

STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

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

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 04.07.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Bebauungsplanänderung/-erweiterung	4
2	Beschreibung des Planbereichs	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage und umliegende Strukturen.....	4
2.3	Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation	6
2.4	Topografie	6
3	Übergeordnete Vorgaben.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	6
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planungskonzept.....	11
7	Begründung der Textlichen Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7.4	Gestaltungsfestsetzungen	12
7.5	Stellplätze und Lagerflächen	14
7.6	Bodenschutz und Grünordnung.....	14
8	Immissionsschutz	15
9	Umweltbericht.....	16
9.1	Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte	16
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	16
9.2.1	Regionalplan	16
9.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	16
9.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	16
9.2.4	Biotopkartierung	16
9.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen f. d. verschiedenen Schutzgüter einschl. d. Prognose b. Durchführung d. Planung	17
9.3.1	Schutzgut Mensch (Immissionen).....	17
9.3.2	Schutzgut Mensch (Erholung)	18
9.3.3	Schutzgut Flora & Fauna.....	18
9.4	Schutzgut Boden	19
9.5	Schutzgut Wasser	21
9.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	22
9.6.1	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	23

9.6.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
9.7	Wechselwirkungen	23
9.8	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	24
9.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).....	24
9.9.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	24
9.9.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschafts- pflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden.....	24
9.9.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	25
9.10	Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. Kenntnislücken.....	26
9.11	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	26
9.12	Zusammenfassung	26
10	Ver- und Entsorgung.....	28
10.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	28
10.2	Niederschlagswasserbehandlung	28
10.3	Stromversorgung	29
10.4	Abfallentsorgung	29
11	Energie	29
12	Flächenstatistik	30

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/-ERWEITERUNG

Anlass für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist zum einen die Schaffung von Baurecht für einen neuen Agrarstandort der „BayWa AG“, die ihren Betriebsstandort in Buchloe verlagern möchten, und zum anderen die Erweiterung der angrenzenden Bauflächen entsprechend den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Die noch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet von Buchloe bieten nicht die nötigen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung der „BayWa AG“; insb. hinsichtlich des Grundstückszuschnittes. Um jedoch die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen sowie die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiter zu entwickeln, hat sich die Stadt Buchloe dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ zum dritten Mal zu ändern und zu erweitern.

Zugleich müssen hinsichtlich der Ansiedlung aber auch die Anforderungen u.a. an den Immissions- und Naturschutz sowie an das Orts- und Landschaftsbild erfüllt werden. Der Bereich der 3. Änderung und Erweiterung erfüllt alle erforderlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung, sodass einer weiteren Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Industrieflächen an dieser Stelle keine Gründe entgegenstehen.

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

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

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (TG 1) der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Gesamtfläche von rund 90.556 m² (ca. 9,1 ha) – ohne Ausgleichsfläche (TG 2).

Der Geltungsbereich TG 1 gliedert sich in einen Änderungsbereich mit 54.785 m² und einen Erweiterungsbereich mit 35.771 m² und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2137/7, 2138, 2138/1, 2138/2, 2138/3, 2138/7, 2139, 2293/1 und 2294 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2279 (TF), 2279/1 (TF), 2293 (TF), 2295 (TF), 2285 (TF), 2286 (TF) und 2287 (TF) der Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe.

2.2 Lage und umliegende Strukturen

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Buchloe; ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen, Süden und Osten durch gewerbliche Betriebe im Gewerbe-/ Industriegebiet „Nordwest III“ begrenzt. Die Flächen werden über die Max-Planck-Straße im Süden, die Xaver-Fendt-Straße im Osten und die geplante die Ferdinand-Porsche-Straße im mittleren Bereich erschlossen. Damit ist eine gute Anbindung an die Kreisstraße OAL 19 im Westen sowie an die Rudolf-Diesel-Straße im Osten und Süden, über die eine schnelle Anbindung an die St 2035 und die A 96 gewährleistet ist, gegeben.



Abb. 1 Luftbild d. Plangebietes einschl. Umgebung (3. Änderung u. Erweiterung schwarz umrandet; rechtsk. B-Plan, einschl. 1. u. 2. Änderung weiß umrandet), o.M.; Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.06.2015

Der gesamte Planungsumgriff befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (z.B. HQ 100) ist jedoch komplett als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Grund für die Kennzeichnung als wassersensibler Bereich ist die ca. 200 m östlich des Planungsumgriffes verlaufende Gennach, die ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet darstellt.



Abb. 2: Wassersensibler Bereich mit Plangebiet, o.M.; Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung; Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Flächen, die im wassersensiblen Bereich liegen, werden vom Wasser beeinflusst und können durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen

Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

2.3 Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation

Die zu überplanenden Flächen werden derzeit als intensives Ackerland genutzt und weisen keine Gehölzstrukturen auf.

Im Westen des Änderungsbereiches verläuft der von zahlreichen Gehölzstrukturen begleitende Suppbrunnengraben, welcher weiter nördlich in die Gennach mündet.

2.4 Topografie

Die zu überplanenden Flächen sind nahezu eben und liegen auf einer Höhe zwischen ca. 607 m ü. NN und ca. 608 m ü. NN.

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden. (1.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, [...] seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insb. für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- u. Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten u. verbessert werden. (5.1 (G))

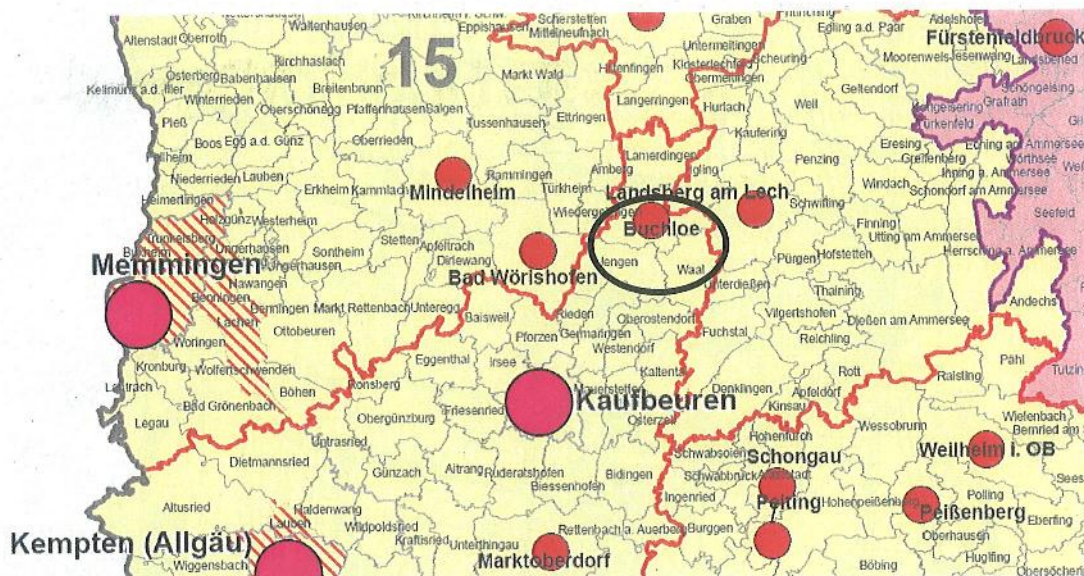


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

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

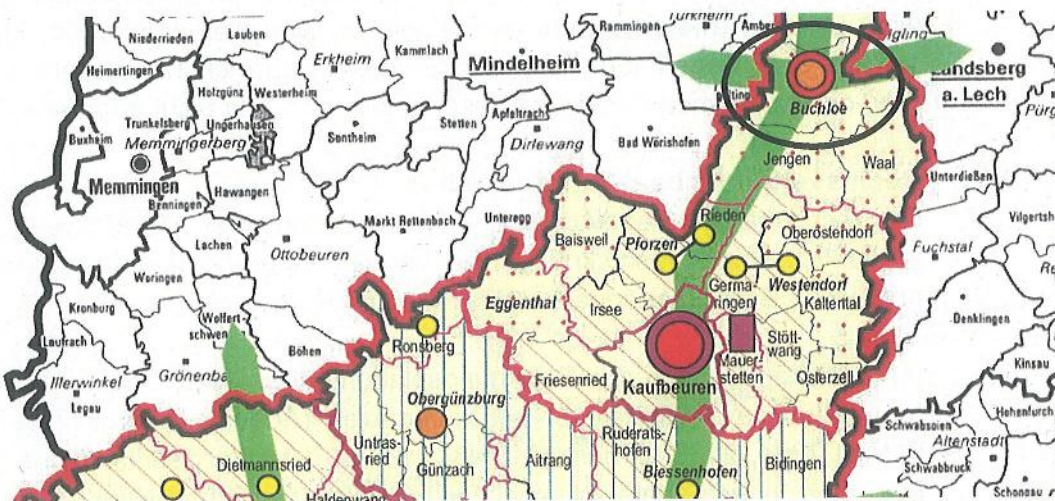


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan 16 (Region Allgäu) – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

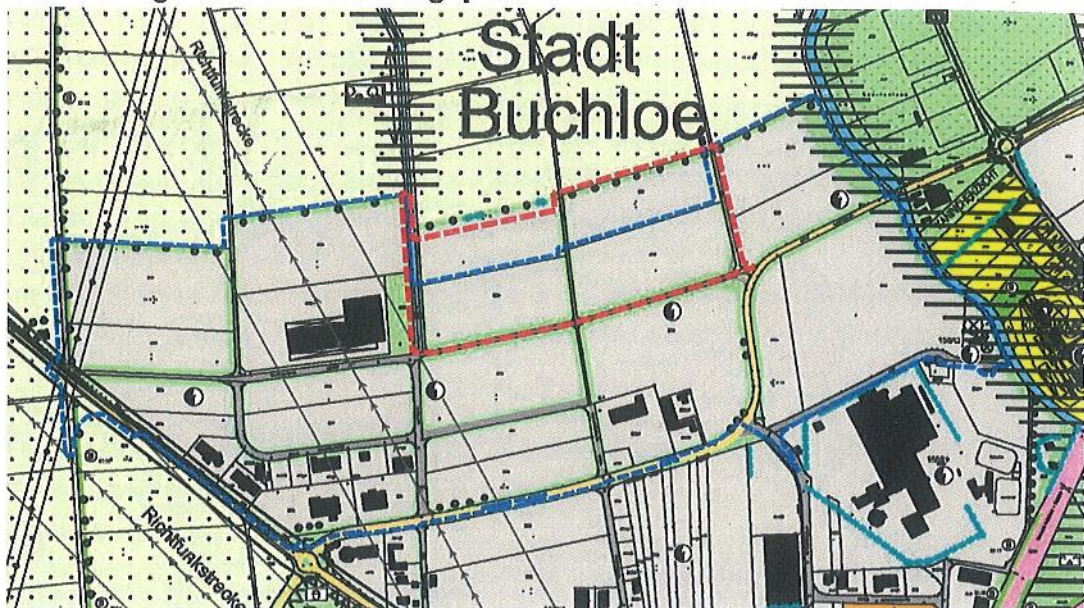


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe (3. Änderung u. Erweiterung rot umrandet; rechtsk. B-Plan, einschl. 1. u. 2. Änderung blau umrandet), o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Erweiterungsbe-
reich des Bebauungsplanumgriffes als Gewerbliche Baufläche mit einer Ortsrand-
eingrünung im Norden dar, wobei sich der nordwestliche Teil der Ortsrandeigrü-
nung bereits außerhalb des Bebauungsplanumgriffes befindet (dieser Teilbereich
wurde aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht in den Umgriff des vorliegenden
Bebauungsplanes mit aufgenommen).

Die 3. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes „Buchloe
Nordwest III – Gewerbegebiet“ erfolgt somit weitestgehend aus den Vorgaben des
wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Buchloe. Einzige Ausnahme ist die
nordwestliche Teilfläche der Ortsrandeingrünung, die im Zuge der Planung um ein-
ige Meter nach Süden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gerückt
wird. Da die Abweichung nur geringfügig ist, wird die vorliegende Bauleitplanung
als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen; eine Ände-
rung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, ein-
schließlich seiner rechtskräftigen 1. und 2. Änderung und Erweiterung, wird im
nördlichen Bereich geändert und in Richtung Norden erweitert.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffes der 3. Änderung und Erweite-
rung „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (Änderungsbereich; Teilflächen der
Fl.Nrn. 2294, 2138, 2138/7, 2138/3, 2138/2) setzt der rechtskräftige Bebauungs-
plan eine Industriegebietsfläche (Bereich NW III - 8 und NW III - 11) mit einem
10,0 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifen im Norden und jeweils 5,0 m breiten
zu bepflanzenden Grünstreifen im Osten und Westen fest.

Mit der 3. Änderung soll auf den Fl.Nrn. 2293/1 und 2139 eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden erfolgen. Hierfür muss die festgesetzte nördliche Ortsrandeingrünung in Richtung Norden an die neue Grenze des Geltungsbereiches verschoben werden, sodass zusammenhängende industriell nutzbare Bauflächen entstehen. Um die geplante Betriebsansiedlung der „BayWa AG“ realisieren zu können, sind zudem für einen Teilbereich abweichende Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung) erforderlich; diese werden auf den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich ausgedehnt. Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ gelten ausschließlich für die Änderungs- und Erweiterungsbereiche und ersetzen innerhalb dieses Bereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. Änderung.



Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung, o.M.

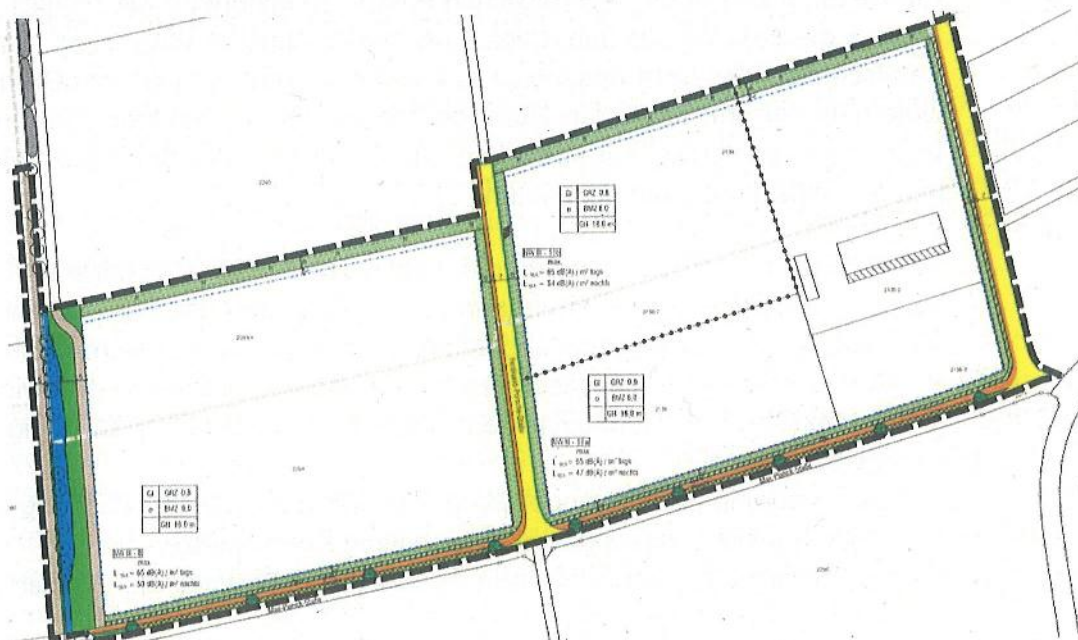


Abb. 7: 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, o.M.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung die bestehende Schalltechnische Untersuchung erweitert, um trotz Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung vom 30.01.2017 wurden auch für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Außerhalb des Bebauungsplanumgriffes der 3. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschließlich seiner 1. sowie 2. Änderung, unverändert fort.

Weitere Bebauungspläne grenzen an die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ nicht an.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Hauptziel der 3. Änderung und Erweiterung ist die Baurechtschaffung für den Bau eines neuen Agrarstandortes der „BayWa AG“ in Buchloe. In diesem Zuge wird das Gewerbe-/Industriegebiet aber auch noch um weitere Flächen ergänzt, um den Gewerbe-/Industriestandort im Buchloer Nordwesten weiter zu stärken und langfristig in seiner gewerblich-industriellen Entwicklung zu sichern.

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

Ein weiteres Ziel ist es, den baulichen Eingriff so schonend wie möglich zu gestalten, um die Belange des Immissions- und Naturschutzes sowie auch des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird das Unternehmen am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes angesiedelt. Die Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsplatzqualität sind hier verhältnismäßig am geringsten.

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

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

6 PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes im Nordwesten der Stadt Buchloe vor. Für die Fl.Nrn. 2139 (TF) und 2138/7 liegt der Stadt Buchloe bereits eine Bauvoranfrage für die „BayWa AG“ vor, die hier die Errichtung von Lagerflächen (Palettenlager, Düngelager und Getreidelager) und von einem Bürogebäude beabsichtigt.

Die Erschließung der Betriebsfläche der „BayWa AG“ erfolgt von Westen aus über die neue Erschließungsstraße Ferdinand-Porsche-Straße. Die Erschließung der westlichen Erweiterungsfläche kann ebenfalls über die neue Erschließungsstraße Ferdinand-Porsche-Straße erfolgen und die Erschließung der östlichen Erweiterungsfläche kann über die bestehende Xaver-Fendt-Straße erfolgen. Damit sind die Erweiterungsflächen an die Max-Planck-Straße angebunden, von der eine gute und schnelle Anbindung an die Kreisstraße OAL 19 im Westen, die Staatsstraße St 2035 im Osten und die Bundesautobahn A 96 (Anschlussstelle 21 – Buchloe West) im Süden gegeben ist.

Die Flächen der geplanten Änderung und Erweiterung werden zu allen Seiten durch bepflanzte Grünflächen eingegrünt, sodass ein schonender Übergang insb. in die freie Landschaft im Norden entsteht. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 5,0 m breiten, bepflanzten, privaten Grünstreifen sowie die Grün- und Parkflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie dürfen jedoch für betriebliche Zufahrten unterbrochen werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Suppbrunnengraben wird auf insg. 16,0 m verbreitert, sodass eine Aufweitung des Grabens erfolgen kann. Die beidseits entlang des Grabens vorhandenen landwirtschaftlichen Anwandwege werden aufrechterhalten, wobei der westliche Anwandweg nach Osten verschwenkt wird, um eine zusammenhängende Grünfläche entlang des Grabens zu erhalten.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ werden die Industriegebietsfläche „NW III - 8“ und „NW III - 11“ nach Norden hin erweitert. Dabei wird das „NW III - 11“ zweigeteilt; die Zweiteilung ist in der Zulässigkeit der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleisungspegel begründet.

Neben der planzeichnerischen Änderung und Erweiterung werden mit der 3. Änderung und Erweiterung auch die textlichen Festsetzungen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich neu formuliert und ersetzen damit innerhalb dieses Bereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. Änderung. Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung sind jedoch an die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschl. seiner 1. und 2. Änderung, angelehnt.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. und 2. Änderung unverändert fort.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Im „NW III - 8“, „NW III - 11a“ sowie „NW III - 11b“ ist nach wie vor ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, wobei der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO auf den gesamten Bebauungsplanumgriff ausgeweitet wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung nach wie vor durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der Gesamthöhen baulicher Anlagen (GH) festgesetzt.

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

Die bisher festgesetzte BMZ vom max. 6,0 wird unverändert beibehalten.

Die bisher festgesetzte Traufhöhe (TH) von max. 12,0 m wird durch die festgesetzte Gesamthöhe (GH) von max. 16,0 m ersetzt. Zudem kann die maximal festgesetzte Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen) um bis zu max. 2,0 m überschritten werden.

Die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Erfordernissen des sich auf „NW III - 11 b“ ansiedlungswilligen Agrarunternehmens und wurde auf den gesamten Bebauungsplanumgriff ausgedehnt, da sich die Änderungen an dieser Stelle nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestaltung:

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

Die festgesetzte Dachneigung von max. 25° bleibt von der 3. Änderung und Erweiterung unberührt. Zudem wird festgesetzt, dass auch Pult- und Sheddächer eine Dachneigung von max. 25° aufweisen dürfen; bisher waren bei Sheddächern auch höhere Dachneigungen zulässig.

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

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

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

Die übrigen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung – wie z.B. die Festsetzung der Firstrichtung, die Festsetzung zur Gliederung von Hallen mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m oder die Festsetzung zur Staffelung der Gebäudehöhen – entfallen, da diese Festsetzungen städtebaulich nicht zwingend erforderlich sind und Seitens der Stadt Buchloe nicht mehr weiterverfolgt werden sollen.

Werbeanlagen:

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

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung genutzt werden dürfen und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden dürfen. Mit der Beschränkung zur Eigenwerbung sind Sammelhinweistafeln mit einer Ansichtsfläche von über 8 m² unzulässig.

Einfriedungen:

Bei den Einfriedungen sind nach wie vor Maschendraht- und Metallzäune sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig; damit sind massive Einfriedungen (wie Beton- oder Gabionenwände etc.) unzulässig. Zudem wurden Zaunsockel ausgeschlossen, um zum einen der mit diesen Einfriedungen einhergehenden Barrierewirkung für Kleintiere entgegenzuwirken und zum

anderen den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Straßenraumes sowie negative Auswirkungen auf die freie Landschaft zu vermeiden. Die Festsetzung, dass Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche erst im Abstand von mindestens 2,0 m zulässig sind, wird ebenfalls beibehalten und ist darin begründet, dass hierdurch ebenfalls ein abweisender Eindruck im öffentlichen Straßenraum verhindert sowie eine erhöhte Übersichtlichkeit auf den Verkehrsflächen sowie deren Kreuzungspunkten erreicht werden soll.

Die übrigen Festsetzungen zu den Einfriedungen entfallen, da sie für die 3. Änderung und Erweiterung nicht von Belang sind.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

7.5 Stellplätze und Lagerflächen

Die ursprünglichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Lagerflächen werden aufrechterhalten. Lediglich die Festsetzung, dass großflächige Stellplätze über 200 m² durch Anpflanzungen zu gliedern sind, entfällt, da sie aufgrund der bepflanzten privaten Grünflächen, die die Industrieflächen zu allen Seiten hin eingrünen, keine zwingenden ortsgestalterischen Gründe haben.

7.6 Bodenschutz und Grünordnung

Versiegelung/Versickerung:

Es wird festgesetzt, dass das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist.

Sofern eine Versickerung von einzelnen Flächen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach vorheriger Zustimmung der Stadt Buchloe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Hintergrund dessen ist, dass das Niederschlagswasser der befestigten Hoffläche, die unmittelbar vor der geplanten Düngerlagerhalle im „NW III - 11b“ liegt, aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht versickert werden darf, da hier die Möglichkeit besteht, dass mit Mineräldünger belastetes Wasser ins Grundwasser gelangen könnte.

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

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

Die Festsetzungen bzgl. der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie bzgl. der Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen bleiben mit Ausnahme von zwei Änderungen aufrechterhalten; zum einem erfolgt eine Lockerung bzgl. der Pflanzqualität von Laubbäumen, sodass nun zwischen der I. und II Ordnung gewählt werden darf und zum anderen entfällt die Festsetzung, dass mindestens je angefangene 150 m² festgesetzter Pflanzfläche ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung zu pflanzen ist.

Auch die Festsetzungen bzgl. des Straßenbegleitgrüns bleiben mit der Änderung, dass kein maximaler Baumabstand festgesetzt wird, aufrechterhalten.

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

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

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Da die Stadt Buchloe im Zuge die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ im nordwestlichen Stadtgebiet die Ausweisung weiterer Industrieflächen beabsichtigt, hat sie das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering) mit der Überarbeitung der bestehenden Schalltechnischen Untersuchung für das Gewerbe-/Industriegebiet beauftragt.

Hierbei ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem künftigen Bebauungsplangebiet durch Gewerbe-/Anlagenlärm Rechnung getragen werden und in diesem Zusammenhang eine entsprechende Festsetzung von höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) auf den maßgeblichen Teilflächen/Bauquartieren (Erweiterungsflächen) erfolgen. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten (IRW) gemäß TA Lärm.

1. Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung bzw. den hieraus (rechnerisch) resultierenden Planwerten für die Erweiterungs-Teilflächen „NW III - 8“, „NW III - 11a“ und „NW III - 11b“ entsprechende höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schallleistungspegel von tagsüber $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$, nachts $L_{WA} = 47 \text{ dB(A)}$ bis 54 dB(A) festgesetzt werden können. Die Werte sind damit, insbesondere für den Tagzeitraum, für eine übliche gewerblich/industrielle Nutzung im Regelfall als ausreichend hoch einzustufen. Zur Nachtzeit erscheint auch eine entsprechende Nutzung realisierbar, jedoch ist ggf. mit gewissen Einschränkungen bei der Nutzungsintensität und ggf. mit dem Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.

2. Die aus den vorgeschlagenen Kontingenten ermittelten maximal zulässigen Immissionsrichtwertanteile halten die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 an der nächstgelegenen bestehenden bzw. ggf. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung außerhalb vom Bebauungsplan ein bzw. unterschreiten diese deutlich.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen wurden die Auflagen-vorschläge für den Satzungstext des Bebauungsplanes 1:1 übernommen und damit festgesetzt.

Die Schalltechnische Untersuchung „3. Änderung u. Erweiterung Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, 86807 Buchloe; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung der geplanten Erweiterungsflächen“ (17007_bpl_gew_gu01_v1) vom 30.01.2017, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering), liegt der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ bei. Auf die Ausführungen dieser Untersuchung wird verwiesen.

9 UMWELTBERICHT

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

9.1 Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte

Ziel der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Baurechtschaffung für gewerblich-industrielle Betriebe, u.a. die „BayWa AG“, in Verbindung mit einer angemessenen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Buchloer Nordwestens.

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

9.2.1 Regionalplan

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

9.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Bereich der 3. Änderung im Wesentlichen als Gewerbliche Baufläche mit einer nördlichen Ortsrandeingrünung dar (siehe Pkt. 4.1).

9.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

9.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

9.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen f. d. verschiedenen Schutzgüter einschl. d. Prognose b. Durchführung d. Planung

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

9.3.1 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Emissionen von den derzeitigen Flächen gehen im Bestand ausschließlich von der Landwirtschaft (landwirtschaftlichen Maschinen) aus. Im räumlichen Umfeld gehen zudem Emissionen von den Straßenverkehrsflächen (Verkehrslärm) sowie von den östlich, südlich und westlich angrenzenden Gewerbe-/Industriegebieten (Verkehrs- und Betriebslärm) aus.

Mit der Umnutzung der Flächen für Landwirtschaft zu Industrieflächen erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“. Damit fügt sich die Neubebauung vom Emissionsverhalten in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bestehende Max-Planck-Straße und Xaver-Fendt-Straße sowie über den Ausbau der Ferdinand-Porsche-Straße. Im weiteren Verlauf wird der LKW-Verkehr über die Rudolf-Diesel-Straße zur Anschlussstelle 21 „Buchloe West“ der A 96 geleitet. Insgesamt erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die bestehenden und bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung des Areals erhöht sich für die Anwohner des Wohngebietes südlich des Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“ und östlich der Rudolf-Diesel-Straße die Lärmeinwirkung in Höhe der zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen.

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

Um den Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleisten zu können, wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (die dem Bebauungsplan beigelegt ist) für die Industriegebietsfläche „NW III - 8“ „NW III - 11a“ und „NW III - 11b“ höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (tags und nachts) festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass trotz Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen einwirken. Die durch das Planvorhaben bedingte Lärmpegelerhöhung wird also durch die festgesetzten Schalleistungspegel so gesteuert, dass sie als zumutbar und mit gesundem Wohnen und Arbeiten vereinbar angesehen wird.

Ergebnis:

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

9.3.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Für die Naherholung hat das Gebiet bisher keine Rolle gespielt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zum vorhandenen Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ weist das Plangebiet keine Erholungsqualität und Naherholungsfunktion auf. Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Anwandwege, die aufgrund der umgebenden gewerblich-industriellen Nutzung vermutlich keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung für Freizeit- und Erholungssuchende (insb. Spaziergänger) haben, bestehen im Planungsgebiet keine Einrichtungen für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben entstehen der Freizeit- und Erholungsnutzung keine Verluste, da zum einen die zu überplanenden Flächen selbst keine Freizeit- bzw. Erholungsnutzung aufweisen und zum anderen die landwirtschaftlichen Anwandwege auch nach Abschluss der Baumaßnahmen von Spaziergängern genutzt werden können.

Ergebnis:

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

9.3.3 Schutzgut Flora & Fauna

Beschreibung:

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

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

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

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

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden intensive landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Wertigkeit für Flora und Fauna überbaut. Auch werden bedingt durch die

geplante Bebauung keine vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es zu keiner Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

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

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

Ergebnis:

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

9.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Für die Teilfläche „NW III - 11b“ des Plangebietes liegt ein Baugrundgutachten der HPC AG (Harburg) vom 21.01.2016 vor. Aus diesem geht hervor, dass im o.g. Teilbereich jungquartäre/spätglaziale Terrassenschotter zu erwarten sind und entsprechend der geologischen Übersichtskarte durch vermeintlich "anmoorige" Bodenbildungen überdeckt werden. Dies spiegelt sich auch in den durchgeführten Baugrundaufschlüssen, die die grundsätzliche Schichtenfolge (Oberboden, humosen/organischen bindigen Deckschichten, Terrassenkies) bestätigt, wider. Für den anstehenden stark durchwurzelten Oberboden aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung konnte eine Stärke von 10 cm bis 20 cm ausgehalten werden. Bereits im Oberboden zeigt sich jedoch durch einen Kiesanteil der tiefere Untergrund. Dem Oberboden folgt sandiger, humoser, bereichsweise toniger Schluffboden mit einer Mächtigkeit von nur 30 cm bis 40 cm, was die Kiesanteile an der Oberfläche erklärt, da die Pflugtiefe in den Kies hinabreicht; bereichsweise kann die Schicht mit bis zu 60 cm angenommen werden. Bis zu einer Mindesttiefe von 7 m unter Gelände wurde in den ausgeführten Sondierungen folgend nur noch mitteldicke bis dicke Kiesböden aufgeschlossen. Für übliche Flachgründungen, wie

diese unter Bezug auf das vorliegende Baukonzept zu erwarten sind, ist daher der tragfähige Baugrund zunächst nachgewiesen.

Auf den Teilflächen „NW III - 8“ und „NW III - 11 a“ können ähnliche Bodenverhältnisse angenommen werden.

Da im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom Wasserwirtschaftsamt Kempten auf die Thematik „geogenes Arsen“ hingewiesen wurde, wurden von der Fa. test 2 safe AG die Grundstücke im Plangebiet entsprechend untersucht; Baggerschürfen erfolgten auf den Teilflächen „NW III - 8“ und „NW III - 11 b“. Auf die beigefügten Orientierenden Bodenuntersuchungen vom 03.07.2017 wird verwiesen. Es konnten weder Belastung des Ober- bzw. Unterbodens mit Schwermetallen (insb. mit dem Halbmetall Arsen) noch anmoorige Böden festgestellt werden. Die Schwermetallgehalte liegen für die Bodenart Lehm/Schluff mit organischer Prägung und landwirtschaftlicher Nutzung in üblichen Konzentrationen vor.

Allerdings hat die Untersuchung eine erhöhte Konzentration an Cyaniden ergeben, die das Material im Falle der Entsorgung in die Zuordnungsklasse Z1.1 nach Bayerischem Eckpunktepapier einstuft. Der Nachweis erfolgt nur im Feststoff bei Gehalten von 2,6 - 2,5 mg/kg. Nach Bundes-Boden-Schutzgesetz und der zugehörigen Verordnung liegt keine Überschreitung des Prüfwertes für Cyanide vor.

Des Weiteren wurden im Oberboden PAK, Kohlenwasserstoffe sowie im Eluat vereinzelt Chlorid und Sulfat nachgewiesen; die Konzentrationen liegen allerdings in nicht einstufigsrelevanten Bereichen vor (Einhaltung der Grenzwerte Zuordnungsklasse Z0).

Auswirkungen:

Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unbebaute Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen; die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Industriegebietes zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 80% der Flächen versiegelt werden dürfen.

Im Falle von Tiefbauarbeiten mit geplanter Entsorgung muss ggf. mit gering kontaminierten Aushubmaterialien im Bereich des Oberbodens gerechnet werden. Für eine Verwertung von Auffüllungen sowie Überschuss- bzw. bautechnisch nicht geeigneten Materialien wird daher eine Zwischenlagerung des separierten Materials in Haufwerken mit max. 500 m³ Größe und anschließender Deklarationsuntersuchung empfohlen. Generell sind Auffüllungen mit Fremd Beimengungen > 3 % separat auszukoffern und zu haldieren, da diese nicht uneingeschränkt entsorgt werden können. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Oberboden wieder die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen (z.B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser, Standort für Vegetation mit standorttypischer Ausprägung).

Ergebnis:

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

9.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Westen des Plangebietes verläuft der orderirdische Suppbrunnengraben, der im Zuge der Planung evtl. aufgeweitet werden soll. Weitere Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsbereiches nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 m fließt die Gennach, die ein Gewässer 2. Ordnung ist.

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes weder ein festgesetztes noch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet vorhanden ist; was bedeutet, dass für das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis grundsätzlich keine Gefahrensituation besteht. Jedoch ist der gesamte Bebauungsplanumgriff als wassersensibler Bereich gekennzeichnet, sodass in diesem Bereich bei Starkregenereignissen Beeinträchtigungen (z.B. durch zeitweise hoch ansteigendes Grundwasser) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung der zu überplanenden Flächen ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Das Grundwasser liegt, entsprechend der Ausführungen der HPC AG (Harburg), im Bereich der Teilfläche „NW III - 11b“ bei ca. 1,5 m unter Gelände (Aufnahmezeitpunkt September 2015); dies entspricht einem Grundwasserspiegel von ca. 607,25 m ü. NN bis 607,0 m ü. NN (für die Teilflächen „NW III - 8“ und „NW III - 11 a“ können ähnliche Grundwasserverhältnisse angenommen werden). Jahreszeitlich und niederschlagsabhängig können sich deutlich höhere Grundwasserstände einstellen; so wurden Grundwasserstände im November durchschnittlich 20 cm höher ausgehalten. Als Grundwasserleiter fungiert der hydraulisch sehr gut durchlässige Kies.

Langfristige Beobachtungen oder amtliche Hochwasserkoten liegen nicht vor. Die Einrichtung von Grundwassermessstellen ist dann zu empfehlen, wenn maßgebliche Einwirkungen auf Bauteile vorliegen. Möglicherweise kann die Errichtung einer Grundwassermessstelle auch kombiniert als zukünftige Entnahmestelle als Brauchwasserbrunnen ausgebaut werden. Die Grundwassersituation ist insgesamt günstig für die Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser anzusehen.

Hinsichtlich der Grundwassersituation ist eine Anhebung der Baufläche derart zu empfehlen, dass Leitungsgräben und Gründungselemente aller Baukörper nicht in das Grundwasser eingreifen, da ansonsten umfangreiche Wasserhaltungen zu erwarten sind.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

9.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Größere zusammenhängende Gehölzstrukturen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Luftreinhaltung befinden sich mit dem Waldgebiet Eschenloh nordöstlich des Plangebietes. Weitere Frischluftentstehungsflächen befinden sich im Bereich der Gennach, die östlich des Plangebietes verläuft und von einem einseitigen Gehölzsaum umgeben ist. Die hier entstehende Frischluft hat jedoch keine Bedeutung für das Plangebiet, da sie hangabwärts in Richtung Norden abfließt. Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplanumgriffes selbst wird als Ackerfläche genutzt und weist daher keine Gehölzstrukturen auf; die sich entlang des Suppbrunnengrabens befindenden Gehölze werden in Ihrem Zustand beibehalten. Die zu überplanenden Flächen selbst haben damit keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung aber Kaltluftentstehungsgebiete dar und sind dadurch besonders bedeutsam für das städtische Klimapotential, da solche Flächen der innerstädtischen Aufheizung entgegenwirken. Das Plangebiet hat aber keine Bedeutung für die innerstädtische Durchlüftung bzw. für die Durchlüftung des Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

9.6.1 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die geplante Industrieflächenausweisung befindet sich in nordwestlicher Ortrandlage des Stadtgebietes und knüpft im Osten, Süden und Westen an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ an. Im Westen verläuft die Kreisstraße OAL 19; von Nordwesten Richtung Südosten. Damit ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Das Plangebiet selbst sowie sein näheres Umfeld (im Norden) stellen sich als Acker- und Grünlandflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Im Westen des Plangebietes befinden sich entlang der bestehenden Landwirtschaftlichen Anwandwege der Suppbrunnengraben mit den begleitenden Feldhecken, welche die Flächen im Bestand bereits z.T. eingrünen. Zudem sind aufgrund der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Nutzungen vorhanden, von denen die Flächen eingesehen werden können bzw. die Einsehbarkeit das Landschaftsbild beeinträchtigt. Lediglich von Südwesten (von der Kreisstraße) ist u.U. eine Einsehbarkeit gegeben, diese wirkt sich jedoch über den Bestand hinaus nicht negativ auf das Ortsbild aus.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (u.a. der Ortsrandeingrünung) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

9.6.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

9.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung der Flächen im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen

den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

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

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

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

9.9.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch (Immissionen):

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

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

- Bepflanzung der öffentlichen u. privaten Grünfläche mit Bäumen u. Sträuchern

Schutzgüter Boden und Wasser:

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

9.9.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamteingriffsfläche	ca. 90.556 m ²
davon: Eingriffsneutraler Änderungsbereich (ohne nördliche Ortsrandeingrünung 4.571 m ²)	ca. 50.214 m ²

Reale Gesamteingriffsfläche	35.771 m²
davon: eingriffsneutrale öffentl. Grünflächen mit Grabenlauf	1.061 m ²

- c) **Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:**
versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 34.710 m²) GRZ 0,8
d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ A

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

- Für die überplanten intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen ist Feld AI mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
 - Ausführung von Stellplätzen für PKW und Lagerflächen mit wasser-durchlässigen Belägen; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planungsgebiet; Gestaltung der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Reduzierungswert 0,05)
 - Zahlreiche Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen (Reduzierungswert 0,05)

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

Gewerbeflächen	$33.961 \text{ m}^2 \times 0,5 = 16.980,5 \text{ m}^2$
Verkehrsflächen	$749 \text{ m}^2 \times 0,5 = 374,5 \text{ m}^2$
Gesamtausgleichsverpflichtung	17.355 m²

9.9.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) in Höhe von insg. 17.355 m² festzusetzen. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf Teilflächen der Fl.Nrn. 378 und 378/2, Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe, nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die nördlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 378 und 378/2 (Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) bilden eine zusammenhängende Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 31.200 m², die gem. Ökokonto der Stadt Buchloe zu einer Flachlandmähwiese entwickelt wird; die Durchführung der Herstellungsmaßnahmen erfolgt derzeit.

Von der noch verfügbaren Fläche in Höhe von 20.300 m² (11.728 m² wurden bereits für einen anderen Bebauungsplan herangezogen) wird der gesamte Ausgleichsflächenbedarf von insg. 17.355 m² diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Entwicklungsziel:

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

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung eines mehrstufigen Waldmantels im Norden mit Heister- und Baumschicht 10 m breit, Strauchschicht 10 m breit mit autochthonem Pflanzmaterial
- Anlage eines 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
- Keine 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-/Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweis:

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

9.10 Beschreibung d. Methodik u. Hinweise a. Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 und RP 16) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV), Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

9.11 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

9.12 Zusammenfassung

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

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

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass nachhaltige Beeinträchtigungen (mittlerer bis hoher Erheblichkeit) nur im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind.

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

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Eingriffsbewertung
Mensch (Immissionen)	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung der benachbarten schützenswerten Nutzungen durch bestehende Gewerbe-/Industrieflächen und Verkehrsflächen bereits vorhanden - Festsetzung von höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (tags und nachts) stellt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher 	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> - Es liegt keine bedeutsame Erholungsfunktion vor 	Keine Betroffenheit
Flora & Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand (mit Ausnahme der Gehölze entlang des Suppbrunnengrabens); Keine amtlich kartierten Biotope und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung - Schaffung neuer Vegetationsstrukturen; Erhöhung der floristischen Artenvielfalt und der Habitateignung insb. für Vögel 	Geringe Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Durch landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen derzeit unversiegelt - Hohe potenzielle Versiegelung (GRZ 0,8); Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt dauerhaft entzogen; Natürliche Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren 	Hohe Erheblichkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Durch landwirtschaftliche Nutzung kann das Niederschlagswasser breitflächig versickern - Durch die geplante Versiegelung werden die Versickerung des Niederschlagswassers und die Neubildungsrate des Grundwassers verringert 	Mittlere Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Flächen (ohne Gehölzbestand) stellen Kaltluftentstehungsgebiet dar; Lufthygiene durch Kreisstraße OAL 19 und Gewerbe-/Industrieflächen bereits vorbelastet - Kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung (u.a. Aufheizungseffekte) 	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch bestehende Gewerbe-/Industrieflächen bereits vorhanden - Einbindung des Änderungsbereiches durch geplante Ortsrandeingrünung 	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das Vorhaben werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter berührt. 	Keine Betroffenheit

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

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

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

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

Den Ausführungen der HPC AG (Harburg) zufolge kann das anfallende Dach- und Oberflächenwasser innerhalb der anstehenden Kiesböden zwar versickert werden. Allerdings können die Vorgaben der DWA A 138 zum Abstand Unterkante Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird mit MGH = 607,6 m ü. NN angesetzt. Dagegen sind allenfalls Sickermulden an der Geländeoberkante als Systeme zulässig. Alle anderen in den Untergrund einbindenden Systeme sind mit den zuständigen Behörden vorab abzuklären. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist entsprechend den Erfahrungen des Baugrundsachverständigen für die quartären Kiese ein gemittelter Durchlässigkeitswert von $kl = 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ anzusetzen. Die Durchführung von Sickerversuchen wird empfohlen. Alternativ ist das Oberflächenwasser der bestehenden bzw. neuen Kanalisation aufzugeben.

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 (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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

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

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

10.3 Stromversorgung

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

10.4 Abfallentsorgung

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

11 ENERGIE

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

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

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen/industriellen Bauten realisieren.

Solarenergie

Die Stadt Buchloe liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1195 bis 1209 kWh/m² im oberen Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1750 h/Jahr und

1799 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Buchloe kann im gesamten Stadtgebiet 708 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 17 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 17.065 MWh im Jahre 2014 aufweisen (Stand 31.12.2014).

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

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

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

12 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich (TG 1 - Bebauungsplan)	90.556 m²
Industriegebiet (GI)	72.498 m ²
<i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i>	<i>70.657 m²</i>
Private Grünflächen	7.452 m ²
Öffentliche Grünflächen (mit Wasserflächen)	2.596 m ²
Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	7.984 m ²
<i>davon: Straßenverkehrsfläche</i>	<i>2.855 m²</i>
<i>davon: Fußweg</i>	<i>1.987 m²</i>
<i>davon: Straßenbegleitgrün/Parkstreifen</i>	<i>1.122 m²</i>
<i>davon: Landwirtschaftliche Anwandwege</i>	<i>2.020 m²</i>
<i>davon: Fläche für Versorgungsanlagen</i>	<i>25 m²</i>
Geltungsbereich (TG 2 - Ausgleich)	17.355 m²