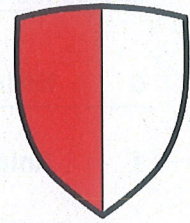


# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN „Buchloe – Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Festplatz“

## BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 04.06.2019

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj



<b>0</b>	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 13a BauGB</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planbereichs</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Lage und umliegende Strukturen	4
3.3	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes	4
3.4	Schutzgebiete / Biotopkartierung	5
3.5	Hochwassergefahrenflächen	5
3.6	Denkmalschutz	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
4.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)	7
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (16) Allgäu	7
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
5.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
5.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Textlichen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.3	Gestaltungsfestsetzungen	9
7.4	Oberflächenbefestigung / Entwässerung, Versickerung	10
7.5	Grünordnung	10
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Erschütterungsschutz</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	13
10.2	Niederschlagswasserbehandlung	13
10.3	Stromversorgung	14
10.4	Abfallentsorgung	14
<b>11</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>14</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchloe – Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Festplatz“ ist der dringende Bedarf des BRK (Ortsgruppe Buchloe) und der örtlichen Wasserwacht an Räumlichkeiten für Lagerzwecke, zur Fahrzeugunterstellung sowie für Schulungsräume; die Rettungswacht des BRK soll an ihrem bestehenden Standort erhalten bleiben. Zudem werden Flächen für Kleingewerbe, gewerbliche Lagerhallen sowie für soziale Einrichtungen (z.B. Sozialstation und Tagespflege für Demenzkranke) benötigt.

Da die Stadt Buchloe im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die innerörtliche Nachverdichtung fördern möchte, um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soweit wie möglich zu minimieren, hat sie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Vorhaben werden auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung (u.a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung) erfüllt.

Es ist zudem erklärtes Ziel der Stadt Buchloe, die gewerbliche Entwicklung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu sichern und zu entwickeln. Die Planung ist damit auch unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissions- und wasserschutzrechtlicher sowie natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

---

Der vorliegende Bebauungsplan, der eine Gesamtfläche von 15.605 m<sup>2</sup> umfasst, wird gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.



### 3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich, der sich aus der Planzeichnung ergibt, weist eine Gesamtfläche von rund 15.605 m<sup>2</sup> (ca. 1,56 ha) auf und umfasst vollständig die Fl.Nrn. 1926/2, 2062 und 2063 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1926 der Gmkg. Buchloe (Stadt Buchloe).

#### 3.2 Lage und umliegende Strukturen

Das Plangebiet, das im Norden des Stadtgebietes liegt, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Eschenlohstraße mit nördlich angrenzender Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet „Nord II“,
- im Osten und Süden durch Kleingartenanlagen mit östlich anschließender Wohnbebauung und südlich anschließender Bahntrasse (Richtung München),
- im Westen durch die Bahntrasse (Richtung Augsburg) mit westlich anschließender Kläranlage und daran anschließendem Wertstoffhof im Nordwesten und dem Gewerbegebiet „Nordwest I“ im Südwesten.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet mit Umfeld (Befliegungsdatum 04.06.2015), o.M.  
(Digitales Orthophoto u. Digitale Flurkarte: © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung)

#### 3.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes

Die nördliche bzw. nordwestliche Teilfläche des Plangebietes wurde bisher als Festplatz genutzt, sodass dieser Bereich bereits asphaltiert (ca. 3.695 m<sup>2</sup>) ist. Derzeit wird diese Fläche zeitweise vom städtischen Bauhof als Lagerfläche genutzt und hat sonst keine Verwendung mehr.

Im Osten befindet sich ein Kinderspielfeld sowie eine daran angrenzende geschotterte Fläche (ca. 350 m<sup>2</sup>), die von den Eigentümern/Mieter der südlich angrenzenden Kleingartenanlagen als Parkplatz genutzt wird.

Der gesamte südliche / südöstliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland); diese Flächen weisen keine Gehölzbestände auf.



Anders als im Luftbild zu sehen (s. Abb.1) ist Baumbestand innerhalb des Plangebietes lediglich noch im Bereich des Spielplatzes vorzufinden. Darüber hinaus verläuft im nördlichen Plangebiet von der Eschenlohstraße im Nordosten Richtung Fl.Nr. 2063/1 im Südwesten ein Abwasserkanal.

### 3.4 Schutzgebiete / Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nach Art. 6d Abs. 1 BayNatSchG kartierte Flachlandbiotop „Hochstaudensäume am Bahndamm nördlich Buchloe“ (ID.Nr. 7930-0099-001). Andere Schutzgebiete sind hier nicht vorzufinden.

### 3.5 Hochwassergefahrenflächen

Derzeit ist noch nahezu das gesamte Plangebiet als Überschwemmungsgebiet HQ100 vorläufig gesichert (s. Abb. 2, hellblau karierte Fläche). Nach Fertigstellung aller Hochwasserschutzmaßnahmen des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach wird sich das Überschwemmungsgebiet HQ100 deutlich reduzieren (s. Abb. 2, dunkelblau schraffierte Fläche). Die letzte Hochwasserschutzmaßnahme, die auch den Bereich innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes beeinflusst, ist der Bau des Hochwasserrückhaltebeckens in Eurishofen; der Baubeginn hierfür ist im Frühjahr 2019 beabsichtigt. Nach Abschluss dieser letzten Maßnahme wird das geplante Gewerbegebiet nicht mehr von Hochwasser beeinträchtigt werden, da das Überschwemmungsgebiet HQ100 dann maximal in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausläuft.

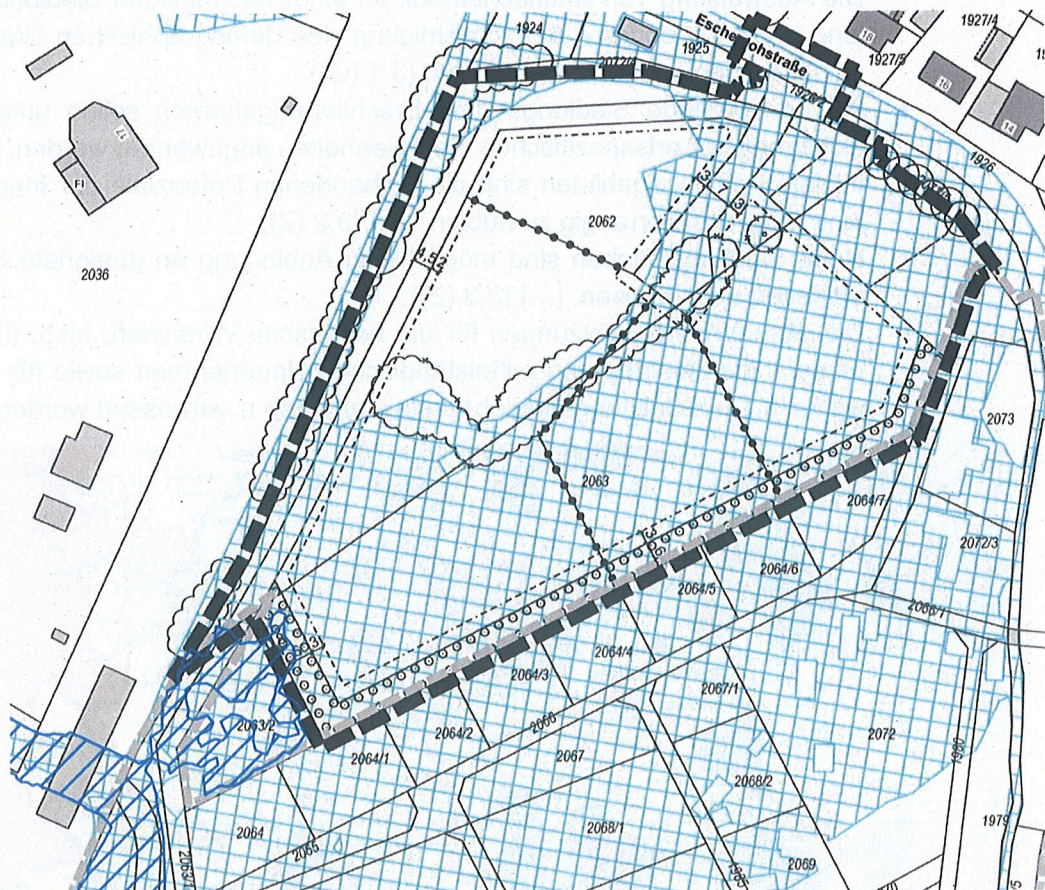


Abb. 2: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100); derzeit (hellblau kariert) und künftig (dunkelblau schraffiert), o.M.



### 3.6 Denkmalschutz

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in seinem Umfeld Bau- oder Bodendenkmäler.

## 4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Stadt Buchloe 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 dem vorliegenden Bebauungsplan 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.

### 4.1 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 Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))
- 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))

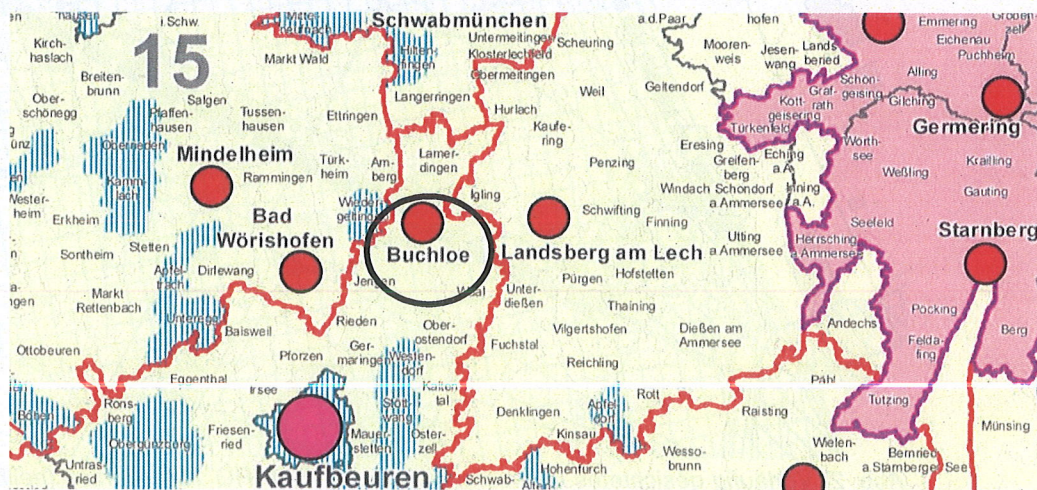


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2017), Anhang 2 Strukturkarte



#### 4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- 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)).
- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (V 1.1 (G))
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...] (V 1.2 (Z))
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (V 1.3 (G))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. [...] (V 1.3 (Z))

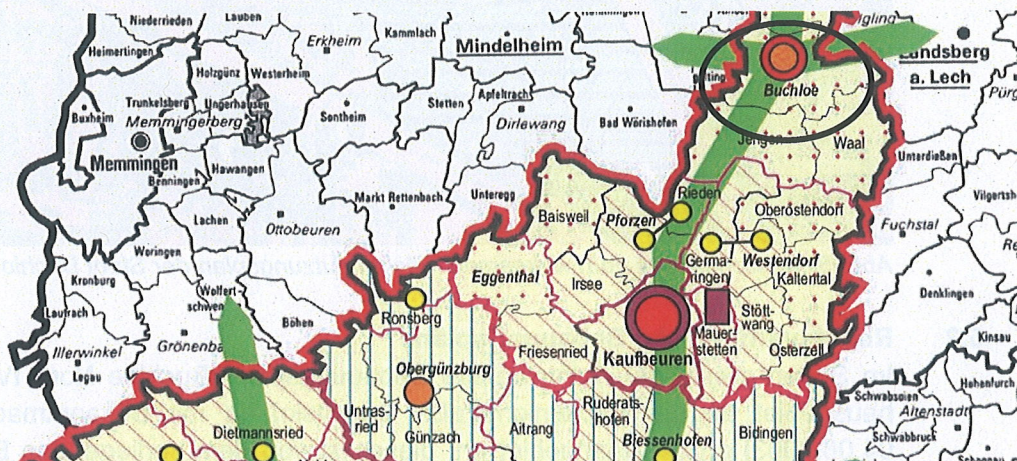


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan der Region Allgäu (RP 16), Karte 1 – Raumstruktur

#### 4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (16) Allgäu

Der vorliegende Bebauungsplan steht mit den o.g. landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da mit der innerörtlichen Nachverdichtung einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird und die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen minimiert wird.

### 5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den zu überplanenden Bereich als Grünfläche und als Fläche mit besonderen ökologischen und landschaftspflegerischen Funktionen dar.

Der Bebauungsplan, der an diesem Standort ein Gewerbegebiet ausweist, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gesichert.



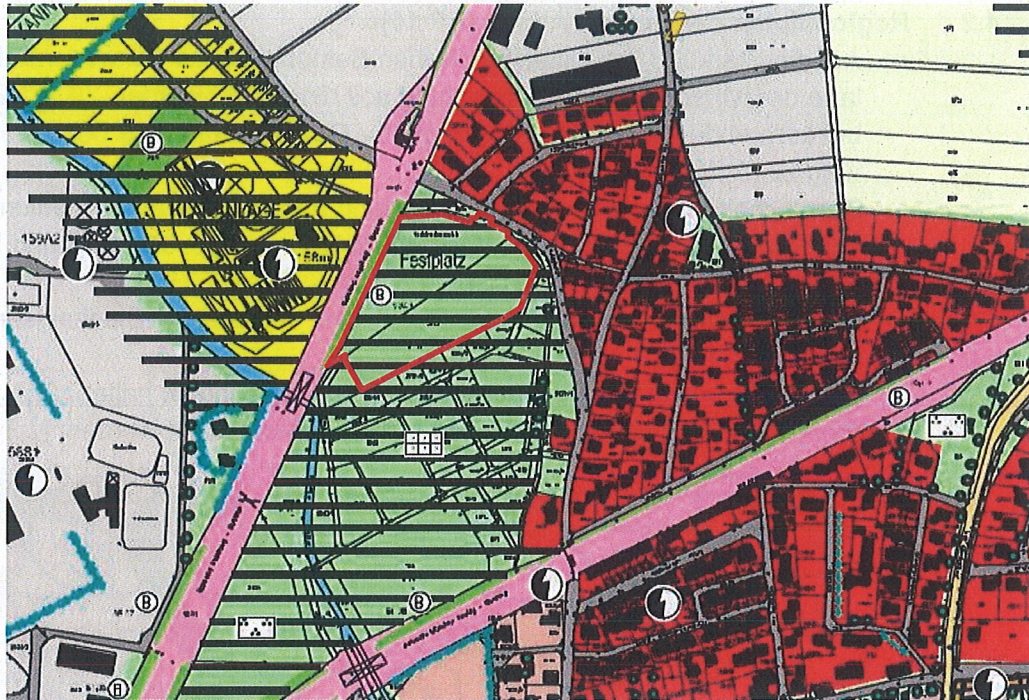


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe, o.M.

## 5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nord IV – Gartenhausgebiet an der Eschenlohstraße“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 04.06.2003) an das Plangebiet an; dieser ist von dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht betroffen.

## 6 PLANUNGSKOZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes mit reduziertem Emissionsverhalten vor, das verkehrstechnisch über eine Stichstraße, die im Bereich der bestehenden Zufahrt zum ehemaligen Festplatz an die Eschenlohstraße angebunden wird, erschlossen wird.

Die Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet, erschließt das Gewerbegebiet mittig, sodass zu beiden Straßenseiten eine gewerbliche Bebauung realisierbar ist. Das Planungskonzept sieht zudem eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu allen Seiten vor. Während im Westen, Norden und Osten die bestehenden Grün- und Gehölzflächen erhalten werden sollen, wird im Süden und Südwesten eine private Eingrünung festgesetzt.

Zudem wird im Norden im Bereich des bestehenden Trassenverlaufs des Abwasserkanals (einschl. seines Schutzbereiches) ein landwirtschaftlicher Anwandweg festgesetzt, der neben der Sicherung der Kanalleitung auch einen ausreichenden Abstand zwischen Gewerbegebiet und dem nördlichen Biotop sowie die Zuwegung zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.



## 7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen im räumlichen Umfeld des Plangebietes und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes wird hier ein Gewerbegebiet mit reduziertem Emissionsverhalten (GEred) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da sie z.T. mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sowie u.a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind. Zudem hat die Stadt an dieser Stelle keinen Bedarf für diese Nutzungen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird entsprechend der geplanten Nutzung die Realisierung von gewerblichen Bauten ermöglicht, die auch mit der Umgebungsbebauung verträglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität weiträumig festgesetzt. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

### 7.3 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechende Baustruktur zu erhalten, wurde neben den Gebäudehöhen u.a. auch die Gestaltung der Fassadenflächen, der Dachlandschaft sowie von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Aus diesen Gründen sind grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen würden und zudem das Gesamtbild und den Straßenraum stören würden und deshalb eine Integration der Neubauten in das bestehende Umfeld nicht gewährleistet wäre.

Für die Dacheindeckung sind nur Farbtöne aus dem rotbraunen und dunkelgrauen Farbspektrum zulässig. Bei flachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen zur Verbesserung des Klimas beitragen und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, 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.

Mit den o.g. Festsetzungen wird städtebaulich gewährleistet, dass sich die anzusiedelnden Betriebe bestmöglich in das Ortsgefüge einfügen.



Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen sollten sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen.

Die an den Gebäudefassaden angebrachte Außenwerbung muss daher dem Bau angemessen sein und darf weder die Wandhöhe der Gebäude noch eine Gesamtgröße von mehr als 15% der Gebäudewandfläche (je Fassadenseite) überschreiten, wodurch die Größe der Außenwerbung beschränkt ist und übermäßige Werbung verhindert werden soll. Aus selbigen Gründen dürfen freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) lediglich eine Gesamthöhe von max. 6,0 m und eine Ansichtsfläche von 8 m<sup>2</sup> aufweisen.

Um die Umgebung und den Verkehr vor Störungen zu schützen, sind Werbeanlagen, die mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden, unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur dann zulässig, wenn eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbaugrundstücke während der Nachtzeit ausgeschlossen werden kann. Außerdem sind beleuchtete Werbeanlagen, aber auch die Beleuchtung auf den Baugrundstücken (z.B. Hofbeleuchtung) so zu gestalten, dass eine Gefährdung des Schienenverkehrs ausgeschlossen ist.

Um einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu bewahren, sind massive Einfriedungen in Form von Mauerwerksbauten (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.) im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Letzteres ist auch der Grund für den Ausschluss von Sockeln, da auch diese – ebenso wie massive Einfriedungen – eine Barriere für Kleintiere darstellen.

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

#### **7.4 Oberflächenbefestigung / Entwässerung, Versickerung**

Die Oberflächenbefestigung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen. Aus diesem Grund ist auch das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Menschen und Tieren zu verhindern.

#### **7.5 Grünordnung**

Obwohl sich südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet Gartengrundstücke befinden bzw. gemäß Bebauungsplan „Buchloe Nord IV“ vorgesehen sind, wird im Süden und Osten des Plangebietes ein 6,0 m privater Grünstreifen festgesetzt, der mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen ist. Damit wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die neu entstehenden Gebäude zusätzlich minimiert.



Um auch innerhalb des Gewerbegebietes eine gewisse Durchgrünung zu erhalten, wird zudem festgesetzt, dass Stellplatzreihen mit mehr als 6 Stellplätzen durch mit Laubbäumen zu bepflanzende Pflanzinseln zu gliedern und nicht überbauten Grundstücksfläche als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten sind.

Zudem wird das bestehende Biotop entlang der nordwestlich verlaufenden Bahntrasse berücksichtigt, in dem mit den gewerblichen Bauflächen nicht unmittelbar an das Biotop herangerückt wird, sondern zwischen Biotop- und Gewerbefläche noch ein 4,5 m breiter landwirtschaftlicher Anwandweg hergestellt und die Baugrenze 2,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt wird.

Darüber hinaus werden die bestehenden Grünflächen im Osten mit dem bestehenden Spielplatz und den bestehenden Bäumen, die diesen säumen, erhalten.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist 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 erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm in das Plangebiet sowie der Geräuschauswirkungen durch Anlagenlärm der geplanten Gewerbebetriebe an der angrenzenden (Wohn-)Bebauung in Verbindung mit der Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 Rechnung getragen werden. Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt anhand des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den gebietsspezifischen Orientierungswerten (ORW) bzw. der TA Lärm nebst Abstimmung mit dem Landratsamt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch bestehenden Verkehrslärm erfolgt ebenfalls anhand der (ORW) des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sowie den als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV.

### Auswirkung aus Gewerbelärm:

Die Beurteilung erfolgt für die vorliegende Planung in Verbindung mit einem typisierenden Nutzungskonzept tagsüber und nachts unter jeweils hoher Auslastung.

- Es zeigt sich, dass sich unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente für die geplanten Teilflächen von tagsüber  $L_{EK} = 57 \text{ dB(A)}$ , nachts  $L_{EK} = 50 \text{ dB(A)}$  in Verbindung mit einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von  $L_{EK,ZUS,tag} = + 5 \text{ dB(A)}$  für einen Sektor A (Richtung zw.  $248^\circ$  bis  $324^\circ$  gegen Nord) festgesetzt werden können. Die Werte sind dabei für eine übliche gewerbliche Nutzung mit emissionsärmeren Betrieben als ausreichend hoch einzustufen.
- Die aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile halten die gebietsspezifischen ORW gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. angestrebten Planwerte an der nächstge-



legen bestehenden bzw. ggf. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung ein bzw. unterschreiten diese.

- Es zeigt sich, dass bei konkreter Betrachtung der Zusatzbelastung durch den künftigen BRK-Übungsbetrieb ("BRK Katastrophenschutz") sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sowie die maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile (IRWA) gemäß künftigen Bebauungsplan eingehalten bzw. letztgenannte um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden.

#### Einwirkungen Schienenverkehr:

Für die im Umgriff geplante bzw. zulässige Bebauung ist teilweise mit spürbaren Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die unmittelbar westlich verlaufende Bahnstrecke „Buchloe – Augsburg“ zu rechnen. Dabei werden insbesondere im Bereich der westlichen Baugrenzen der Parzellen 1 und 2 die ORW gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein GE [von 65/55 dB(A) tagsüber/nachts] teilweise nicht eingehalten bzw. tagsüber um bis zu 3 dB(A), nachts um bis zu 8 dB(A) deutlich überschritten (siehe Kap. 9 der beigefügten „Schalltechnischen Untersuchung“ i.d.F.v. 13.09.2018). Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden dementsprechend jedoch tagsüber bereits eingehalten. Im Bereich der Parzellen 3 und 4 werden die ORW gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein GE [von 65/55 dB(A) tagsüber/nachts] tagsüber bereits eingehalten und nur noch nachts teilweise um bis zu 3 dB(A) deutlich überschritten (siehe Kap. 9 der beigefügten „Schalltechnischen Untersuchung“ i.d.F.v. 13.09.2018). Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden dementsprechend sowohl tagsüber als auch nachts bereits eingehalten. Vor dem Hintergrund, dass es sich um ein Gewerbegebiet handelt und zurzeit keine Betriebsleiterwohnungen geplant sind, kann gemäß der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum kein erhöhter Schutzanspruch abgeleitet werden.

Grundsätzlich ist den noch verbleibenden Überschreitungen der ORW nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Rechnung zu tragen. Damit können noch gesunde (Wohn-) Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan „ehemaliger Festplatz“, Eschenlohstraße, 86807 Buchloe; hier: schalltechnische Einwirkungen aus Schienenverkehr sowie Auswirkungen aus Gewerbe - Geräuschkontingentierung“ (17118\_gew\_gu01\_v1) vom 13.09.2018, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering), liegt dem vorliegenden Bebauungsplan „Buchloe – Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Festplatz“ bei. Auf die Ausführungen dieser Schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.



## 9 ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ

---

Aufgrund der unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse Buchloe - Schwabmünchen - Augsburg (Strecke 5304) wurde eine „Erschütterungstechnische Untersuchung“ durchgeführt, um 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. Dabei sollten die durch Schienenverkehr zu erwartenden Einwirkungen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall innerhalb der künftigen Gebäude auf dem Areal abgeschätzt und anhand der DIN 4150, Teil 2, in Anlehnung an TA Lärm und weiterer einschlägiger Richtlinien beurteilt werden.

Die eine „Erschütterungstechnische Untersuchung“ kommt zum Ergebnis, dass bei den Erschütterungseinwirkungen auf die geplanten Gebäude mit einer Einhaltung bzw. deutlichen Unterschreitung der gebietsspezifischen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 zu rechnen ist und dass im Hinblick auf die Einwirkungen aus sekundärem Luftschall ebenfalls eine Einhaltung der in Anlehnung an Nr. 6.2 TA Lärm herangezogenen Richtwerte innerhalb von Gebäuden zu erwarten ist.

Besondere Maßnahmen/Vorkehrungen zur Verminderung der Erschütterungsimmissionen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sollte auf eine entsprechende Abstimmung der Eigenfrequenzen von Bauteilen geachtet werden, um unerwünschte Resonanzüberhöhungen (Verstärkungseffekte) zu minimieren. Dies bedeutet konkret, dass Geschoßdecken, schwimmende Estriche und sonstige elastisch gelagerte Sekundärkonstruktionen von Aufenthaltsräumen so auszuführen sind, dass deren Abstimmfrequenz den Bereich um 63 Hz vermeidet, sich somit außerhalb des Frequenzbereichs der größten Anregung durch die Bahn befindet.

Die „Erschütterungstechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan „ehemaliger Festplatz“, Eschenlohstraße, 86807 Buchloe; hier: erschütterungstechnische Einwirkungen aus Schienenverkehr auf die geplante Bebauung“ (17118\_ers\_gu01\_v1) vom 10.09.2018, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering), liegt dem vorliegenden Bebauungsplan „Buchloe – Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Festplatz“ bei. Auf die Ausführungen dieser „Erschütterungstechnischen Untersuchung“ wird verwiesen.

## 10 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Erschließungsnetz sichergestellt werden. Die Hausanschlüsse der geplanten Nachverdichtung sind im Zuge der Ausführungsplanung noch herzustellen.

### 10.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.



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 schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)“ 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“).

### 10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über eine Anbindung der Neubebauung an das vorhandene Leitungsnetz der LEW sichergestellt werden.

### 10.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die Eschenlohstraße sichergestellt. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag im Bereich der zukünftigen Einmündung zur Eschenlohstraße bereitzustellen.

## 11 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	15.605 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet mit reduziertem Emissionsverhalten (GE)	11.653 m <sup>2</sup>
- davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	9.085 m <sup>2</sup>
- davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. ...	1.220 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.249 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen	2.249 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.703 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche Bestand	185 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche Neuplanung	667 m <sup>2</sup>
- Landwirtschaftlicher Anwandweg	851 m <sup>2</sup>