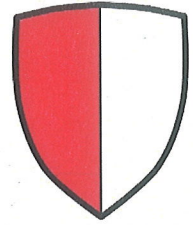


STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

2 . BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

„Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der
Münchener Straße“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 26.01.2016

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: Sabrina Kaeschner, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Bebauungsplanänderung	4
2	Beschreibung des Planbereichs	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Lage und umliegende Strukturen.....	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	7
4	Übergeordnete Vorgaben.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	7
4.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planungskonzept.....	10
6.1	Städtebauliches Konzept.....	10
6.2	Verkehrskonzept	10
6.3	Grünordnung	11
7	Begründung der Textlichen Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
7.4	Gebäudegestaltung	13
8	Umweltbericht.....	14
8.1	Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte	14
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	14
8.2.1	Regionalplan	14
8.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	14
8.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	14
8.2.4	Biotopkartierung	14
8.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen für d. verschiedenen Schutzgüter einschl. d. Prognose b. Durchführung d. Planung	14
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	14
8.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume	15
8.3.3	Schutzgut Boden	16
8.3.4	Schutzgut Wasser	18
8.4	Schutzgut Luft/Klima.....	18
8.4.1	Schutzgut Landschaft und Erholung	19
8.4.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
8.5	Prognose d. Entwicklung d. Umweltzustandes b. Nichtdurchführung d. Planung	20
8.6	Wechselwirkungen	20

8.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	21
8.7.1	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden.....	21
8.7.2	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	22
8.8	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken.....	24
8.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	25
8.10	Zusammenfassung.....	25
9	Ver- und Entsorgung.....	26
9.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	26
9.2	Niederschlagswasserversickerung	26
9.3	Stromversorgung.....	27
9.4	Abfallentsorgung	27
10	Flächenstatistik	28

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“, vom 26.01.1996 sowie die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vom 09.09.2013, in welchem lediglich der nordöstliche Teilbereich (Fl.Nr. 277 und 277/4) geändert wurde.

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ist zum einen die Baurechtschaffung für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf der Fl.Nr. 270 (Gemarkung Buchloe). Durch die Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Süden erweitert werden, wozu eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Fläche notwendig ist. Da die Errichtung des Vorhabens aufgrund der derzeitigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich wäre und das Vorhaben baurechtlich deshalb derzeit nicht genehmigt werden kann, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Des Weiteren ist eine Erweiterung des im Geltungsbereich bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters (Fl. Nrn. 277/2 und 277/3) auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² geplant. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² würde das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche liegen. Um die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters im rechtskräftigen Bebauungsplan festzusetzen, ist die Umwandlung des derzeit festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ gem. § 11 BauNVO notwendig. Durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes wird die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters gesichert.

Zudem soll mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ die Umsetzung eines kombinierten Fuß- und Radweges entlang der A96 (Teilflächen der Fl. Nrn. 279/2, 280, 281, 289, 270) und entlang der Schießstattstraße in Richtung Norden (Anbindung an schulische Einrichtungen) und in Richtung Süden zur Riedkapelle (auf der Fl.Nr. 2930) gesichert werden.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ soll auch die bereits bestehende Straße „Alpinaring“ planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bereich der Fl. Nr. 271/5 entfällt auf der Südseite des Grundstückes die Grünfläche und auf der Westseite der Fl. Nr. 271/5 und 271/6 wird die Grünfläche in der Breite reduziert. Dafür werden an der Ostseite der Grundstücke der Fl. Nr. 271/5 und 271/6 neue Grünflächen geschaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt um für die zu ändernden Bereiche die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 49.678 m² (ca. 4,97 ha).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 242 (TF), 243/7 (TF), 245 (TF), 270, 271/5, 271/6, 271/14, 277/2, 277/3, 277/7, 279/2 (TF), 280 (TF), 281 (TF), 3115 der Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe.

2.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegt im Südosten des Hauptortes Buchloe und umfasst einen großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet nördlich der Münchener Straße“ und wird zudem in den Bereichen der Fl. Nrn. 242 (TF), 243/7 (TF), 270, 279/2 (TF) 280 (TF), 281 (TF), 289 (TF) und 3115, Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe, erweitert.

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes für die Ansiedlung des Gartenbaubetriebes auf der Fl.Nr. 270 wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt und weist in den Randbereichen Gehölzstrukturen auf, welche sich entlang der Bundesautobahn A 96, entlang der Schießstattstraße und im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 270 befinden. Die Erweiterungsbereiche für den kombinierten Fuß- und Radweg werden derzeit entlang der A 96 und entlang der Schießstattstraße als Grünstrukturen genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist keine kartierten Biotope, keine artenschutzrechtlichen Tatbestände auf und befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.



Abb. 1 Luftbildaufnahme des Plangebietes einschl. Umgebung

An den Bebauungsplanbereich grenzen an

- im Norden Wohnbebauung und das Automobilunternehmen (Alpina Burkard Bovensiepen GmbH)
- im Nordosten Wohnbebauung,
- im Osten - unterhalb der Münchener Straße- Gewerbeflächen (u.a. „Gartencenter Gilg“)
- im Süden die Bundesautobahn 96 (BAB96), die Gehölzstrukturen entlang der Autobahn und landwirtschaftliche Flächen
- im Westen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen und schulische Einrichtungen

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Baudenkmäler vor (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Einen Änderungsbereich stellt die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fl.Nr. 270 im Süden des Bebauungsplanes dar. Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird dieser Bereich in Gewerbeflächen umgewandelt. Einen weiteren Änderungsbereich stellt die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Lebensmitteldiscounters auf den Fl.Nr. 277/2 und 277/3 dar. Für die Umsetzung der Erweiterung ist eine Umwandlung des derzeit dargestellten Gewerbegebietes in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ notwendig.

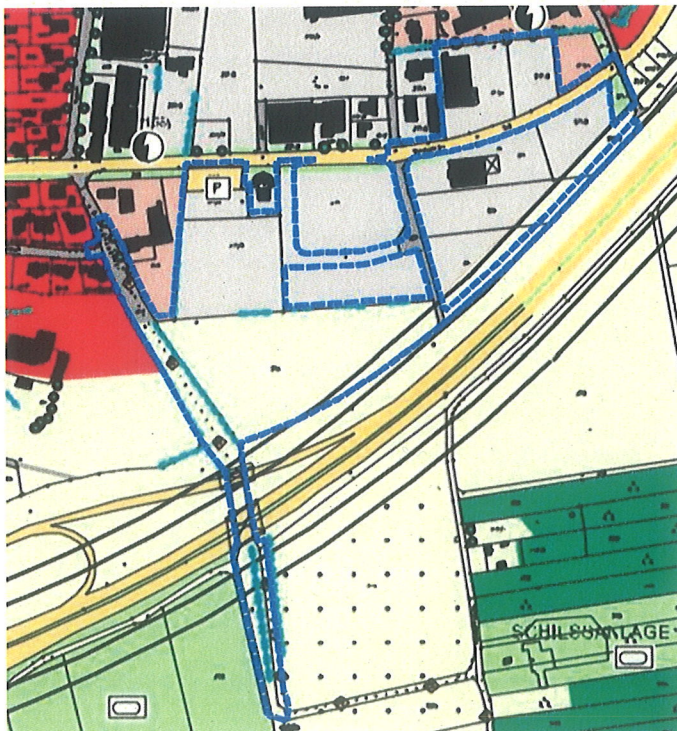


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe

Durch die genannten Abweichungen ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass dieser im Parallelverfahren geändert werden muss.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ vom 19.09.1995 wird in Teilen geändert und um weitere Bereiche ergänzt. Die Erweiterung findet im südlichen Bereich des Bebauungsplanes statt und umfasst das Gewerbegebiet sowie den kombinierten Fuß- und Radweg. Zudem umfasst die Änderung die Straße „Alpinaring“ und die bereits ausgewiesenen Gewerbegrundstücke auf den Fl. Nrn. 271/5 und 271/6

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasste den östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf den Fl. Nrn. 277 und 277/4, auf welchen ein Mischgebiet festgesetzt wurde.

Im nördlichen Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, oberhalb der Münchener Straße, grenzt der Bebauungsplan „Südost III“ (Inkrafttreten am 04.03.1966) an. Westlich der Bebauungsplanänderung besteht der Bebauungsplan „Südost IV“ (Inkrafttreten am 22.12.1978).

4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Stadt Buchloe, welche am nördlichen Rand der Planungsregion Allgäu liegt, ist gemäß 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 Wörrishofen 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.

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 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 kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er 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, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

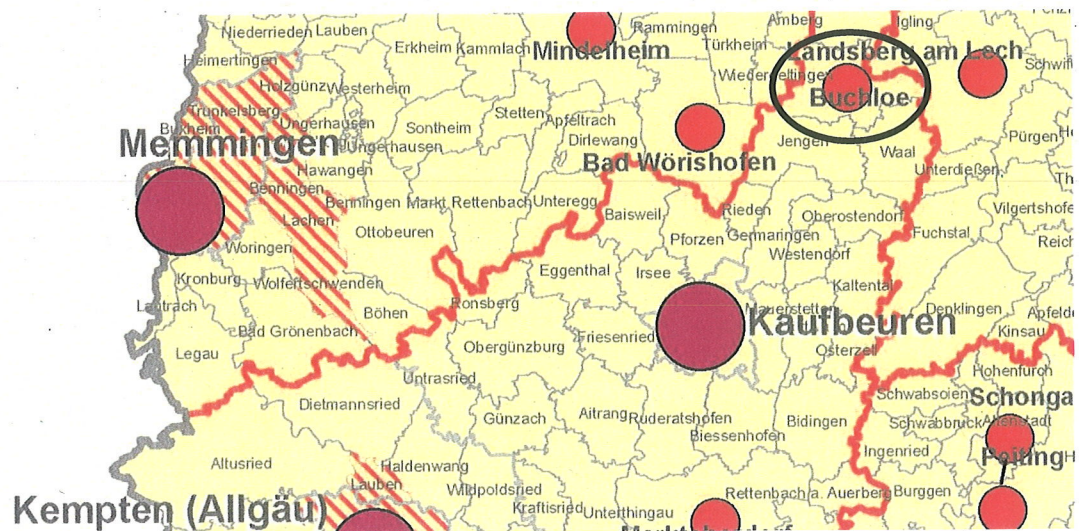


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

4.2 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)).
- Die interregionale Zusammenarbeit mit den Planungsregionen Donau-Iller, Augsburg, München, Oberland und Bodensee-Oberschwaben sowie mit den benachbarten Gebieten Österreichs (Vorarlberg, Tirol) ist – soweit möglich – zu stärken (A I 3 (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)).

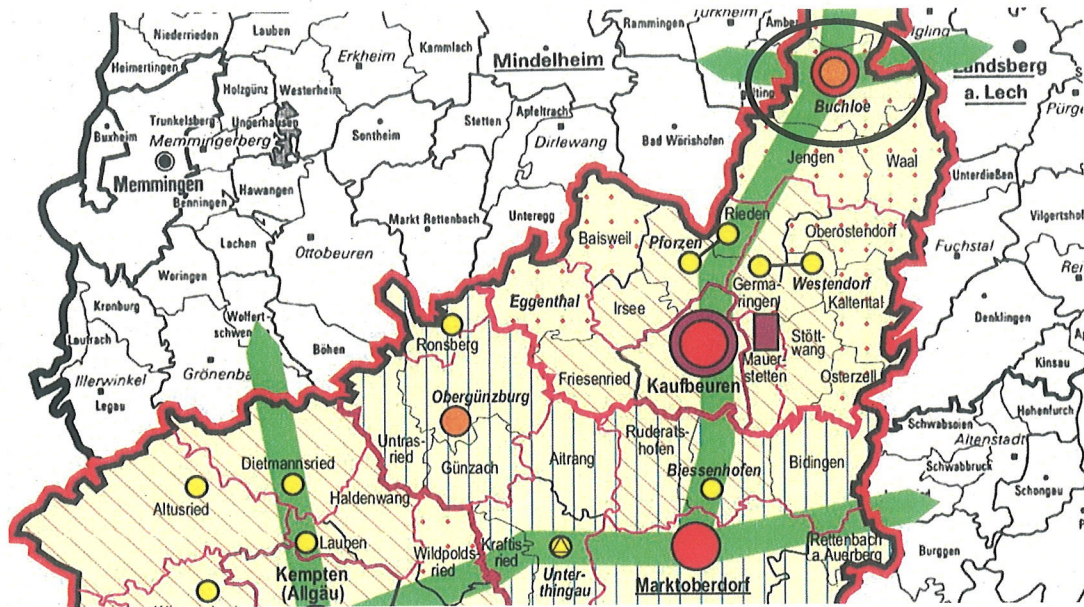


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ein Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ist die Baurechtschaffung für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, welcher sich im Gewerbegebiet ansiedeln möchte. Um dieses Ziel zu ermöglichen, ist eine Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig. Durch die Ansiedelung des Gewerbebetriebes kann das Gewerbegebiet an der Münchener Straße als Standort gestärkt und langfristig in seiner gewerblichen Entwicklung gesichert werden.

Ein weiteres Ziel der 2. Änderung und Erweiterung ist die geplante Erweiterung des im Geltungsbereich bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters (Fl. Nrn. 277/2 und 277/3) auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m². Um dieses Vorhaben zu ermöglichen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ gem. § 11 BauNVO notwendig. Durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in einem modernen Design kann das Gewerbegebiet an der Münchener Straße eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche darstellen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters wird den Zielen des LEP 2013 und des RP 16 Rechnung getragen, indem die Standortvoraussetzungen für verschiedene Betriebe und Unternehmen erhalten und verbessert werden, indem die wirtschaftliche Entwicklung gestärkt wird und indem Arbeitsplätze bereitgestellt und gesichert werden.

Zudem ist es das Ziel der Planung, die Straße „Alpinaring“ und den kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Schießstattstraße und der Autobahn A96 planungsrechtlich abzusichern.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Das Gewerbegebiet gliedert sich dabei in unterschiedliche Bereiche, wobei sich diese Bereiche bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen unterscheiden.

Für einen großen Teil der auf Fl. Nr. 270 neu ausgewiesenen Gewebefläche gibt es bereits einen konkreten Antrag eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Dieser Bereich umfasst das GE 1.2 sowie das GE 1.3.1 und das GE 1.3.2. Im Bereich des GE 1.3.1 wird eine Höhe von 6 m festgesetzt, da dieser Teil des Gewerbegebietes sonst das bereits bestehende Gebäude auf der Fl.Nr. 271 mit einer Photovoltaikanlage komplett verschattet würde. Für die Bereiche GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3.2 wird eine Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m festgesetzt. Für die weiteren Gewerbeflächen liegen bereits Anfragen vor.

Ein weiteres Ziel des Konzeptes ist es die Basis für eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Lidl) zu schaffen. Es ist geplant das bestehende Marktgebäude zu beseitigen und durch ein neues größeres Gebäude, das den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels entspricht und einen sehr hohen energetischen Standard aufweist, zu ersetzen. Die Verkaufsfläche soll erweitert werden.

Im Einzelhandelsgutachten der Stadt Buchloe ist der bestehende Markt (Lidl) als Magnetbetrieb für den Bereich Buchloe Südost ausgewiesen, der insbesondere eine fußläufige Nahversorgung für den Bereich Buchloe Südost bietet.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A96 und ist über die Anschlussstelle 23 „Buchloe-Ost“ oder über die Anschlussstelle 21 „Buchloe-West“ zu erreichen. Die nahe gelegenen Anschlussstellen aus zwei Richtungen stellen einen wichtigen Standortvorteil für das Gewerbegebiet dar.

Zudem liegt das Plangebiet an der Münchener Straße, an welcher bereits mehrere Gewerbebetriebe sowie Gastronomie- und Hotelbetriebe, Lebensmittelgeschäfte und schulische Einrichtungen bestehen. Durch die Ausweitung des Gewerbegebietes soll das Gewerbegebiet als Standort gestärkt werden. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird über die Münchener Straße und den davon abgehenden Alpina-Ring gewährleistet. Vom Alpina-Ring ausgehend wird eine Erschließungsstraße für die Fl.Nr. 270 geplant. Zudem kann das Gewerbegebiet auf der Fl.Nr. 270 über eine Abzweigung der Schießstattstraße erschlossen werden. Die Gewerbeflächen auf den Fl.Nr. 271/5 und 271/6 werden über Ein- und Ausfahrten über den Alpina-Ring erschlossen.

Entlang der A96 und der Schießstattstraße soll ein kombinierter Fuß- und Radweg entstehen, der teilweise auf den bereits vorhandenen Feldwegtrassen zu liegen kommt. Der geplante kombinierte Fuß- und Radweg verläuft entlang der A96 und teilt sich an der Kreuzung mit der Schießstattstraße in Richtung Norden und Süden auf. Durch die Weiterführung des kombinierten Fuß- und Radweges werden so-

wohl schulische Einrichtungen (im Norden der Schießstattstraße) als auch Ausflugsziele (Riedkapelle) an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

6.3 Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Gehölzstrukturen und großkronige Bäume im Bereich zwischen den Fl.Nr. 271/6 und 270 und entlang der gesamten Schießstattstraße im Geltungsbereich. Die Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Außerhalb des Geltungsbereiches (nachrichtlich dargestellt) bestehen rund 20 m breite Gehölzstrukturen, welche den Blick auf die A96 eingrünen und einen gewissen Lärmschutz schaffen.

Um die gesamten Gewerbegebietsflächen (Fl.Nr. 271/5, 271/6, 270) innerhalb des Geltungsbereiches wird ein drei Meter breiter privater Grünstreifen festgesetzt, welcher zur Eingrünung des Gewerbegebietes dient. Die privaten Grünflächen sind zu mindestens 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen und je 20 lf. m ist ein Laubbaum der II. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorte) zu pflanzen. Zusätzlich wird auf der Fl.Nr. 270 ein 9 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, welcher wie oben genannt mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muss. Auf den privaten (gewerblich genutzten) Grundstücksflächen sind mindestens 5 % als Grünfläche anzulegen und zu gestalten.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbegebiete, GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3.1 und GE 1.3.2 sind entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Bereichen der Gewerbegebiete sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind. Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Lebensmittelverbrauchermärkte gem. § 1 Abs. 9 BaNVO, da diese Nutzungen mit dem Charakter des Gewerbegebietes nicht verträglich sind. Lebensmittelverbrauchermärkte sind mit diesem Standort nicht verträglich, da einerseits das GE 1 (Fl. Nr. 271/5 und 271/6) als Erweiterungsflächen für die Fa. Alpina Burkhard Bovensiepen GmbH vorgesehen sind und andererseits die verfügbare Fl. Nr. 270 (GE 1.2, GE 1.3.1 und GE 1.3.2) für verkehrsintensive Betriebe – wie einen Lebensmittelverbrauchermarkt - nicht über eine geeignete Verkehrsanbindung verfügt.

Da es bereits konkrete Anfragen für einen Gewerbebetrieb (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) im Geltungsbereich gibt, sind die oben genannten Nutzungen nicht zulässig, da sie mit dem geplanten Vorhaben nicht harmonisieren und aufgrund ihrer unpassenden Kubatur nicht mit der geplanten Nutzung verträglich sind. Für den Bereich des Lebensmitteldiscounters (Lidl) auf den Fl. Nrn. 277/2 und 277/3 wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das

sonstige Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen, woraus eine höhere bauliche Verdichtung als bei Wohnbebauung entsteht. Daher gilt für alle Bereiche des Gewerbegebietes eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,4. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes gilt aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 0,4.

Zudem werden für alle Bereiche maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bereiche unterscheiden sich jedoch in der Höhe der baulichen Anlagen. Für das sonstige Sondergebiet wird eine Gebäudehöhe von 8,5 m, für das GE 1.1., das GE 1.2 und das GE 1.3.2 eine Gebäudehöhe von 10 m und für das GE 1.3.1 eine Gebäudehöhe von 6 m festgesetzt. Die vergleichsweise niedrige Gebäudehöhe des GE 1.3.1 resultiert aus der Vermeidung einer möglichen Verschattung des Gebäudes auf der Fl.Nr. 271, welches eine Photovoltaikanlage besitzt und nicht verschattet werden darf.

Um den Ansprüchen einen modernen Lebensmittelmarktes zu entsprechen, wird die maximale Verkaufsflächenzahl für die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters auf max. 1.450 m² festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Diese darf maximal +/- 0,35 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Maßgebend für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei Pultdächern die höhere Gebäudeseite.

Für das Gewerbegebiet als auch das sonstige Sondergebiet gilt, dass untergeordnete Bauteile, wie z.B. Kamine und Antennen die maximal festgesetzte Gebäudehöhe bis maximal 2,50 m über der Oberkante der Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen, da sich dies nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken kann.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit großflächigen Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

Für die Gewerbegebiete wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt sind, möglichst weitläufig festgesetzt, um eine weitgehend individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Flächen der Gewerbegebiete außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zudem für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne

des § 14 BauNVO und für Stellplätze (§ 12 BauNVO) genutzt werden, da diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine an der Gebäudestellung orientierte Baugrenze festgesetzt. Dadurch kann die Situierung des geplanten Gebäudes auf der Grundstücksfläche geregelt werden. Im sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Einkaufswagenboxen, Müllcontainerboxen oder Presscontainer bis zu einer max. Grundfläche von 50 m² je Anlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese für den Betrieb des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück unterzubringen.

Für das Gewerbegebiet (GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3.1 und GE 1.3.2) gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (Abstandsflächentiefe 0,25 H). Für das sonstige Sondergebiet (SO) gilt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. Satz 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H.

7.4 Gebäudegestaltung

Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild in den Gewerbegebieten und im sonstigen Sondergebiet zu erreichen und die Bedürfnisse eines Gewerbebaues zu berücksichtigen sind in allen Bereichen Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25 ° zulässig. Gleichzeitig werden zentrale gestalterische Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass die Fassadengestaltung nicht in grellen oder leuchtenden Farben, den RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirkt und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Umgebung integrieren lässt.

Aufgrund der möglichen Blendwirkung des Autobahnverkehrs der Bundesautobahn 96 sind Außenbeleuchtungen so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung ausgeschlossen ist.

Bei den Gewerbegebieten und im sonstigen Sondergebiet werden zudem Aussagen über die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

Es werden beispielsweise die Höhe der Werbeanlagen, welche an der Gebäudefassade oder freistehend befestigt sind, festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass die Werbeanlage nicht über das Gebäude heraussticht und somit das Landschaftsbild und die Wirkung auf die umgebenden Gebäude nicht beeinträchtigt.

Werbeanlagen dürfen nicht in der Bauverbotszone der A96 und nur mit Rücksprache der zuständigen Autobahndirektion in der Baubeschränkungszone errichtet werden.

8 UMWELTBERICHT

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

8.1 Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte

Das Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ist die Baurechtschaffung für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, für die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounter und die planungsrechtliche Sicherung der Straße „Alpinaring“ sowie des kombinierten Fuß- und Radweg entlang der A96 und der Schießstattstraße. Um diese Ziele zu ermöglichen, ist eine Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

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

8.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftschutzes über das Plangebiet selbst keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in Kap. 4.2 dargestellt.

8.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den als Gewerbefläche zu überplanenden Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bereich des sonstigen Sondergebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Damit ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass dieser im Parallelverfahren geändert werden muss. Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind jedoch keine landschaftsplanerischen Ziele betroffen.

8.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

8.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

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

8.3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Emissionen im Umfeld und im Bereich der Änderungs- und Erweiterung des Bebauungsplanes gehen derzeit von zahlreichen Gewerbebetrieben, Hotelbetrieben, Gastronomie und landwirtschaftlicher Nutzung aus. Zudem liegt der südliche Be-

bauungsplanbereich in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A96. Der nördliche Teil des Bebauungsplanbereiches befindet sich entlang der Münchener Straße. Durch seine Funktion als Gewerbegebiet an der Münchener Straße ist der Bereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Die neu entstehenden Gewerbeflächen auf der Fl. Nr. 270 werden zukünftig voraussichtlich zu einem großen Teil von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt. Für die restlichen Flächen liegen bereits Anfragen vor.

Mit der geplanten Gewerbeentwicklung erhöht sich für die Anwohner in der Umgebung des Gewerbegebietes die Verkehrsbelastung durch neu entstehenden Quell- und Zielverkehr. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aufgrund der bereits bestehenden Belastung durch andere Nutzungen (Gewerbebetriebe, Gastronomie, Hotelbetriebe etc.) aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird.

Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes ergeben sich durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters nur geringe Auswirkungen, da dieser im Gebiet bereits besteht. Mit der Erweiterung kann sich die Verkehrsbelastung durch eine Vermehrung des Quell-/Zielverkehrs im Zuge der größeren Verkaufsfläche und der ggf. daraus resultierenden erhöhten Kundenanzahl geringfügig erhöhen.

Die Emissionskontingente für die geplanten Teilflächen der Gewerbeflächen und des sonstigen Sondergebiete werden auf tagsüber $L_{EK} = 55$ dB(A) bis 60 dB(A), nachts $L_{EK} = 40$ dB(A) bis 45 dB(A) in Verbindung mit einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von $L_{EK,ZUS} = +3$ dB(A) für einen Sektor A (Richtung zw. 120° bis 185°) festgesetzt.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als gering eingestuft werden.

8.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Beschreibung:

Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen (Fl. Nrn. 270) werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich des sonstigen Sondergebietes wird derzeit auf der Fl.Nr. 277/2 als Gewerbefläche und auf der Fl.Nr. 277/3 als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) genutzt.

Im gesamten Bebauungsplanumgriff befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut.

Die Gehölzstrukturen, welche im Norden, im Süden und im Westen des Gewerbegebietes auf der Fl.Nr. 270 bestehen, werden als schützenswert angesehen und bleiben erhalten. Im Bereich der Bauverbotszone (40 m) der Bundesautobahn A96 wird eine 9 m breite private Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen, der Schaffung einer Grünfläche und den textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum zunimmt.

Für den Bereich des sonstigen Sondergebietes ergeben sich für die Fl.Nr. 277/2 keine Auswirkungen auf das Schutzgut, da diese Fläche bereits bebaut ist. Für die landwirtschaftliche Fläche (Grünland) auf der Fl. Nr. 277/3 können sich Auswirkungen ergeben, da die landwirtschaftliche Fläche (Grünland) ein potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist. Da in der unmittelbaren Umgebung eine hohe Versiegelung durch den Lidl-Lebensmitteldiscounter und weiterer Bebauung vorherrscht, ist von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da die Fläche keinen geeigneten Standort als Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind als gering einzustufen.

8.3.3 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach dem Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Geologisches Landesamt, München und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2003).

Beschreibung:

Der Untersuchungsraum liegt nach dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands im Naturraum D64 Donau-Ille-Lech-Platten. Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte (M 1:50.000) des Bodeninformationssystem Bayern befinden sich im Geltungsbereich im Gewerbegebiet und zu Teilen im sonstigen Sondergebiet der Bodentyp „Braunerde, z.T. Parabraunerde, aus Lößlehm des mittleren und südlichen Löß-Faziesbereiches“ und in Teilen des sonstigen Sondergebietes der Bodentyp „Parabraunerde und Braunerde aus Altmoräne und älteren Bodenresten, z.T. mit Lößlehmüberdeckung (<6 dm)“.

Zu Standortpotenzial, Retentionsvermögen, Nitratrückhaltevermögen, Bindungsstärke CD, Säurepuffervermögen und Ertragsfähigkeit macht der GeoFachdaten-Atlas (Bodeninformationssystem Bayern) für diesen Bereich keine Aussagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Gefahrenbereiches für potentielle geologische Gefährdungen und Georisiken (gem. Bodeninformationssystem Bayern).

Sowohl die Gewerbeflächen als auch die Flächen des sonstigen Sondergebietes weisen derzeit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf.

Auswirkungen:

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden (Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG) werden nun anhand der Tabelle I/10: Berücksichtigung der Bodenfunktion in der verbindlichen Planung (Maßstab 1:5.000 – 1:1.000) dargelegt:

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen werden Nutzflächen mit einer geringen Wertigkeit als Lebensraum überbaut. Bestehende Gehölzstrukturen bleiben als potenzieller Lebensraum erhalten. Die Bodenfunktion weist eine geringe oder sehr geringe Funktionserfüllung auf, sodass keine besonderen Empfehlungen erforderlich sind.

Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften:

Die Bodenfunktion weist eine mittlere Funktionserfüllung auf, sodass eine Minimierung des Bodenverbrauchs und Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich getroffen werden. Für das Gewerbegebiet wird statt einer gemäß § 17 BauNVO zulässigen maximalen GRZ von 0,8 eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Für die Kompensation des baulichen Eingriffes werden Ausgleichsflächen in der Höhe von 7.960 m² auf der Fl. Nr. 345, Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe, bereitgestellt. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen (siehe textliche Festsetzungen).

Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung:

Die Bodenfunktion weist eine mittlere Funktionserfüllung auf, sodass eine Minimierung des Bodenverbrauchs erfolgt. Sowohl im Bereich des Gewerbegebietes als auch im sonstigen Sondergebiet ist die Herstellung von großzügigen Grünflächen mit Bepflanzungen vorgesehen. Bereits bestehende Gehölzstrukturen bleiben dabei erhalten. Zudem sind Stellplätze und Lagerflächen aus wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (siehe textliche Festsetzungen).

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte:

Da Braunerde ein weit verbreiteter Bodentyp ist, kommt ihm keine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu.

Zudem befinden sich in einem Umkreis von mindestens 600 m keine Bodendenkmäler, welche auf eine historische Bedeutung hindeuten. Die Bodenfunktion weist eine geringe oder sehr geringe Funktionserfüllung auf, sodass keine besonderen Empfehlungen erforderlich sind.

Spezifische, planerisch handhabbare Bodengefährdungen:

Die Bodenfunktion weist eine geringe oder sehr geringe Funktionserfüllung auf, sodass keine besonderen Empfehlungen erforderlich sind.

Ergebnis:

Baubedingt ist durch Bodenumlagerungen und -verdichtungen von einer hohen Erheblichkeit im Bereich des geplanten Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes (Fl.Nr. 277/3) auszugehen; durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) und sowie der Gestaltung der Frei- und Grünflächen nach ökologischen Kriterien ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und den damit entfallenden Schadstoffeinträgen und der Bodenbearbeitung sowie dem weitgehend zu erwartenden Dauerbewuchs in den Gärten und auf den festgesetzten Grünflächen ist nur von einer **mittleren** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet ist von keinem Gewässer berührt. Somit befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Durch die geplante Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelung von bis zu 70 % bisher unversiegelten Flächen wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Reduzierung der Versiegelung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Versickerung des Niederschlagswassers auf privater Grundstücksfläche sowie die Festsetzung des Grünstreifens entlang der A96 vermindern diese Auswirkungen im geplanten Gewerbegebiet und im sonstigen Sondergebiet.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

8.4 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 8 °C und die Jahresniederschlagssumme liegt bei 950 mm bis 1100 mm.

Das Waldgebiet Oberlohe als Frischluftproduzent liegt in etwa 1 km Entfernung südöstlich des Plangebietes. Im näheren Umfeld bestehen in Richtung Norden weitere Gewerbe- und Wohnbauflächen und in Richtung Süden, auf der anderen Seite der A96, überwiegend Acker- und Waldflächen. Diese dienen sowohl der Frischluftzufuhr als auch der Kaltluftzufuhr. Die Bundesautobahn A96 wirkt für das geplante Gewerbegebiet und die Münchener Straße sowie die umliegende Bebauung wirken für das sonstige Sondergebiet beim Luftaustausch als Barriere, sodass Frisch- und Kaltluft nicht ungestört in das Plangebiet fließen kann.

Auswirkungen:

Da bereits eine wesentliche Barrierewirkung durch die Bundesautobahn A96, die Münchener Straße und die umliegende Bebauung durch Gewerbebetriebe und Wohnbebauung besteht ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes nur eine geringe zusätzliche Barrierewirkung für die Frisch- und Kaltluftzufuhr aus den Wald- und Ackergebieten entsteht.

Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten im Gewerbegebiet und im sonstigen Sondergebiet werden gegenüber dem Bestand (landwirtschaftliche Fläche)

maximal 70 % der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt. Somit entstehen siedlungsbedingt höhere Erwärmungsgrade. Durch die Nähe zu zahlreichen unversiegelten Wald- und Ackerflächen wird lediglich das Mikroklima in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind unter Beachtung der vorhandenen Barrierewirkungen von geringer Erheblichkeit.

8.4.1 Schutzgut Landschaft und Erholung

Beschreibung:

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in einem Bereich mit mehreren anderen bestehenden Gewerbebetrieben. In der näheren Umgebung befinden sich Wohnbebauung sowie schulische Einrichtungen.

Die geplante Gewerbefläche selbst besitzt derzeit aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung und standörtlichen Lage an der A96 keine bedeutsamen Strukturen für Freizeitnutzung und Erholung. Auch die Fläche des sonstigen Sondergebietes besitzt keine Freizeit- oder Erholungsfunktion, da sie zu Teilen bebaut ist und zu Teilen als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Auswirkungen:

Für das Gewerbegebiet findet keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt, da es aufgrund seiner räumlichen Lage an der A96 und durch die zusätzliche Eingrünung durch die Gehölzstrukturen entlang der A96 kaum wahrnehmbar ist. Auch im Bereich des sonstigen Sondergebietes kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Fläche zu großen Teilen bereits bebaut ist. Durch die Nähe zur A96 und durch die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung besitzen die Flächen des Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes keine Erholungsfunktion.

Ergebnis: Die Auswirkungen des Plangebietes auf das Schutzgut Landschaft und Erholung hat keine Erheblichkeit.

8.4.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Durch die Bebauungsplanänderung werden weder Kulturgüter (Boden- und Baudenkmäler) noch sonstige Sachgüter beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-

schutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

8.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen des Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes (Fl.Nr. 277/3) weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der genutzten Landwirtschaftsfläche bleibt dadurch bestehen. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei fortführender Nutzung als Landwirtschaftsfläche würde die Versiegelung des Bodens unterbleiben und der Niederschlagswasserabfluss nicht beeinträchtigt werden.

Bei einer Absage zu dem Bauvorhaben des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters würde der Stadt Buchloe aber auch die Chance auf eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und die Stärkung des Standortes des Lidl-Lebensmitteldiscounters entgehen. Damit einhergehend entgeht auch die Chance auf eine Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt sowie die Stärkung der städtischen Infrastruktur, insbesondere zur Sicherung und Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung.

8.6 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen zeigt, dass mit der Realisierung der Gewerbefläche eine höhere Nutzungsintensität des Bereiches stattfinden würde als bei der Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Die hohe Versiegelung durch das Gewerbegebiet im Vergleich zur derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche wirkt sich insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser nachteilig aus.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch:

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Kontingentierung der Emissionen auf tagsüber $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$ bis 60 dB(A) , nachts $L_{EK} = 40 \text{ dB(A)}$ bis 45 dB(A) in Verbindung mit einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von $L_{EK,ZUS} = + 3 \text{ dB(A)}$ für einen Sektor A (Richtung zw. 120° bis 185°)

Schutzgut Flora & Fauna:

- Erhalt der Gehölzstrukturen, welche den Erweiterungsbereich der Gewerbefläche umgeben
- Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen
- Bepflanzung der privaten Grünfläche entlang der A96 mit Bäumen und Sträuchern

Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß, Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im auf der privaten Grundstücksfläche

Schutzgut Landschaftsbild:

- Eingrünung durch Gehölzstrukturen entlang der A96 sowie im Norden und Westen des Erweiterungsbereiches der Gewerbefläche

8.7.1 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. 49.678 m²

Bestand (eingriffsneutrale Grün- und Verkehrsflächen) ca. 32.489 m²

Reale Gesamteingriffsfläche 17.189 m²

davon: Gewerbefläche 14.018 m²

davon: Fuß- und Radweg 3.171 m²

- c) **Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:**
versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 17.189 m²) GRZ 0,7
d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**

d) **Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung gemäß Leitfaden**

Für die überplanten Ackerflächen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Festsetzungen von mindestens 5% Grünfläche auf privaten Grundstücksflächen (Reduzierungswert 0,05)
- Die private Grünfläche (entlang der A96) wird zu 50% mit Sträuchern und einem Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse je 20 lf. m bepflanzt (Reduzierungswert 0,05)

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

Für die neugeplanten Fuß- und Radwege (**Verkehrsflächen**) ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzuwenden.

Bauflächen $14.018 \text{ m}^2 \times 0,5 = 7.009 \text{ m}^2$
Verkehrsflächen (geplanter Fuß- und Radweg) $3.171 \text{ m}^2 \times 0,3 = 951 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung: 7.960 m²

8.7.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

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

Für die Kompensation des baulichen Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind als Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 7.960 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (im nördlichen Teilbereich der Fl.Nr. 345, Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

Von der noch verfügbaren 58.383 m² (4.942 m² wurden bereits für einen anderen Bebauungsplan herangezogen) werden insg. 7.960 m² im nördlichen Teilbereich der Fl.Nr. 345 (Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) diesem Bebauungsplan zugeordnet

Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.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
- Einsaat 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
- Kein 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
- Kein Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklungszeitraum:

- 10 Jahre

Ausgleichsmaßnahmen auf den 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, Strauchsicht 10 m breit mit autochthonem Pflanzmaterial
- Anlage eines Krautsaum 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 hälftigen 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.

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und 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).

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und ergänzt.

8.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Geringfügige Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Im Zusammenhang mit der Begrünung der privaten Grünflächen ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten und als Eingrünung erkennbar sind.

8.10 Zusammenfassung

Die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben im „Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ der Stadt Buchloe sowie die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters verursachen durch die Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Eingriffe bestehen hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Zufahrten.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, geringe bis mittlere Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser sowie Luft/Klima zu erwarten sind. Diese werden jedoch durch die angeführten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärmemissionen durch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr stellen nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen werden - Bestehende Vorbelastung des Gebietes durch vorhandene Gewerbebetriebe und Bundesautobahn A96 	gering
Flora & Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Keine amtlich kartierten Biotop- und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung - Erhalt von Gehölzstrukturen und Schaffung neuer Grünflächen 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe potenzielle Versiegelung (GRZ 0,7) - Vermeidungsmaßnahmen durch Bodenschutz (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien) und Grünordnung (Anlegen von Grünflächen etc.) 	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen liegen nicht im Überschwemmungsgebiet - Durch die geplante Versiegelung werden die Versickerung des Niederschlagswassers und die Neubildungsrate des Grundwassers geringfügig verringert 	mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Bereits bestehende Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftaustausch durch die A96, die Münchener Straße und bestehende Bebauung 	gering

	- Durch hohe Versiegelung geringe Veränderung des Mikroklimas möglich	
Landschaft und Erholung	- Das Landschaftsbild wird durch die z.T. bereits vorhandene Eingrünung nicht beeinträchtigt - Es liegt keine bedeutsame Erholungsfunktion vor	keine
Kultur- und Sachgüter	- Durch das Vorhaben werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter berührt.	keine

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetze.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung der Stadt Buchloe sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

9.2 Niederschlagswasserversickerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) 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“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (wie z.B. Zisternen) in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagswassers nicht zu überlasten.

Unabhängig davon besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Entwässerungseinrichtung.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte durch geeignete Sachverständige im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Die DWA-Richtlinien M 153 und A 118 sowie A 117 (für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser) sind zu beachten.

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.

9.3 Stromversorgung

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

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen sichergestellt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Stadt Buchloe beabsichtigt im Rahmen der örtlichen Nachverdichtung im Bereich des südöstlichen Ortsrandes die Schaffung weiterer Gewerbeflächen und in diesem Zuge die 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Buchloe Südost V - Gewerbegebiet an der Münchener Straße" [10]. Hierbei sind 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 erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch Erstellung eines Konzepts zur schematischen Aufteilung der für das Plan-/ Baugebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile bzw. durch Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 auf den maßgeblichen Teilflächen/Quartieren Rechnung getragen werden. Die Beurteilung aus Gewerbelärm erfolgt anhand des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den um 3 dB(A) bzw. 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerten (ORW) als angestrebte Planwerte gemäß Abstimmung mit dem LRA OAL.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es zeigt sich, dass sich unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente für die geplanten Teilflä-

chen von tags- über $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$ bis 60 dB(A) , nachts $L_{EK} = 40 \text{ dB(A)}$ bis 45 dB(A) in Verbindung mit einem richtungsabhängigen Zusatzkontingent von $L_{EK,zus} = + 3 \text{ dB(A)}$ für einen Sektor A (Richtung zw. 120° bis 185°) festgesetzt werden können. Die Werte sind dabei für eine übliche gewerbliche Nutzung bzw. emissionsärmere Betriebe als ausreichend hoch einzustufen. Die Einschränkungen beziehen sich hierbei insbesondere auf den Zeitraum nachts sowie ein ggf. gerichtetes Schallemissionsverhalten, um z.B. übermäßige Geräuscheinwirkungen im das westlich angrenzende Wohngebiet entlang der Alpen- und Schießstattstraße zu vermeiden.

- Die aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile halten die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 1 8005-1 bzw. angestrebten Planwerte an der nächstgelegenen bestehenden bzw. ggf. geplanten oder zulässigen (Wohn-) Bebauung außerhalb vom Bebauungsplan ein bzw. unterschreiten diese.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	49.678 m²
Grundstücksflächen Gewerbegebiet (GE)	22.652 m²
<i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i>	<i>17.279 m²</i>
Grundstücksfläche Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.076 m²
Private Grünflächen	4.803 m²
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	3.715 m²
Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	12.432 m²
<i>davon: Straßenverkehrsfläche (Bestand)</i>	<i>9.261 m²</i>
<i>davon: geplante Fuß- und Radwege</i>	<i>3.171 m²</i>
<i>Externe Ausgleichsfläche</i>	<i>7.960 m²</i>