

Verwaltungsgemeinschaft Buchloe	
Eing.	18. FEB. 2016
Amt.	Anl.

# **Begründung zum Bebauungsplan**

**„Lindenberg Nord IV -  
Gewerbegebiet an der  
Winkeläckerstraße“**

## **Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Buchloe für das Gebiet „Lindenberg Nord IV - Gewerbegebiet an der Winkeläckerstraße“**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Buchloe hat in seiner Sitzung am 28. November 2000 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht der Bauunternehmung Gabriel, den derzeitigen Betriebsstandort in der Innenstadt aufzugeben und den Betrieb an der Winkeläckerstraße anzusiedeln.

Auf dem südlichen Teil des überplanten Gebietes wurde 1990 die Fa. Schrott Schmidt errichtet. Bei der damals erforderlichen Erschließungsstraße (Winkeläckerstraße) wurde eine weitere Gewerbeansiedlung bereits berücksichtigt. Das nun als Gewerbefläche ausgewiesene Gelände liegt derzeit brach. Es gehen daher keine landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren.

Durch die nur 200 m entfernte Autobahnanschlussstelle Buchloe West sowie die Anbindung an die Staatsstraße wird das Gebiet optimal und ohne Störung anderweitiger Nutzungen an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Gebiet ist zudem von der vorbeiführenden Bahnlinie Buchloe-Memmingen über ein vorhandenes Industriestammgleis erschlossen.

### **2. Planerische Erläuterungen**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet grenzt im Süden an die Bahnlinie Buchloe - Memmingen. Im Osten bildet die Westtangente und im Norden die Schwabenstraße die Grenze des Baugebietes. Die westliche Begrenzung stellt die vorhandene aufgeforstete ehemalige Schuttdeponie dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 485/TF, 492, 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 494, 494/1, 500/8, sowie 500/9 alle der Gemarkung Lindenberg.

## **2.2 Ausarbeitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe, genehmigt mit Bescheid vom 03.04.1997, bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

## **2.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Gewerbegebietes an den überörtlichen Verkehr ist über die Westtangente an die A96 und die B12 gesichert.

Über die vorhandene Südwestspange ist die Staatsstraße 2035 für den Verkehr nach Süden zu erreichen. Der Verkehr nach Norden kann über die Westtangente/Rudolf-Diesel-Straße/Nordtangente ab dem Jahr 2002 auf die Staatsstraße geführt werden. Die Innenstadt Buchloe bzw. sonstige Wohngebiete werden durch den zu erwartenden gewerblichen Verkehr nicht beeinträchtigt.

## **2.4 Bahnanschluss**

Wie bereits erwähnt kann das Gelände von der vorbeiführenden Bahnlinie Buchloe - Memmingen über ein Industriestammgleis erschlossen werden.

## **2.5 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

### Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 8,5 ha. Bei dem Großteil des Bebauungsplangebietes handelt es sich um wiederverfüllte ehemalige Kiesgruben (siehe Punkt 3.1 Baugrund).

Die Winkeläckerstraße (Fl.Nr. 494/1) und ein Gewerbebetrieb im Süden (Fa. Schrott Schmid, Fl.Nr. 500/9) bestehen bereits. Ansonsten wird das Bebauungsplangebiet vorwiegend als Lager- und Abstellplatz (z.B. für Fahrzeuge, Baumaterialien, Kies, Oberboden) genutzt.

Einige Teilbereiche liegen brach. Sie sind mit Weidengebüsche oder lückigen Hochstaudenfluren bewachsen. Auf der Fl.Nr. 492/4 hat sich – vermutlich durch Verdichtung des Bodens – eine kleine Feuchtstelle mit einem höheren Anteil an Seggen und Binsen entwickelt.

Gehölze sind v.a. entlang der Winkeläckerstraße und in einigen Randbereichen des Gebietes (z.B. im Süden auf dem bestehenden Betriebsgelände) zu finden.

#### Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt der bestehenden Bäume entlang der Winkeläckerstraße
- Durch die in § 13 der Satzung festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
  - Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzbindung (1 Baum pro 10 m und 1 Strauch pro 3 m Länge) am Rand des Bebauungsplangebietes und entlang der Winkeläckerstraße
  - Pflanzung eines Baumes 1. Ordnung und eines Strauches pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Als Mindestbegrünung seitlicher Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Durch diese Festsetzungen werden die bestehenden Gehölze in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes entweder erhalten oder es besteht eine Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen.

- Im Baugenehmigungsverfahren sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen, in denen die Bepflanzungen darzustellen sind.
- Durch die Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude (§ 6, z.B. Verbot von Leuchtfarben oder grellen Farben an den Außenfassenden), der Werbeanlagen (§ 11) und der Einfriedungen (§ 12) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert.
- In § 6 der Satzung wird die Anlage von begrünten Dächern empfohlen.

### Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt die Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes an der Winkeläckerstraße zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen des Bauvorhabens auszugehen:

- Überbauung und Entfernung seggen- und binsenreichen Feuchtstelle (ca. 0,15 ha)
- Überbauung und Entfernung von einigen Weidengebüschen v.a. auf Fl.Nr. 492 (ca. 0,1 ha)
- Überbauung und Entfernung von Hochstaudenfluren auf den Fl.Nr. 492, 492/2 und 500/8 (ca. 1,8 ha)
- Bodenversiegelung im Bereich der geplanten Gebäude, Wege und Lagerflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gebäude und Betriebsflächen

### Bewertung der Ausgleichbarkeit

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich von wiederverfüllten Kiesgruben und wird derzeit vorwiegend als Lager- und Abstellfläche genutzt. Es weist – mit Ausnahme einer kleinen künstlich entstandenen Feuchtstelle - keinerlei besonders wertvollen Lebensräume auf. Größere Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen sind damit durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Die Versiegelung von Böden betrifft größtenteils wiederverfüllte Kiesgrubenbereiche und damit keine seltenen oder besonders wertvollen Bodenarten (wie z.B. Moorböden). Gewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auch bedeutende Kaltluftbahnen liegen nicht vor.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb im Süden des Bebauungsplangebietes, die angrenzende Umgehungsstraße und die umliegenden Gewerbegebiete und Infrastruktureinrichtungen (Bahnlinie, Autobahn) ist das Landschaftsbild sehr stark vorbelastet, so dass die Bebauung kein sensibles Gebiet betrifft.

Der Eingriff durch die Bebauung wird deshalb insgesamt als ausgleichbar angesehen.

### Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der 1999 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.



Ein ausgleichspflichtiger Eingriff liegt demnach nur vor, wenn durch den Bebauungsplan neues Baurecht geschaffen wird. Die bestehenden Bauflächen auf der Fl.Nr. 500/9 (Fa. Schrott Schmid) sind deshalb nicht mehr als Eingriff zu werten. Das gleiche gilt für die bereits bestehende Winkeläckerstraße.

Bei der Eingriffsfläche müssen außerdem die festgesetzten Grünflächen am Rand des Bebauungsplangebietes und entlang der Winkeläckerstraße abgezogen werden, da hier keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand stattfindet. Die Festsetzungen von Bepflanzungen auf den Grundstücken selbst können dagegen nach dem o.g. Leitfaden nicht berücksichtigt werden.

Die Eingriffsfläche hat damit insgesamt folgende Größe:

Größe Bebauungsplangebiet:	86.034 m <sup>2</sup>
abzügl. Fl.Nr. 500/9 (Fa. Schrott Schmid)	28.279 m <sup>2</sup>
abzügl. Fl.Nr. 494/1 (Winkeläckerstraße)	3.135 m <sup>2</sup>
festgesetzte Grünflächen in den Randbereichen:	<u>7.500 m<sup>2</sup></u>
Eingriffsfläche:	47.120 m <sup>2</sup>

Das Bebauungsplangebiet hat nach Liste 1a des o.g. Leitfadens eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, da es sich entweder um Lagerflächen oder jüngere Brachflächen handelt. Lediglich die seggen- und binsenreiche Feuchtstelle ist als Gebiet mit hoher Bedeutung einzustufen, wobei diese sehr kleinflächig ist und isoliert liegt.

Die Eingriffsschwere ist im vorliegenden Fall als „hoch“ einzustufen, da die Grundflächenzahlen mit 0,8 im Norden und 0,7 im Süden über dem im Leitfaden genannten Schwellenwert von 0,35 liegt.

Der Kompensationsfaktor für die Überbauung der Lager- und Brachflächen liegt damit nach Abb. 7 des Leitfadens zwischen 0,3 und 0,6. Nach Liste 1a des Leitfadens ist dabei die Überbauung der Lagerflächen eher mit dem unteren Kompensationsfaktor auszugleichen, während bei den Brachflächen ein höherer Kompensationsfaktor anzusetzen ist. Da Lager- und Brachflächen kleinflächig wechseln, wird für die gesamten Brach- und Lagerflächen deshalb ein Kompensationsfaktor von 0,4 als angemessen angesehen.

Bei der Feuchtstelle ist im Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 1,0 – 3,0 vorgegeben. Da es sich um eine sehr kleinflächige und künstlich entstandene Feuchtfläche handelt, wird hier der niedrigste Wert (1,0) angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Lager- und Brachflächen:	$45.659 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	18.263 m <sup>2</sup>
Feuchtstelle (Fl.Nr. 492/4):	$1.461 \text{ m}^2 \times 1,0 =$	<u>1.461 m<sup>2</sup></u>
Summe Ausgleichsflächenbedarf:		19.724 m <sup>2</sup>

### Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum einen eine bereits durchgeführte Aufforstung auf der Fl.Nr. 322 der Gemarkung Lindenberg und zum anderen noch durchzuführende Biotopgestaltungsmaßnahmen auf der Fl.Nr. 313 der Gemarkung Lindenberg herangezogen. Diese Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet.

#### 1. Aufforstung auf der Fl. 322 der Gemarkung Lindenberg:

Die Stadt Buchloe hat im Jahr November 1998 auf der Fl.Nr. 322, Gemarkung Lindenberg eine naturnahe Aufforstung durchgeführt. Dabei wurde das gesamte Grundstück mit einer Größe von 19.952 m<sup>2</sup> bepflanzt. Die Fl.Nr. 322 liegt südlich des Wiedergeltinger Wäldchens direkt am Hungerbach. Die Fläche wurde vor der Aufforstung als Acker genutzt. Das gesamte Gebiet südwestlich des Wiedergeltinger Wäldchens ist als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Fl.Nr. 322 liegt dabei im Übergang von der Schutzzone 2 zur Zone 3.

Für die Aufforstung wurden vorwiegend Laubgehölze verwendet. Am Waldrand wurden kleinere Bäume und Sträucher gepflanzt, um einen gestuften Bestand zu erhalten. Der Aufforstung ist ein ca. 4 m breiter Kraut- und Altgrassaum vorgelagert.

Teile der Aufforstung auf der Fl.Nr. 322 wurden bereits als Ausgleich für die Eingriffe durch den Bau der Westtangente Buchloe BA II, der Südwestspange und der Nordtangente angesetzt. Der Ausgleichsflächenbedarf bei diesen Projekten betrug insgesamt 6.359 m<sup>2</sup>. Damit verbleiben noch 13.593 m<sup>2</sup>, die als Ausgleich für den vorliegenden Eingriff berücksichtigt werden können.

Damit die Aufforstung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche angerechnet werden kann, darf dieser Bereich nicht intensiv forstlich genutzt werden. Ziel muss vielmehr die Entwicklung eines vielfältigen und naturnahen Gehölzbestandes sein. Daraus ergeben sich folgende Vorgaben für die Unterhaltung und Nutzung der Aufforstungsflächen:

- Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde kamen bei der Aufforstung der Fl.Nr. 322 zum Teil nicht autochtone Gehölzarten und -sorten zum Einsatz (z.B.

großblütige Pfaffenhütchen). Diese werden im Rahmen der Pflege und Unterhaltung wieder entfernt und bei Bedarf durch Wildsträucher ersetzt.

- Auf der Ausgleichsfläche ist nur eine Einzelstammnutzung zulässig. Kahlhiebe werden nicht durchgeführt.
- Am Waldrand ist ein gestufter Aufbau anzustreben. Dazu sind bei Bedarf größere Einzelgehölze zu entnehmen, wenn ansonsten die dort gepflanzten Sträucher und Bäume zweiter Ordnung verdrängt würden.
- Bei einer evtl. späteren Nutzung ist auf die Erhaltung eines hohen Altholz- und Totholzanteils zu achten. Dies bedeutet, dass die Bäume über ihr aus forstlicher Sicht optimales Nutzungsalter hinaus stehen bleiben und z.T. auch abgestorbene Bäume stehen bzw. liegen bleiben.

Durch die Aufforstung wird ein neuer vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Gleichzeitig wird der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Boden entlastet und der benachbarte Hungerbach vor Schad- und Nährstoffeinträgen geschützt.

## 2. Biotopgestaltungsmaßnahmen auf der Fl.Nr. 313 der Gemarkung Lindenberg

Die Fl.Nr. 313 der Gemarkung Lindenberg grenzt unmittelbar südlich an das Wiedergeltinger Wäldchen an. Es hat eine Größe von 16.590 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Intensiv-Grünland genutzt. Im Osten des Grundstück fließt – getrennt durch einen Grünweg – der Hungerbach. Auch im Westen wird das Grundstück von einem Graben begrenzt. Im Süden liegt eine Schafweide. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Buchloe.

Das Wiedergeltinger Wäldchen ist als sog. FFH-Gebiet an die Europäische Union gemeldet und unterliegt damit dem Schutz des Art. 13 b BayNatSchG. Der hohe naturschutzfachliche Wert des Wiedergeltinger Wäldchens ergibt sich durch die vorhandenen Pfeifengras-Feuchtwiesen sowie die lichten Kiefernwaldbereiche mit reichhaltigen Vorkommen von Orchideen und Magerrasenarten.

Die unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzende Fl.Nr. 313 soll nun als Puffer- bzw. Erweiterungsfläche des Wiedergeltinger Wäldchen gestaltet werden. Dazu sollen nährstoffarme und z.T. feuchte Standorte geschaffen werden.

Dies kann z.B.

- durch den Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- die Entfernung von Drainagen,
- den Abtrag von Oberboden,



- die Modellierung von Senken und Mulden,
- den Auftrag von Mahdgut aus benachbarten Feucht- und Magerrasenbeständen oder
- einzelne, nicht zu dichte Bepflanzungsmaßnahmen erfolgen.

Eine intensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird nicht mehr durchgeführt.

Die konkrete Gestaltung der Ausgleichsfläche wird noch in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu festgelegt.

Von den auf der Fl.Nr. 313 geplanten Biotopgestaltungsmaßnahmen werden 6.131 m<sup>2</sup> als Ausgleich für den vorliegenden Eingriff herangezogen. Damit wird – zusammen mit der Aufforstung auf der Fl.Nr. 322 - der Ausgleichsflächenbedarf von 19.724 m<sup>2</sup> voll erfüllt.

Für die restliche Fläche der Fl.Nr. 313 der Gemarkung Lindenberg (10.459 m<sup>2</sup>) wird beantragt, diese dem Ökokonto der Stadt Buchloe gutzuschreiben. Sie kann dann als Ausgleich für spätere Eingriffe herangezogen werden.

## **2.6 Grünordnung**

Entlang der Erschließungsstraße wurde auf öffentlichen Flächen Straßenbegleitgrün mit einer einreihigen Baumallee vorgesehen. Als Abgrenzung werden am Rand des Baugebiets Eingrünungsflächen festgesetzt. Bezüglich der privaten Begrünung wird auf die Bestimmungen in § 13 der Satzung verwiesen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Punkt 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist zu ermitteln und wird mit dem vorhandenen Ökokonto der Stadt Buchloe (Fl.Nr. 322) verrechnet.

Ein entsprechender Nachweis wird der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu vorgelegt.

## **2.7 Immissionssituation**

Der Bebauungsplan wurde im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgestellt.

Der Planbereich wird als „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) und „Industriegebiet“ GI (§ 9 BauNVO) ausgewiesen.

Die Geräuschimmissionen der Baugebiete „Lindenberg Nord IV - Gewerbegebiet an der Winkeläckerstraße“ und „Buchloe West IV - Gewerbegebiet“ sind in der Summe zu ermitteln und zu beurteilen. Beurteilungsgrundlage sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN-Norm 18005 Teil 1. Für das Baugebiet West IV sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Je größer die Grundstücksfläche und der flächenbezogene Schalleistungspegel sind, desto mehr Geräuschkontingent steht dem Betrieb zur Verfügung. Wie beim Baugebiet Buchloe Nordwest I schöpft das Gewerbe- und Industriegebiet West IV die schalltechnischen Orientierungswerte, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am geplanten Wohngebiet nördlich der Karwendelstraße allein aus. Die Folge ist, dass weitere Gewerbe- und Industriegebiete nur möglich sind, wenn sich deren Geräuschbeitrag nicht pegelerhöhend auswirkt, d.h. mind. 10 dB(A) unter dem schalltechnischen Orientierungswert bleibt (hier 45 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts).

Nachdem sich das Baugebiet Lindenberg Nord IV in großer Entfernung zum Immissionsort befindet, sind für die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) die üblichen Geräuschabstrahlungen möglich. Die Fa. Schmitt hat tags eine größere Abstrahlung und erhält demzufolge auch einen höheren flächenbezogenen Schalleistungspegel. Zur Nachtzeit findet kein Betrieb statt. Eine stärkere Beschränkung ergibt sich allerdings für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr). Durch zusätzliche abschirmende Maßnahmen zu den Immissionsorten lässt sich ein Optimum erreichen.

Weiterer Immissionsort ist das Wohnhaus im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 496/1.

## **3. Bautechnische Erläuterungen**

### **3.1 Baugrund**

Beim größten Teil des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes handelt es sich um wiederverfüllte ehemalige Kiesgruben. In den Kiesgruben wurden Erdaushub, Bauschutt, Gar-

tenabfälle und teilweise auch Hausmüll abgelagert. Die Verfüllungen waren um 1980 abgeschlossen.

Vor Baubeginn ist jedes Grundstück durch ein geeignetes Ing.-Büro auf Art und Ausmaß der Altablagerung zu untersuchen. Den Untersuchungsumfang stellen sowohl Grundwasser- als auch Bodenproben dar. Diese sind mit den Fachbehörden im Vorfeld abzustimmen. Das Gutachten ist vor Baubeginn dem Landratsamt Ostallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Beurteilung vorzulegen, sodass im Bedarfsfall rechtzeitig vor der Bebauung weitere Maßnahmen für den Einzelfall ergriffen werden können.

Evtl. erforderliche Maßnahmen am Baugrundstück sind ausnahmslos Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Im Grundwasserabstrom jedes Grundstückes sind Grundwassermessstellen zu errichten und zu beproben, damit sich evtl. Schadzentren ermitteln lassen. Weitere Maßnahmen können sich aufgrund der Einzeluntersuchungen noch ergeben.

Mit flurnahen, die Bebauung beeinträchtigenden Wasserständen muss gerechnet werden. Infolgedessen sind von den Planungsträgern bereits vor der Baumaßnahme dementsprechend geeignete Sicherheitsvorkehrungen sowie Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. grundsätzlichen Abdichtungen der Keller vorzusehen.

Bei Überbauung der Altablagerungen mit zum Aufenthalt für Menschen bestimmten Gebäuden sind eine vorhergehende ingenieurgeologische Bodenuntersuchung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Gasmigrationen in geschlossenen Räumen zu veranlassen.

## **3.2 Erschließung**

### 3.2.1 Wasserversorgung

Die Stadt Buchloe betreibt eine eigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Wasser aus dem vorhandenen Brunnen ist in Qualität und Quantität gesichert. Die Wasserverteilung im Versorgungsbereich ist im Hinblick auf Trink-, Brauch- und Löschwasser ausreichend.

### 3.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Buchloe eingeleitet.

Um das Eindringen von Niederschlagswasser in die Altablagerungen zu vermeiden, sind möglichst alle Flächen zu versiegeln.

Um das Mischsystem zu entlasten, sollte außerhalb des Bereichs der Altablagerungen wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückszufahrten und Wohnstrassen soweit möglich, breitflächig im Grundwasserabstrom der Gesamtverunreinigungen des Planungsgebietes zur Versickerung gebracht werden.

Es ist sicherzustellen, dass beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen keine Abläufe vorhanden sind. Eine Ableitung in den Schmutzkanal ist nicht zulässig.

### 3.2.3 Stromversorgung

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

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Die Anzahl und genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, werden die Verteilerschränke so an der Grundstücksgrenze errichtet, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt, dabei ist teilweise die Beanspruchung von Privatgrund notwendig, um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht den gesamten Stromkreis abschalten zu müssen.

### 3.2.4 Müllabfuhr

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

## 4. Größe des Baugebiets und Erschließung

### 4.1 Geplante Nutzung

Bruttobauland	8,5 ha
Straßenverkehrsflächen	0,31 ha
Nettobauland	8,19 ha

Vom Bruttobauland entfallen

auf das Nettobauland	96,3 %
auf Verkehrsflächen	3,7 %

Vom Nettobauland entfallen

auf das Industriegebiet	6,47 ha
auf das Gewerbegebiet	1,72 ha

### 4.2 Erschließungskosten

Die Winkeläckerstraße ist bereits voll ausgebaut und als Erschließungsstraße ausreichend.

Buchloe, den 03.08.2001



Franz Greif

1. Bürgermeister

