph. 4*

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchloe angeschlossen. Hierdurch wird eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert.

Um einen möglichst geringen Einfluß auf die Grundwasserführung zu erreichen, werden die Oberflächenwasser von Dachflächen möglichst dezentral versickert.

Leicht verschmutztes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen muß durch Schlammschächte gereinigt über Versickeranlagen dem Untergrund zugeführt werden.

Um eine weitgehende Regenwasserversickerung zu erreichen ist die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

6. Erschließungskosten  
-----

Für die im Baugebiet vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden der Stadt Buchloe voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

1. Straßen und Wege

51.000 m<sup>2</sup> x 105,00 DM/m<sup>2</sup>

DM 5.355.000,00

Summe

DM 5.355.000,00  
-----

2. Wasserversorgung Hauptstrang		
3.200 m x 195,00 DM/m	DM	624.000,00
Hausanschlüsse		
ca. 60 Stück x 900,00 DM/Stück	DM	<u>54.000,00</u>
Summe	DM	678.000,00
		-----
3. Kanalisation Hauptleitung		
2.900 m x 410,00 DM/m	DM	1.189.000,00
Hausanschlüsse		
ca. 60 Stück x 3.050,00 DM/Stück	DM	<u>183.000,00</u>
Summe	DM	1.372.000,00
		-----
4. Beleuchtung		
ca. 70 Leuchten x 2.600,00 DM/Stück	DM	<u>182.000,00</u>
Summe	DM	182.000,00
		-----
5. Öffentliche Grünflächen mit Baumbepflanzung		
18.000 m <sup>2</sup> x 20,00 DM/m <sup>2</sup>	DM	<u>360.000,00</u>
Summe	DM	360.000,00
		-----

Gesamtsumme netto	DM 7.947.000,00
+ 15 % Mehrwertsteuer	<u>DM 1.192.050,00</u>
Gesamtsumme brutto	<u>DM 9.139.050,00</u>

Die Finanzierung erfolgt im wesentlichen über satzungsmäßig festgelegte Anliegerbeiträge. Der Rest wird durch allgemeine Haushaltsmittel gedeckt.

## 7. **Energieversorgung**

-----

1. Die Stromanschlüsse erfolgen über Erdkabel durch die LEW. Hierzu sind Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken erforderlich. Die genauen Standorte dieser Kabelverteilerschränke können erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt werden.
2. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches überspannt eine 20 kV Starkstromleitung der LEW den Geltungsbereich. Bauvorhaben innerhalb des Schutzbereiches dieser Hochspannungsleitung sind dem Energieversorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen.  
In die Planzeichnung wurde der Verlauf der 20 kV-Kabelleitung der LEW eingetragen. Bei Beschädigung des Kabels besteht Lebensgefahr, im besonderen bei Auspflockungs-, Bagger- und Grabarbeiten. Da noch weitere 20 kV-Kabelleitungen zu verlegen sind, ist bei oben genannten Arbeiten grundsätzlich der genaue Trassenverlauf jeweils beim zuständigen LEW-Betriebsbüro zu erfragen.

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

4. Fernsprechan schlüsse erfolgen über Erdkabel.

## 8. Immissionsschutz

-----

### 8.1 Lärm

-----

Die Fa. Müller BBM, Schalltechnisches Beratungsbüro, Robert Koch Str. 11, 82152 Planegg bei München, wurde von der Stadt Buchloe beauftragt, eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan zu erstellen, und zwar unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes "Nordwest I".

Die schützenswerte Bebauung südlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes "Nordwest III" ist durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet "Nordwest I" schalltechnisch vorbelastet. Da die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "Nordwest I" die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft durch die von diesem Baugebiet ausgehenden Schallimmissionen vorsehen, müssen die vom geplanten Gewerbe- und Industriegebiet "Nordwest III" hervorgerufenen Beurteilungspegel reduzierte Immissionsrichtwerte einhalten.

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück Flur Nr. 2011 der Kaninchenzuchtverein angesiedelt, welcher auch eine Gaststätte betreibt.

Im Genehmigungsverfahren 1977 wurde die Gaststätte nicht als Wohnung beantragt und genehmigt, das Gebiet selbst ist auch nicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch die nach Süden anschließenden weiteren Flächen und die Kläranlage der Stadt Buchloe enthalten keine schützenswerten Anlagen.

Im Norden und Südwesten grenzt das Baugebiet an Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, somit sind auch hier keine besonderen schallschutztechnischen Vorkehrungen zu treffen.

Unter diesen Voraussetzungen bietet die Variante T4/3 und N4/3 des Müller BBM-Berichts 25.295/1 und 25.295/4 die günstigste Ausnutzung. Für 7 Flächen (1, 7, 10-14) kann tagsüber ein Flächenpegel von  $L_{WA} > 65$  dB(A) festgesetzt werden. Mit diesem Wert ist tagsüber eine uneingeschränkte industrielle Nutzung möglich. Die Fläche 4 kann mit einem Wert von  $L_{WA} = 64$  dB(A), die Flächen 6, 8 und 9 können mit einem Wert von  $L_{WA} = 60$  dB(A) belegt werden. Nur 3 Flächen 2, 3 und 5 sind tagsüber mit  $L_{WA} = 55$  dB(A) festgesetzt.

Nachts steht bis auf die Fläche 4 und 10 für die industriell nutzbare Flächen immer noch ein Schallkontingent  $L_{WA} > 53$  dB(A) zur Verfügung. Die Fläche 4 hat einen Wert von  $L_{WA} = 49$  dB(A), die Fläche 10 einen Wert von  $L_{WA} = 47$  dB(A).

Bei den gewerblich genutzten Flächen, haben 3 Flächen (6, 8 und 9) nachts ein Schallkontingent von  $L_{WA} = 45$  dB(A) zur Verfügung, 3 Flächen (2, 3 und 5) müssen nachts mit einem Wert von  $L_{WA} = 30$  dB(A) belegt werden, der in den meisten der Fälle nächtliche Betriebsruhe erzwingt.

Bei entsprechender Planung der anzusiedelnden Betriebe (Orientierung der Schallquellen nach Norden und Abschirmung der Schallquellen durch betriebseigene Gebäude gegenüber den Immissionsorten im Süden) könnte das Bebauungsplangebiet bis auf 3 Flächen tagsüber uneingeschränkt und nachts mit Einschränkungen genutzt werden. 3 Flächen (2, 3 und 5) würden nur für Büronutzung oder leises Gewerbe mit nächtlicher Betriebsruhe zur Verfügung stehen.

## 8.2 Geruch

-----

Geruchsbelästigungen aus der beabsichtigten Errichtung der Abwasser-Vorreinigungsanlage der Karwendelwerke sind zu vermeiden. Gegebenenfalls sind durch Abkapselung der offenen Becken diese zu unterbinden.

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundstücken im Geltungsbereich und auf den nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, ebenso durch Viehtrieb und Weidevieh.

## 8.3 Altlasten

-----

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Hinblick auf Altlastenablagerungen überprüft. Nach den beim Landratsamt vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, daß in dem Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

## 9. Bepflanzung

-----

Bei den Festsetzungen für die Bepflanzung des Baugebietes wurde angestrebt, daß auch ein Gewerbe- und Industriegebiet genügend große Grünflächen und Anpflanzungen erhält.

Die 5 m breiten privaten Freiflächen entlang der öffentlichen Straßen umfassen eine Fläche von 34.500 m<sup>2</sup>, hinzu kommen 8 m bis 10 m breite private Grünflächen zur Abgrenzung an das Umland im Norden mit weiteren 16.400 m<sup>2</sup>; das sind 14,3 % des gesamten Nettobaulandes. Der tatsächliche Grünanteil der privaten Flächen überschreitet diesen Wert, da ebenerdige Stellplätze ebenfalls einzugrünen sind und zu Nachbargrundstücken 3 m breite Pflanzstreifen gefordert werden.

Die öffentlichen Freiflächen umfassen 17.750 m<sup>2</sup>. Somit betragen die Gesamtfreiflächen 68.650 m<sup>2</sup>, das sind 18,4 % des um die notwendigen Verkehrsflächen verminderten Bruttobaulandes.

Charakteristisch für das Baugebiet sollen jedoch die ein- und zweireihigen Baumalleen entlang der öffentlichen Straßen wirken. Alleeen bestimmen das räumliche Gefüge stark, wirken als Zeichen, als Leitlinie und erleichtern damit die Orientierung und die Identifikation des Stadtbewohners mit seiner Umwelt. Sie wirken nicht nur durch ihre optische Qualität, verstärkt durch den Wandel ihres Erscheinungsbildes im Ablauf der Jahreszeiten auf den Menschen, sondern auch durch Geruch und Geräusche.

Im Zusammenhang mit den 5 m breiten privaten Grünflächen stellen sie linienhafte Verbindungswege zu den inselartigen Freiräumen im Inneren des Baugebietes und zum Umland dar und mindern damit Isolationseffekte auf die Population von Pflanzen und Tieren.

Straße A und B sind HAUPTerschließungsstraßen des Baugebietes. Sie erhalten zweireihige Alleeen. In der Straße A werden die Alleebäume in einem 2,5 m breiten Grünstreifen im Abstand von 25 m gepflanzt, weil dort maximal jede 2. Lücke als LKW-Parkstand ausgebildet werden kann. In der Straße B ist der Pflanzstreifen für die Alleebäume 2 m breit. Hier werden keine Parkstände zugelassen.

Die übrigen Straßen C bis F erhalten einreihige Alleeen in 2 m breiten Grünstreifen. Auch hier sind keine Parkstände vorgesehen.

Entlang dem vorhandenen Graben Fl.-Nr. 2286 wird die öffentliche Grünfläche auf eine Breite von 20 m erweitert. Die dort bereits vorhandenen Bäume werden erhalten und durch zusätzliche Neupflanzungen mit Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2 ergänzt.

Lichtdurchflutete Wiesen unter einmal großen Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2 finden sich im Westen des Geltungsbereiches und entlang der Gennach im Osten. Die Benutzer der Amberger- und Rudolf-Diesel-Straße werden durch diese Pflanzungen und ihre torartige Wirkung beeindruckt.

Der Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft entlang der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches erfolgt mit 8 m bis 10 m breiten Feldgehölzstreifen, in welche auch Bäume der Wuchsklasse 1 und 2 zu pflanzen sind. Die Heckensträucher sollen mindestens 1- bis 5-reihig gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Breiten dieser Pflanzstreifen können im Einvernehmen mit der Stadt Buchloe auch unter- bzw. überschritten werden, wenn z. B. Lager- und Abstellflächen, Silos und dergleichen "versteckt" werden sollen. Die festgesetzte Fläche muß jedoch in ihrer Gesamtheit erhalten bleiben.

Für ein luftiges und großzügiges Erscheinungsbild im Bereich der Straßen dient auch der nicht eingefriedete 2 m breite Grünstreifen zu den öffentlichen Verkehrswegen hin. Er wird in großem Maße dazu beitragen, daß das Gesamterscheinungsbild dieses Baugebietes positiv sein wird.

Mit der Festsetzung, Mauern und Fassaden mit einem mindestens 30%-igen Flächenanteil durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, soll nicht nur das Erscheinungsbild des Baugebietes optimiert werden. Bepflanzte Wände wirken sich auch positiv auf das Temperaturgefälle zwischen innen und außen bei Gebäuden aus. Darüber hinaus sind bepflanzte Wände auf Dauer gesehen im allgemeinen weniger pflegeintensiv als nicht bepflanzte.

Wenn auch einzelne Begrünungsfestsetzungen nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe realisierter Maßnahmen zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen. In diesem Sinne wirken auch die Festsetzungen, je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze einen Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Mit der Festsetzung, daß dieser Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> erhält, ist dieser auch lebensfähig.

#### Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

##### **Eingriff:**

- Veränderung des Kleinklimas
- Verlust von ca. 40 ha Ackerland und Wiesenflächen
- Verlust von Flächen für Bodenlebewesen
- kein Verlust von Gehölzbeständen
- keine Verschlechterung für Vögel und Kleintiere
- keine entscheidende Relieffveränderung
- zusätzliche Versiegelung von ca. 20 ha Fläche

**Ausgleich:**

- Durchgrünung des gesamten Gebietes und damit Erhöhung des Biotopwertes für Vögel und Kleintiere
- Erhaltung verdunstungsaktiver Oberflächen bei der Parkplatzgestaltung
- Erhöhung des Angebotes an Fuß- und Radwegen
- Teilbegrünung von Mauern und Fassaden

Buchloe, den .....

.....

Stadt Buchloe

1. Bürgermeister