
STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“

- C) BEGRÜNDUNG
- D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 29.06.2021

Projektnummer: 18119

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C)	Begründung	3
1	Anlass der Bebauungsplanänderung/-erweiterung	3
2	Beschreibung des Planbereichs	3
3	Übergeordnete Vorgaben	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Planungskonzept	10
7	Begründung der Textlichen Festsetzungen.....	11
8	Immissionsschutz	11
9	Ver- und Entsorgung	12
10	Energie.....	14
11	Flächenstatistik.....	15
D)	Umweltbericht	16
1	Grundlagen.....	16
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	16
3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	25
4	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Baulietplanung).....	25
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
7	Massnahmen der Überwachung (Monitoring)	29
8	Zusammenfassung	30

C) BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/-ERWEITERUNG

Anlass für die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Schaffung von Baurecht für ein in Buchloe bereits ansässiges Unternehmen, das beabsichtigt Teilbereiche seines Unternehmens vom jetzigen Betriebsstandort in das Plangebiet zu verlegen.

Um die Teilverlagerung des Betriebes zu ermöglichen sowie die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu sichern, hat sich die Stadt Buchloe dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ zum fünften 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 5. 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 PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (TG 1) der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 33.096 m² (ca. 3,31 ha) – ohne Ausgleichsfläche (TG 2 und TG 3).

Der Geltungsbereich TG 1 gliedert sich in einen Änderungsbereich mit 2.462 m² und einen Erweiterungsbereich mit 30.634 m² und umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 2293 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2139/3 (TF), 2285 (TF), 2286 (TF), 2287 (TF), 2293/1 (TF), 2293/2 (TF), 2293/3 (TF), 2295 (TF) und 2295/5 (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 und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen, Süden und Südosten durch gewerbliche Betriebe im Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ begrenzt. Die Flächen werden über die Verlängerung der östlich gelegenen Ferdinand-Porsche-Straße, die an die Max-Planck-Straße im Süden angebunden ist, erschlossen. Damit ist eine gute Anbin-

dung 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 (5. Änderung u. Erweiterung schwarz umrandet; rechtsk. B-Plan, einschl. 1. b. 4. Änderung weiß umrandet), o.M.; Geobasisdaten: © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 2018

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. 450 m östlich des Plangebietes verlaufende Genach, die ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet darstellt.

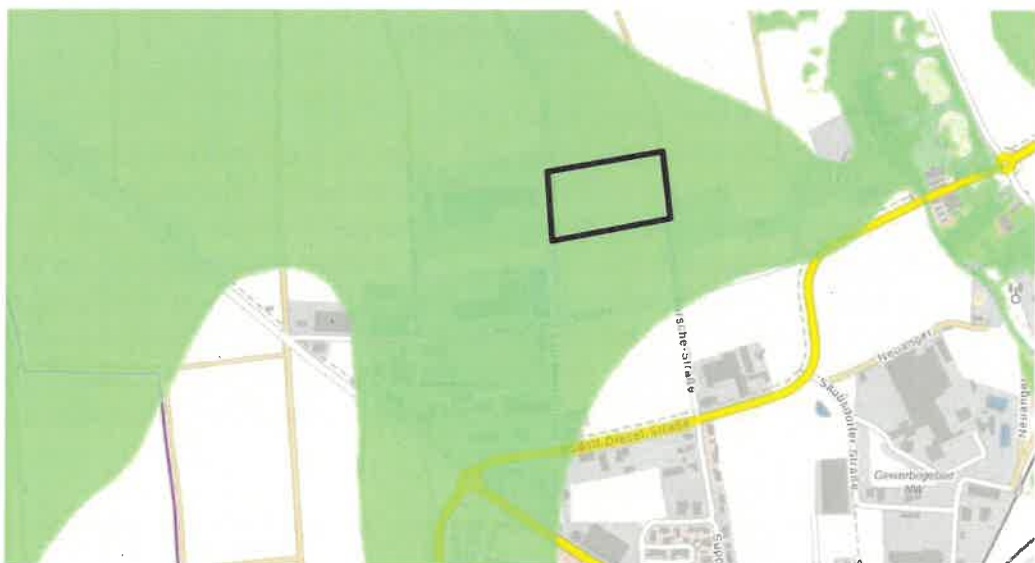


Abb. 2: Wassersensibler Bereich mit Plangebiet, o.M.; Geobasisdaten: © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung; Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

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 Grund-

wasser 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 (Teilfortschreibung 2018) 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 2013/2018 und des RP 16 zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

- 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 Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sollen [...] 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))

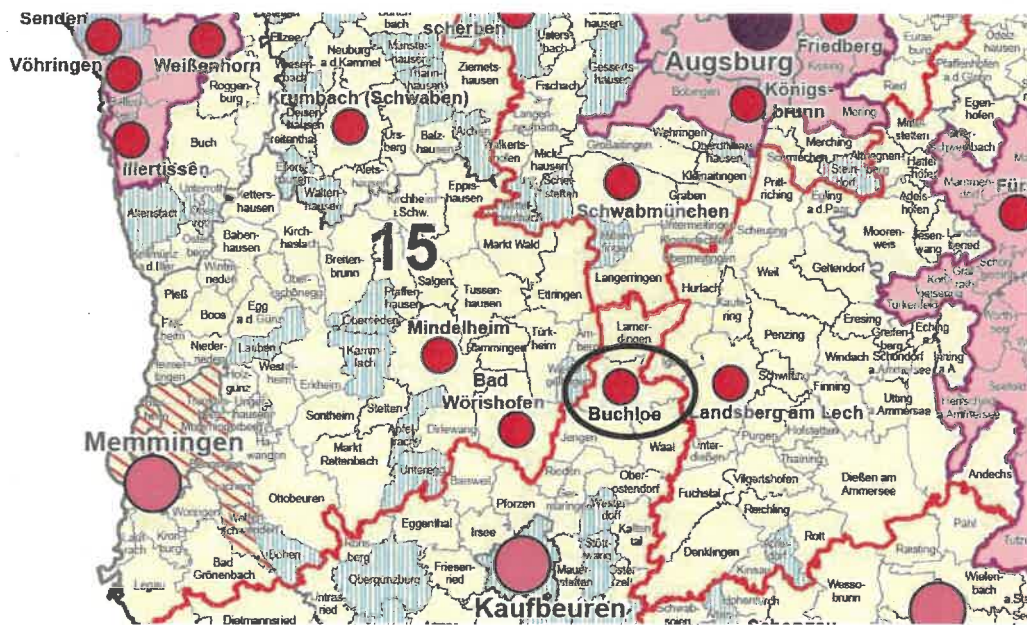


Abb. 3: Ausschnitt a. d. LEP Bayern 2013 (Teilfortsch. 2018), Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

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)).

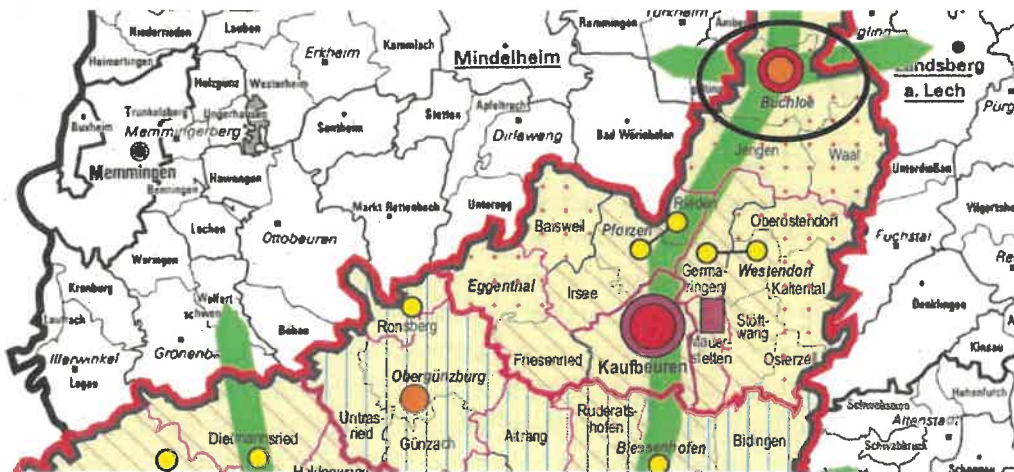


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan 16 (Region Allgäu) – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe (5. Änderung u. Erweiterung rot umrandet; rechtsk. B-Plan, einschl. 1. bis 4. Änderung blau umrandet), o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Erweiterungsbe-
reich des Bebauungsplanumgriffes als Flächen für die Landwirtschaft und den Än-
derungsbereich als gewerbliche Baufläche mit nördlicher Ortsrandeingrünung dar.
Die Flächen entlang des westlich verlaufenden Suppbrunnengrabens stellt der
Flächennutzungsplan als „Flächen mit besonderer ökologischer und landschafts-
pflegerischer Funktion“ dar. Entlang dieser Flächen sollen Pufferzonen (Schutz-
streifen, Bepflanzung, Extensivierung) aufgebaut werden.

Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
werden die Flächen für die Landwirtschaft zu Industrieflächen umgewandelt. Diese
schließen im Süden unmittelbar an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet
„Nordwest III“ an. Damit wird die Ortsrandeingrünung, die derzeit den Abschluss
der Gewerblichen Bauflächen bildet, weiter Richtung Norden verschoben.

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III –
Gewerbegebiet“ weicht damit von den Darstellungen im wirksamen Flächennut-
zungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird daher in diesem Bereich im sog.
„Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, ein-
schließlich seiner rechtskräftigen 1. bis 4. Änderung und Erweiterung, wird im
nördlichen Bereich geändert und in Richtung Norden erweitert.

Im Zuge der 5. Änderung und Erweiterung soll das Industrie- und Gewerbegebiet
„Nordwest III“ Richtung Norden erweitert werden. Hierfür muss die in der 3. Ände-
rung und Erweiterung festgesetzte nördliche Ortsrandeingrünung weiter Richtung

Norden an die neue Grenze des Geltungsbereiches verschoben werden, sodass zusammenhängende industriell nutzbare Bauflächen entstehen. Da es sich dabei um eine Fortführung der südlich anschließenden Industriegebietsfläche „NW III - 8“ handelt, ist eine Ausweitung der rechtskräftigen Festsetzungen aus der 3. Änderung und Erweiterung zielführend. Die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ gelten ausschließlich für die Änderungs- und Erweiterungsbereiche und ersetzen innerhalb des Überschneidungsbereiches vollständig die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung und Erweiterung.

Darüber hinaus wurde für den Bereich der 5. 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 25.04.2019 wurden auch für den Bereich der 5. Änderung und Erweiterung höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung, unverändert fort.

Weitere Bebauungspläne grenzen an die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ nicht an.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Primäres Ziel der 5. Änderung und Erweiterung ist die Baurechtschaffung für die Teilverlegung eines in Buchloe ansässigen Unternehmens. In diesem Zuge wird das Gewerbe-/Industriegebiet anteilig 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 beabsichtigte Betriebsverlegung nicht zur Verfügung. Grund hierfür ist, dass die Flächen entweder von den Grundstückseigentümern für eigene Betriebsverlagerungen/-verlagerung zurückgehalten werden, oder aufgrund des Flächenzuschnitts und/oder der Emissionszulässigkeit für das Bauvorhaben nicht geeignet sind. Daher wird in diesem konkreten Fall von dem landesplanerischen Ziel 3.2 (Satz 1), welches darauf abzielt, vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, in Anlehnung an Satz 2 abgewichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen („Bodenschutzklausel“ und „Innenentwicklungsvorrang“); in diesem Zusammenhang sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“).

Die Stadt Buchloe ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen, z.B. landwirtschaftliche Grundstücke, auf das notwendi-

ge Maß zu beschränken. Aus diesem Grund soll das Gewerbegebiet „Nordwest III“ nur um Industriegebietsflächen erweitert werden, für die bereits ganz konkrete gewerbliche Nutzer (ortsansässige Betriebe) vorhanden sind. Andere industriell nutzbare Flächen stehen der Stadt nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Bereits bauplanungsrechtlich überplante Flächen werden von den Eigentümern nicht veräußert, da diese entweder selbst entsprechende Projekte entwickeln wollen oder diese noch freien Flächen als Erweiterungsflächen für die bestehenden Betriebe zur Verfügung stehen sollen. Die Umnutzung von für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen im Stadtgebiet wurde bereits, wo möglich, in die Wege geleitet (z.B. ehemaliger Festplatz). Aber auch für die noch umnutzbaren Flächen im Stadtgebiet gibt es bereits Entwicklungsplanungen und konkrete örtliche Interessenten (bestehende Gewerbebetriebe), so dass den Betrieben, die in der Erweiterungsfläche „Nordwest III“ Platz finden sollen, keine entsprechenden Flächen angeboten werden können. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Planungsabsicht um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Hinzu kommt, dass bei der Ausweisung von Industriegebietsflächen die Immissionsproblematik (Trennungsgrundsatz § 50 BImSchV) eine besondere Bedeutung hat, die im Innenbereich nicht (bzw. nur unter erschwerten Bedingungen) umsetzbar ist. Die gewählten, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, Flächen hingegen eignen sich für die Ausweisung eines Industriegebietes aufgrund ihrer von den schutzbedürftigen Nutzungen abgelegenen, aber dennoch an den Siedlungskörper und die Verkehrsinfrastruktur angebotenen, Lage. Durch die Erweiterung im vorgesehenen Bereich sind vergleichsweise geringe Infrastrukturmaßnahmen notwendig, da auf bereits vorhandene Infrastruktur aufgebaut werden kann. Dem Anbindegebot wird durch einen unmittelbaren Anschluss an bestehende gewerblich-industriell genutzte Flächen umfassend Rechnung getragen. Zudem handelt es sich bei den zu überplanenden im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet (z.B. zum südöstlichen Bereich von Buchloe) um Flächen mit einer geringen Wertigkeit.

Darüber hinaus soll, wie bereits erwähnt, der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche ortsansässigen Betrieben, die damit ihren bestehenden Standort „Buchloe“ stärken und sichern können, zur Verfügung gestellt werden. Eine Abwanderung von Arbeitsplätzen und damit auch von Arbeitnehmern kann vermieden werden. Vielmehr können ortsnah Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt und damit z.B. auch Pendlerverkehr in Metropolen reduziert werden.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Ausweisung zusätzlicher Industriegebietsflächen ist somit erforderlich, da zum einen keine anderen geeigneten innerörtlichen Potenzialflächen zur Verfügung stehen und zum anderen die gewählten Außenbereichsflächen vergleichsweise mit geringen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden sind bzw. keine geringwertigeren Areale zur Verfügung stehen. Eine Weiterentwicklung der industriellen Siedlungsfläche in den Außenbereich ist an gegebener Stelle insofern gerechtfertigt bzw. sachgerecht begründbar, sodass die o.g. Grundsätze bezüglich dem Innenentwicklungsvorrang, dem Bodenschutz und dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückgesetzt werden können.

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 Industriegebiets 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 Neubauf Flächen 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 Erweiterungsfläche liegen der Stadt Buchloe bereits konkrete Bauvoranfragen vor.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die Verlängerung der östlich gelegenen Ferdinand-Porsche-Straße, die in einem Wendehammer endet. 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. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende 5,0 m breite, bepflanzte, private Grünstreifen darf jedoch für betriebliche Zufahrten unterbrochen werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Suppbrunnengraben wird auf insg. 16,0 m verbreitert, sodass eine Renaturierung des Grabens erfolgen kann; im Rahmen des ökologischen Gewässerunterhalts können z.B. die Uferböschungen abgeflacht, eine eigendynamische Entwicklung initiiert und standorttypisches Uferbegleitgehölz gepflanzt werden. Die beidseits entlang des Grabens vorhandenen landwirtschaftlichen Anwandwege werden aufrechterhalten, wobei der westliche Anwandweg weiter östlich neuangelegt wird, um eine zusammenhängende Grünfläche entlang des Grabens zu schaffen.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ wird die Industriegebietsfläche nach Norden hin erweitert. Neben den planzeichnerischen Änderungen im Überschneidungsbereich sowie der daran anschließenden Erweiterung werden mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ auch die textlichen Festsetzungen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich neu formuliert und ersetzen damit im Überschneidungsbereich vollständig die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“.

Die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung und Erweiterung sind nahezu identisch mit den textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung und Erweiterung, die unmittelbar südlich an die 5. Änderung und Erweiterung anschließt.

Der einzige Unterschied liegt darin, dass die textlichen Festsetzungen aus der 3. Änderung und Erweiterung, die für den Bericht der 5. Änderung und Erweiterung nicht mehr zutreffen, nicht aufgenommen wurden, da keine Notwendigkeit dafür besteht (z.B. die Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten im Bereich von Straßeneinmündungen oder zum Straßenbegleitgrün entlang der Max-Planck-Straße).

Hinweis:

Auch bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist nach wie vor die Fläche des Baugrundstückes inkl. der festgesetzten privaten Eingrünungs- und Anpflanzungsflächen maßgebend.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung unverändert fort.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Da die Stadt Buchloe im Zuge der 5. 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 Schalleistungspegeln (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-Teilfläche „NW III – 8b“ höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber $L_{WA} = 65$ dB(A), nachts $L_{WA} = 50$ 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.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen wurden die höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber $L_{WA} = 65$ dB(A), nachts $L_{WA} = 50$ dB(A) für das „NW III – 8b“ im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Die Schalltechnische Untersuchung „5. Änderung u. Erweiterung Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, 86807 Buchloe; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung der geplanten Erweiterungsflächen“ (18110_gew_bpl_gu01_v1) vom 25.04.2019, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering), liegt der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ bei. Auf die Ausführungen dieser Untersuchung wird verwiesen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 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.

9.2 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.

Da innerhalb des Plangebietes ähnliche Bodenverhältnisse angenommen werden können, wie sie im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwest III - Gewerbegebiet“¹⁾ vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser innerhalb der anstehenden Kiesböden grundsätzlich versickert werden kann. Allerdings können die Vorgaben der DWA A 138 zum Abstand Unterkante Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Im Bereich der o.g. 3. Änderung wurde der mittlere höchste Grundwasserstand mit MGH = 607,6 m ü. NN angesetzt; ein ähnlicher Stand kann im vorliegenden Plangebiet angenommen werden. Dahingehend 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.

9.3 Stromversorgung

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

¹⁾ Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwest III -Gewerbegebiet“ liegt von der HPC AG (Harburg) ein orientierender geotechnischer Bericht in der Fassung vom 21.01.2016 (Projektnr.: 14188) vor, auf den Bezug genommen wird.

9.4 Abfallentsorgung

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

10 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.

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 Dachflächenhälften.

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.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich (TG 1 - Bebauungsplan)	33.096 m²
Industriegebiet (GI)	26.410 m ²
<i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i>	25.722 m ²
Private Grünflächen	1.928 m ²
Öffentliche Grünflächen (mit Wasserflächen)	2.416 m ²
Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	2.342 m ²
<i>davon: Straßenverkehrsfläche</i>	1.084 m ²
<i>davon: Fußweg</i>	166 m ²
<i>davon: Landwirtschaftliche Anwandwege</i>	1.092 m ²
Geltungsbereich (TG 2 - Ausgleich)	12.250 m²
<i>Faktische Größe</i>	10.209 m ²
Geltungsbereich (TG 3 - Ausgleich)	1.865 m²

D) UMWELTBERICHT

1 GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Baurechtschaffung für gewerblich-industrielle Betriebe in Verbindung mit einer angemessenen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild des Buchloer Nordwestens.

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

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 der Begründung dargestellt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auf die Ausführungen unter Pkt. 4.1 der Begründung wird verwiesen.

Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i), BauGB beschrieben.

Auf die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) wird unter Pkt. 9 der Begründung eingegangen.

Die beim Bau des Gewerbegebietes erzeugten Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten.

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

2.1 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 eine Verlängerung der Ferdinand-Porsche-Straße, die an die bestehende Max-Planck-Straße angebunden ist. Im weiteren Verlauf wird der LKW-Verkehr über die Rudolf-Diesel-Straße zur Anschlussstelle 21 „Buchloe West“ der A 96 geleitet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Baubetrieb ist ggf. mit Emissionen wie Staub und Lärm zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der geplanten gewerblich-industriellen Entwicklung des Areals erhöht sich für die Anwohner der umgebenden Wohnbebauung süd- und südöstlich des Gewerbe-/Industriegebietes „Nordwest III“ 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 – 8b“ 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.

2.2 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:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Baubetrieb ist ggf. mit Emissionen wie Staub und Lärm zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte 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.

2.3 Schutzgut Flora & Fauna und Biologische Vielfalt

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 Biotop 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 Ackerland 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 Bruthabitate.

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

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauzeit kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Anlage- und betriebsbedingte 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 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 Ackerflächen 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 und Biologische Vielfalt auszugehen.

2.4 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

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

Innerhalb des Plangebietes können ähnliche Bodenverhältnisse angenommen werden, wie sie im Bereich der östlich angrenzenden Teilfläche des „NW III - 11b“, für die ein Baugrundgutachten der HPC AG (Harburg) vom 21.01.2016 vorliegt, vorliegen. Aus dem o.g. Baugrundgutachten geht hervor, dass im Teilbereich „NW III - 11b“ 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 Mindestdiefe von 7 m unter Gelände wurde in den ausgeführten Sondierungen folgend nur noch miteldichte bis dichte Kiesböden aufgeschlossen. Für übliche Flachgründungen, wie diese unter Bezug auf das vorliegende Baukonzept zu erwarten sind, ist daher der tragfähige Baugrund zunächst nachgewiesen.

Da im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ von der Fa. test 2 safe AG²⁾ auf den angrenzenden Teilflächen „NW III - 8“ und „NW III - 11 b“ Baggerschürfen durchgeführt wurden und diese weder Belastung des Ober- bzw. Unterbodens mit Schwermetallen (insb. mit dem Halbmetall Arsen) noch anmoorige Böden festgestellt haben, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet keine belasteten Böden vorliegen; 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:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Anlage- und betriebsbedingte 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 ist ggf. mit gering kontaminierten Aushubmaterialien im Bereich des Oberbodens zu rechnen. 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 Speicherkapazität für Niederschlagswasser, Standort für Vegetation mit standorttypischer Ausprägung).

² Orientierenden Bodenuntersuchung der test 2 safe AG vom 03.07.2017 (ProjektNr.: R5053).

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.

2.5 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung:

Im Westen des Plangebietes verläuft der oberirdische Suppbrunnengraben, der im Zuge der Planung evtl. aufgeweitet werden soll. Weitere Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsbereiches nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 450 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 temporär 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.

Es kann angenommen werden, dass das Grundwasser im Plangebiet ähnlich hoch ansteht wie im Bereich der östlich angrenzenden Teilfläche „NW III - 11b“, wo das Grundwasser bei ca. 1,5 m unter Gelände (Aufnahmezeitpunkt September 2015) zu liegen kommt³). 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:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauzeit kann es durch Staubentstehung zu einer Verschmutzung des Suppbrunnengrabens kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben. Durch die geplante Neuversiegelung

³ Die Angabe entspricht den Ausführungen des orientierenden geotechnischen Berichts der HPC AG (Harburg) in der Fassung vom 21.01.2016 (Projektnr.: 14188).

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- und 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.

2.6 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 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:

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer Luftbelastung kommen.

Anlage- und betriebsbedingte 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 Plangebiet 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.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die geplante Industrieflächenausweisung befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage 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 begrünten 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.

2.8 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.

2.9 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Strahlung:* Die Neunutzung der Bebauung verursacht keine erhebliche Strahlung.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit der Neunutzung der Bebauung nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:* Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Die Neunutzung der Bebauung hat keine Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der Beteiligung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

2.10 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. Durch das Planvorhaben sind nach derzeitigem Planungsstand jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.11 Kumulierung der Auswirkungen

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung würden 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.

4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFS-REGELUNG IN DER BAULIETPLANUNG)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch (Immissionen):

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

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

- Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern.

Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser:

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

4.2 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Bezüglich der sonstigen in der Anlage 1 unter Nr. 2 cc) bis hh) zum BauGB aufgelisteten Themen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Intensiv genutzte 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. 33.096 m²
davon: Eingriffsneutraler Änderungsbereich ca. 2.463 m²

Reale Gesamteingriffsfläche 30.633 m²
davon: Eingriffsneutrale öffentliche Grünflächen mit Grabenlauf
und bestehende landwirtschaftliche Anwandwege 2.404 m²

- c) **Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:**
versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 28.229 m²) GRZ 0,8
 d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**

d) **Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):**

- Für die überplanten intensiv genutzten Ackerflächen ist Feld **A1** 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 (einschl. privat. Grünflächen) 26.444 m² x 0,5 = 13.222,0 m²

Verkehrsflächen (Straße + Fußweg) 1.124 m² x 0,5 = 562,0 m²

Landwirtschaftlicher Anwandweg 661 m² x 0,5 = 330,5 m²

14.114,5 m²

Gesamtausgleichsverpflichtung ~ 14.115,0 m²

4.4 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ Flächen für den Ausgleich in Höhe von 14.115 m² bereitzustellen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Stadt Buchloe gedeckt. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten-/Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Tab. 1: Zuordnung des Ausgleichflächenbedarfs zu den verfügbaren Ausgleichflächen

Fl.Nr., Gmkg.	Verfügbare Fläche	Faktor	Zugeordneter Ausgleichflächenbedarf
Fl.Nrn. 343, 343/2 Gmkg. Lindenberg	10.209 m ²	1,2	12.250 m² davon für Gewerbeflächen: 12.250 m ²
Fl.Nrn. 378 (TF), 378/2 (TF) Gmkg. Honsolgen	5.540 m ² 4)	1,0	1.865 m² davon für Gewerbeflächen: 972 m ² davon für Verkehrsflächen: 562 m ² davon für landwirtschaftl. Anwandweg: 331 m ²

A1 – Fl.Nrn. 343 und 343/2, Gmkg. Lindenberg

Die Fl.Nrn. 343 und 343/2 (Gmkg. Lindenberg) bilden faktisch eine insg. 10.209 m² große zusammenhängende Ausgleichsfläche; die in Gänze dem vorliegenden Be-

⁴ Die grundbuchrechtliche Teilung des Grundstückes steht noch aus.

bauungsplan zugeordnet wird. Der Aufwertungsfaktor wurde mit 1,2 festgelegt, so dass die Ausgleichsfläche mit insg. 12.250 m² herangezogen werden kann. Die Flächen sind bereits im Ökokonto der Stadt Buchloe eingebucht, jedoch noch nicht umgesetzt. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind, sind im Folgenden aufgeführt.

Entwicklungsziel:

Anlage eines Biotopkomplexes aus Gehölzgruppen, Einzelbäumen, Hochstaudenflur und Extensivgrünland.

Herstellungsmaßnahmen:

1. Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen:

- Pflanzung von Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Sträuchern.

2-3-reihig mit einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m

Länge ca. 20 Meter, Breite ca. 7 Meter; in der Breite variabel, es soll kein gerader Gehölzrand entstehen.

Pflanzqualität Sträucher: Str. 2 x v 100 - 150

Pflanzung von Gehölzen der gleichen Art (2 - 7 Stück) in Gruppen, Gesamtzahl ca. 165 Stück.

Für die zu pflanzenden Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

- 10 Kornelkirsche (Cornus mas)
- 20 Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
- 20 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- 10 Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- 20 Hunds- oder Heckenrose (Rosa Canina)
- 5 Weißdorn (Crataegus monogyna)
- 20 Hasel (Corylus avellana)
- 20 Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- 20 Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- 15 Liguster (Ligustrum vulgare)
- 5 Sal-Weide (Salix caprea)

- Pflanzung von zwei standortgerechten heimischen Bäumen:

Pflanzqualität Bäume: H 3 x v, StU 14 - 16

Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Eberesche (Vogelbeere - Sorbus aucuparia)
- Traubenkirsche (Prunus padus)

2. Hochstaudenflur:

Entwicklung eines Heckensaums mit 2 m Breite aus Hochstauden vor den Gehölzgruppen.

Entwicklung eines Hochstaudensaums zwischen den Gehölzgruppen.

3. Entwicklung eines Extensivgrünlandes:

Anreicherung des Artenspektrums durch Saatguteinbringung (autochthone Saatgutmischungen) in einem Streifen von 10 m; Abstand untereinander 30 m z. B. Ansaat mit „Frischwiese“ mit einem Anteil 30 % Blumen und 70 % Kräuter (Bezugsquelle Rieger Hofmann GmbH).

4. Pufferstreifen (Altgrasstreifen):
Erhalt eines Altgrasstreifens von mindestens 1,5 Metern Breite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Pufferstreifen zur angrenzenden intensiven Nutzung.
5. Errichtung Wildschutzzaun zur Etablierung der Pflanzen:
Die Notwendigkeit ist mit der örtlichen Jagdgenossenschaft abzustimmen.

Entwicklungspflege:

- Gehölzgruppen:
Abschnittsweises auf Stock setzen, erster Gang frühestens nach ca. 6 Jahren.
- Hochstaudenflur:
Abschnittsweise Mahd nicht vor Mitte September (Turnusmahd).
- Extensivgrünland:
2-3-malige Mahd mit Abfuhr des Mahdguts:
Erste Mahd nicht vor Mitte Mai.
Keine mineralische oder organische Düngung.
Keine Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln.
Prüfung des Entwicklungsziels nach ca. 4 Jahren mit gegebenenfalls Anpassung des Mahdregimes.

Entwicklungszeitraum:

10 Jahre

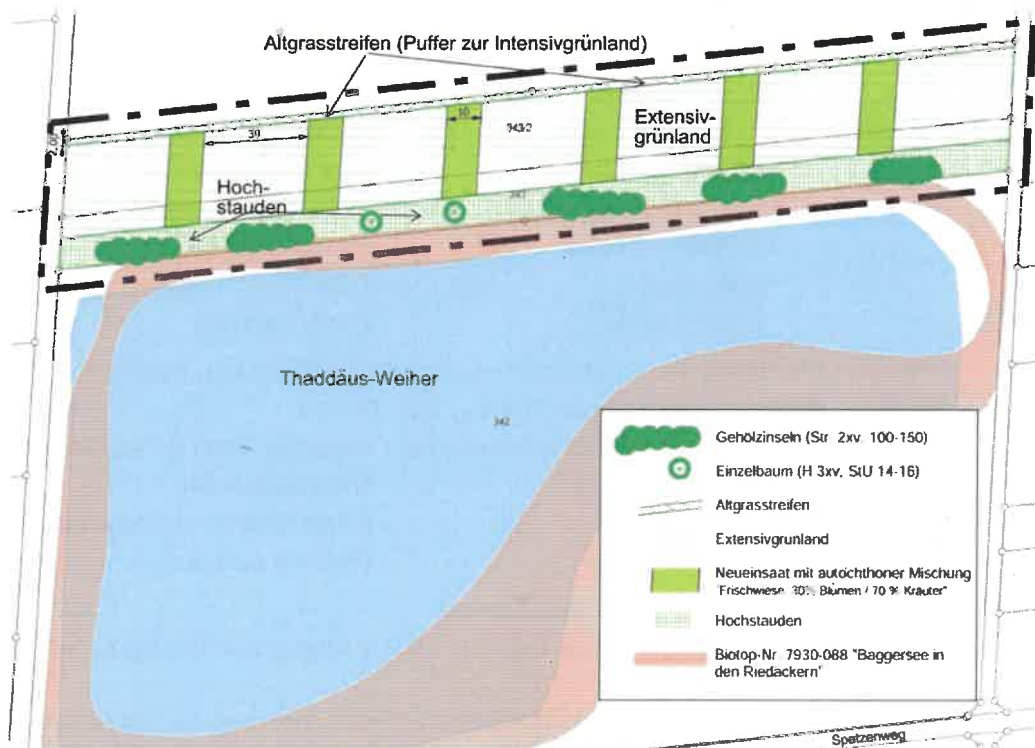


Abb. 6: Ökokonto Teil 2a-Nördlich Thaddäus-Weiher, Stadt Buchloe, o.M.

A2 – Fl.Nrn. 378 und 378/2, Gmkg. Honsolgen

Die restlichen 1.865 m² werden von den bereits umgesetzten Ökokontoflächen (Fl.Nrn. 378 und 378/2, Gmkg. Honsolgen) der Stadt Buchloe abgebucht. Aus der Ökokontofläche werden den gewerblichen Flächen 975 m², den Verkehrsflächen 562 m² und dem landwirtschaftlichen Anwandweg 331 m² zugeordnet.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“, stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine industrielle Weiterentwicklung dar. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

Eine industrielle Entwicklung an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht explizit untersucht. Die unter Teil D), Pkt. 2 genannten Auswirkungen würden jedoch auch an anderen Standorten in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen. Die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (u.a. auch auf das Schutzgut Mensch) sind am gewählten Standort noch verhältnismäßig niedrig.

6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: 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 2013/2017 und RP 16) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

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 konkretisiert.

7 MASSNAHMEN DER ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Stadt überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Nach einer Dauer von maximal drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Grünordnung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

8 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 und Biologische Vielfalt, Boden und Fläche, 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 und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand (mit Ausnahme der Gehölze entlang des Suppbrunnengrabens); Keine amtlich kartierten Biotop- und Schutzflächen sowie keine kartierten Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung - Schaffung neuer Vegetationsstrukturen; Erhöhung der floristischen Artenvielfalt und der Habitateignung insb. für heckenbrütende Vögel 	Geringe Erheblichkeit
Boden und Fläche	<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 (Grund- und Oberflächenwasser)	<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