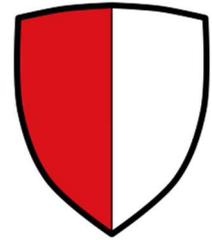

STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Änderungsbereich:

„Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

Gmkg. Buchloe

**B) BEGRÜNDUNG MIT
C) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Fassung vom 22.07.2025

Projektnummer: 22061

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Änderung.....	3
2. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	3
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Beschreibung und Zielnutzung des Änderungsbereiches	9
5. Standortauswahl.....	9
6. Kultur- und Sachgüter	10
7. Immissionsschutz	10
8. Ver- und Entsorgung	10
9. Ablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche.....	10
10. Sonstiges.....	10
C) UMWELTBERICHT	11
1. Grundlagen	11
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)	14
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	15
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6. Massnahmen der Überwachung (Monitoring)	15
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
8. Zusammenfassung.....	16

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches ein Industriegebiet festsetzt. Da der wirksame Flächennutzungsplan den Bereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Ab. 3 BauGB erforderlich.

2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Stadt Buchloe (etwa 2 km vom Zentrum entfernt) und grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden und Westen an bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe an. Der Änderungsbereich wird über die Werner-von-Siemens-Straße und die Max-Planck-Straße an die Kreisstraße OAL 19 angebunden, die i.V.m. der Rudolf-Diesel-Straße eine optimale Anbindung an die A 96 Anschlussstelle 21 „Buchloe West“ schaffen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Änderungsgebietes (rot umrandet), o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden derzeit als intensives Ackerland genutzt und weisen keine Gehölzstrukturen auf. Im Westen des Änderungsbereiches verläuft jedoch ein landwirtschaftlicher Anwandweg, der von einer biotopkartierten Feldhecke (Biotop-Nr. 7930-0092-006 „Flurbereinigungshecken nordwestlich von Buchloe“) begleitet wird.



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsgebiet (Befliegungsdatum: 16.07.2022), o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (z.B. HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}), ist jedoch aufgrund der Nähe zur ca. 900 m östlich verlaufenden Gennach, die als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist, komplett als wassersensibler Bereich dargestellt.



Abb. 3: Wassersensibler Bereich mit Änderungsbereich, o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023

Die Stadt Buchloe, welche am nördlichen Rand der Planungsregion Allgäu liegt, ist gem. dem LEP 2023 als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Der Regionalplan Region Allgäu (16) 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 Bebauungsplans sind für die Stadt Buchloe in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2023 und des RP 16 zu beachten.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

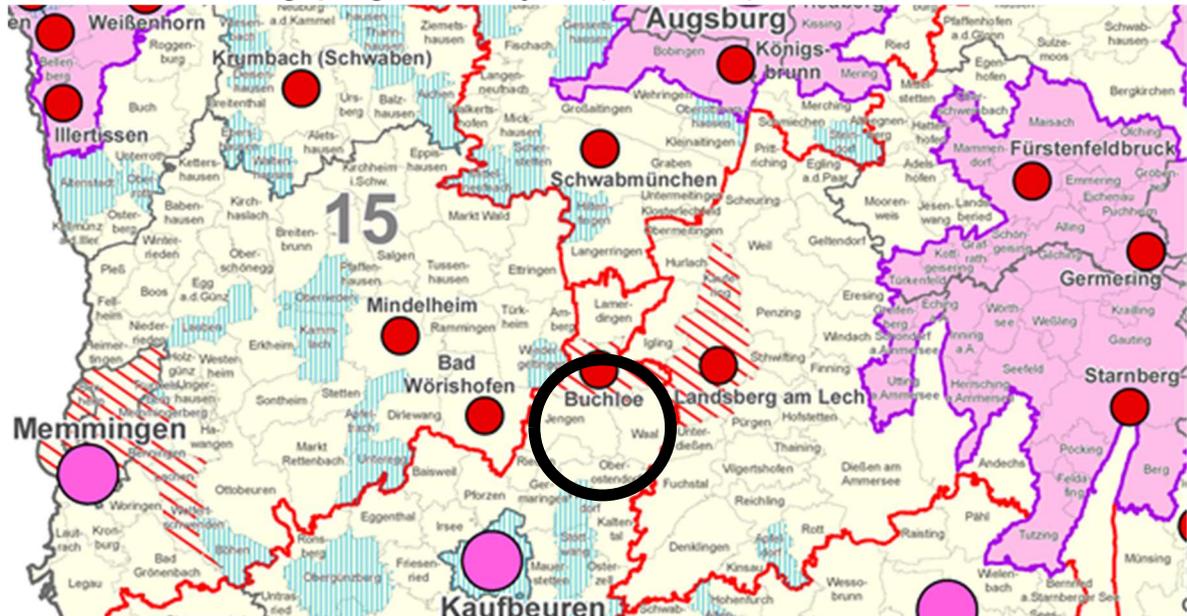


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert 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 weiter entwickeln, [...] seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln und seine landschaftliche [...] Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)).
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).
- Landwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4 (G))
- In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (7.1.3 (G))
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt [...] werden. (7.1.5 (G))

3.3 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

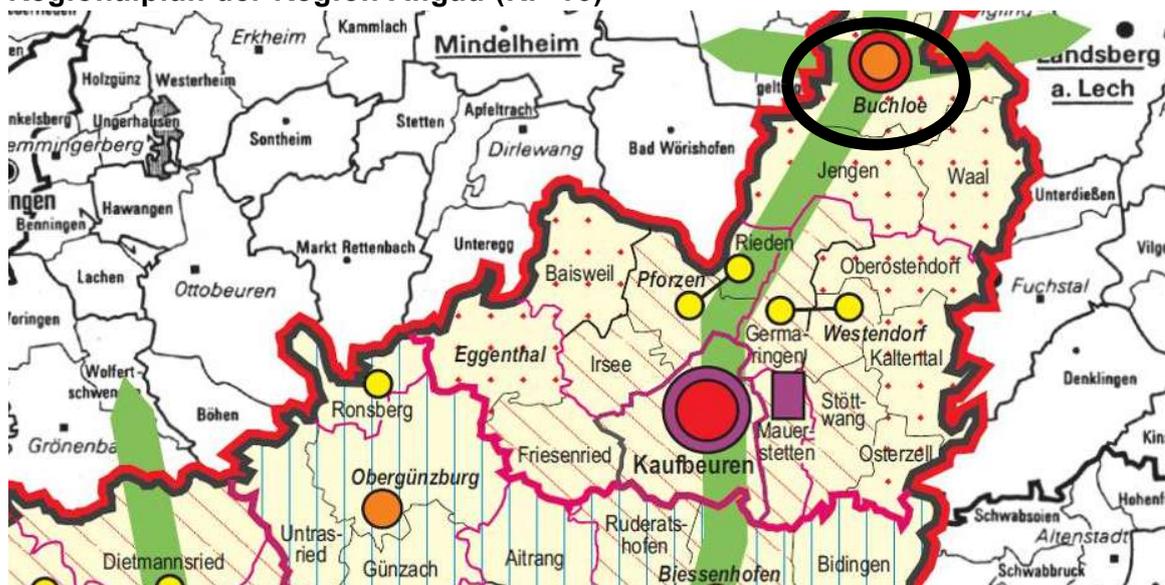


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan 16 (Region Allgäu) – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

- 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 Gewerbebestände besondere Bedeutung zu (B II 1.2 (G)).

3.4 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2023 und des Regionalplanes Allgäu (RP 16)

Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verfolgt die Stadt Buchloe das Ziel, im Anschluss an bestehende gewerblich-industrielle Strukturen weitere Industrieflächen auszuweisen, um die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu erhalten und zu stärken. Konkret beabsichtigt ist es, der in Buchloe bereits ansässigen Firma „Rudolf Hörmann GmbH & Co. KG“, die am gegebenen Standort bereits ihr Außenlager hat, die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung zu eröffnen. Damit kommt die Stadt Buchloe den Grundsätzen des LEP Bayern 2023 (die auch mit den Zielen und Grundsätzen B II 1.1 und 1.2 des RP 16 einhergehen) nach, Arbeitsplätze bereitzustellen und zu sichern (1.1.1) sowie die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft zu verbessern (5.1). Auch ist die Planung im Sinne der LEP-Ziele/Grundsätze 3.1 bis 3.3 sowie der RP-Ziele/Grundsätze BV 1.1 bis 1.4.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am nordwestlichen Ortsrand in unmittelbarem Anschluss an das Gewerbegebiet von Buchloe; damit wird dem Anbindungsziel 3.3 des LEP Rechnung getragen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP entnommen werden kann, auch durchaus möglich, sofern das Anbindungsziel Berücksichtigung findet, was mit dem vorliegenden Bauleitplan der Fall ist.

Überplanung von Flächen im Außenbereich:

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen; dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern (3.2 (G) und 3.3 (Z)) und dem RP 16 (BV 1.3 Z) verankert.

Grundsätzlich ist die Stadt Buchloe bestrebt, den Bedarf an Bauflächen im Innenbereich zu decken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen soweit wie möglich zu reduzieren. Da sich weder Brach-/Konversionsflächen noch gewerbliche Potenzialflächen im Innenbereich im städtischen Eigentum befinden und die vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen im Innenbereich nicht verfügbar sind (s.u.), ist für die Bereitstellung des benötigten gewerblichen Baulands die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erforderlich.

Durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und der damit bedingten Umwandlung von im Außenbereich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland erfolgt eine Fortführung der südlich anschließenden gewerblich geprägten Nutzungsstruktur. Die hier gegenständliche Überplanung von Außenbereichsflächen eignet sich für die angestrebte bauliche Entwicklung, da diese bereits an den bestehenden Siedlungskörper anliegen und über die östlich verlaufende Werner-von-

Siemens-Straße über eine verkehrstechnische Anbindung verfügt. Die Planung steht somit im Einklang mit den o.g. regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen sowie den baurechtlichen Vorgaben des BauGB.

Bedarfsbeschreibung für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen

Die Stadt Buchloe schreibt derzeit ihren Flächennutzungsplan fort. Der Vorentwurf der Fortschreibung vom 16.04.2024 stellt im gesamten Stadtgebiet insg. ca. 43,3 ha an ungenutzten gewerblichen Bauflächen (Potenzialflächen) dar.

Von diesen 43,3 ha befinden sich lediglich 0,6 ha im Eigentum der Stadt Buchloe; für diese GE-Fläche finden derzeit Gespräche zwischen der Stadt und dem Eigentümer der umgebenden Gewerbeflächen bzgl. einem Grundstückstausch statt, da dieser sich entwickeln möchte und das städtische Grundstück hierfür in Anspruch nehmen wollen würde.

Die übrigen 42,7 ha an gewerblichen Potenzialflächen befinden sich im Privateigentum und weisen folgende Sachlage auf:

- Bauvorhaben befindet sich derzeit in Umsetzung:	4,31 ha
- Bauantrag bereits eingereicht (2025):	1,86 ha
- Investitionsanfrage bereits eingereicht:	2,64 ha
- Planung wurde bereits im Stadtrat vorgestellt (2023):	7,21 ha
- Investitionsabsichten für 2025-2026 wurden geäußert:	5,42 ha
- Eigentümer sind in Verkaufsgesprächen:	0,63 ha
- Eigentümer mit Investitionsabsichten (in den nächsten 3-5 Jahren):	3,74 ha
- Eigentümer haben bzgl. GE-Entwicklung Interesse signalisiert:	3,99 ha
- Bauanfragen kamen bisher nicht zur Umsetzung (weitere Planung unklar):	6,74 ha
- Eigentümer derzeit ohne Verkaufs-/Investitionsbereitschaft:	5,67 ha
- Eigentümer derzeit nur mit Bereitschaft zur Verpachtung:	0,50 ha

Die Stadt Buchloe geht somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass bis zu ca. 29,8 ha kurz- bis mittelfristig bebaut werden. Die Stadt ist sehr bemüht, auch die übrigen ca. 12,9 ha an gewerblichen Potenzialflächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, und ist diesbzgl. mit den Eigentümern im regelmäßigen Kontakt. Bei solchen Abstimmungen handelt es sich aber bekanntermaßen um langwierige Prozesse. Die Stadt sieht es nicht als zielführend an, diese ca. 12,9 ha an gewerblichen Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, zumal der überwiegende Anteil dieser Flächen innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen liegt und die Stadt Buchloe nicht beabsichtigt, diese Bebauungspläne zu ändern oder aufzuheben. Lediglich rd. 1,6 ha an Potenzialflächen (ohne die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen) sind bisher noch nicht mit Baurecht belegt; für einen Teil dieser Flächen wurde Entwicklungsinteresse geäußert.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden 12. FNP-Änderung um eine Änderung handelt, die einem konkreten Bauvorhaben zugeordnet wird und deren Umsetzung absehbar ist. Um dies sicherstellen zu können, ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, der parallel zur FNP-Änderung aufgestellt wird, eine zeitliche Bindung zur Bebauung (bzw. zur betriebsbereiten Fertigstellung) der Flächen verankert.

Aufgrund der obigen Beschreibung zeigt sich, dass die Stadt Buchloe grundsätzlich im Sinne des LEP-Zieles 3.2 handelt. Zudem dient die vorliegende Bauleitplanung der vorbereitenden Baurechtschaffung für den südlich angrenzenden Bestandsbetrieb, der

dringenden Erweiterungsbedarf hat, um seinen Betrieb zukunftsfähig zu gestalten. Das geplante Bauvorhaben steht im engen Kontext mit dem Bestandsbetrieb, so dass standortnahe Erweiterungsflächen für die künftigen Nutzungen bereitgestellt werden müssen. Anderweitige adäquate Flächen im räumlichen Umfeld kann die Stadt dem Betrieb nicht anbieten, da diese zum einen nicht verfügbar sind und zum anderen nicht den Anforderungen des Betriebes entsprechen.

Damit ist seitens der Stadt nachgewiesen, dass sie bestrebt ist, vorhandene innerörtliche Potenzialflächen, soweit es ihr möglich ist, einer Nutzung zuzuführen und die Eigentümer hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Flächen zu mobilisieren. Da es sich aufgrund z.T. gegenläufiger Eigentümerinteressen bei der Entwicklung von innerörtlichen Potenzialflächen um langwierige Prozesse handelt (die u.U. auch erfolglos bleiben), hat sich die Stadt Buchloe dazu entschieden, die vorliegende Bauleitplanung auf den Weg zu bringen, um kurzfristig das dringend benötigte Bauland ausweisen und der vorhandenen Nachfrage gerecht werden zu können.

4. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Änderungsbereich nahezu komplett als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Süden wird eine Baumreihe dargestellt, die die Funktion der nördlichen Ortsrandeingrünung der südlichen gewerblichen Bauflächen erfüllen. Im Westen, entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges, wird eine weitere Baumreihe, das als Biotop gekennzeichnet ist, dargestellt.

Im Zuge der vorliegenden 12. Änderung werden die Flächen für die Landwirtschaft zu gewerblichen Bauflächen umgewandelt. Da diese im Süden unmittelbar an die bestehenden gewerblichen Bauflächen anschließen, wird die Ortsrandeingrünung, die derzeit den Abschluss der gewerblichen Bauflächen bildet, weiter Richtung Norden verschoben. Zudem wird zum Schutz des westlich verlaufenden Biotops der Grünstreifen aufgeweitet.

5. STANDORTAUSWAHL

Die Stadt Buchloe beabsichtigt, im Anschluss an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, da der Standort aufgrund seiner Lage optimale Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Weiterentwicklung darstellt. Aufgrund der Anbindung an bestehende gewerblich-industrielle Nutzungsstrukturen und der verkehrsgünstigen Lage unweit der Anschlussstelle 21 „Buchloe West“ der A 96, stellt der Standort optimale Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Weiterentwicklung dar. Zudem trägt die Fläche auch weiteren Kriterien, wie z.B. Vermeidung einer Zersiedelung, Berücksichtigung von Landschaftseinheit / Schutzflächen, Rechnung. So wird durch die geplante Umnutzung der Flächen weder eine Zersiedelung der freien Landschaft bewirkt (da die Bauflächen an den Siedlungskörper angebunden sind) noch in bestehende Schutzgebiete (z.B. Landschaftschutzgebiete) eingegriffen. Auch sind durch die Änderung keine wertvollen/hochwertigen Landschaftseinheiten oder klimatisch hochwertigen Flächen (z.B. Frischluftentstehungsgebiete) betroffen bzw. beeinträchtigt. Aus den o.g. Gründen wurde im

Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine Untersuchung anderer Standorte innerhalb des Stadtgebiets auf ihre Eignung für eine gewerbliche Bebauung verzichtet.

6. KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Dennoch muss bei allen Bodeneingriffen mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden. Zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene ist daher eine immissionsschutzfachliche Betrachtung durchzuführen und, falls erforderlich, sind Konfliktlösungen sicherzustellen bzw. Festsetzungen zu ergreifen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (bzgl. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Abfall) kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ohne größeren Aufwand sichergestellt werden.

9. ABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE UND ALTLASTBEREICHE

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

10. SONSTIGES

Über diese Flächennutzungsplanänderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe.

C) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Baurechtschaffung für gewerbliche Betriebe in Verbindung mit einer angemessenen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild im nordwestlichen Stadtgebiet.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Allgäu, der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. B – Begründung, Pkt. 3).

Gemäß dem Regionalplan überschneidet sich das Plangebiet im nordwestlichen Bereich allerdings mit dem Vorranggebiet für die Wasserversorgung VWR 91 „Gennach“ (s. Planzeichnung), welches der Sicherung der Trinkwasserversorgung dient. Vorranggebiete für die Wasserversorgung dienen der vorsorglichen großräumigen Sicherung des Grundwassers zur bestehenden oder künftigen Trinkwassernutzung. Sie stellen damit eine Ergänzung zu den Wasserschutzgebieten dar. Die Vorranggebiete begründen keine „Vorfestlegung“ zugunsten einer späteren Trinkwassergewinnung. Über deren Zulässigkeit wird zu gegebener Zeit in einem fachgesetzlichen Verfahren entschieden werden. Der Regelungsinhalt der regionalplanerischen Vorranggebiete für die Wasserversorgung stellt ausschließlich darauf ab, die schützende Grundwasserüberdeckung vor wesentlichen Eingriffen zu bewahren. Im Gegensatz zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten beinhalten Vorranggebiete für die Wasserversorgung eine wesentlich geringere Regelungs- und Verbotsdichte. In Vorranggebieten für die Wasserversorgung sind raumbedeutsame Nutzungen dann ausgeschlossen, wenn sie mit besonderen Risiken für den Trinkwasserschutz verbunden und daher mit den Belangen der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht vereinbar sind. In Bezug auf Gewerbe- und Industriegebiete handelt es sich bei derartigen Nutzungen i.d.R. um die chemische Großindustrie und Raffinerien, Großtankanlagen und sonstige Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotenzial mit ober-/unterirdischen Anlagen nach § 62 WHG ab der

Gefährdungsstufe D, lt. Anlagenverordnung - AwSV - vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905). Die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten ohne größeres Emissionspotenzial, d.h. mit ober- und unterirdischen Anlagen bis einschließlich der Gefährdungsstufe C, ist mit der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung in Vorranggebieten i.d.R. vereinbar. Die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen unterliegen nicht der Gefährdungsstufe D; somit kann davon ausgegangen werden, dass die künftige Bebauung mit dem regionalplanerischen Ziel des Vorranggebietes vereinbar ist. Dennoch obliegt die Beurteilung im Einzelfall der zuständigen Fachbehörde.

1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

1.3.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze das Biotop „Flurbereinigungshecken nordwestlich von Buchloe“ (Biotopteilflächen Nr. 7930-0092-006) erfasst.

Das Biotop wird wie folgt beschrieben: *„Die Bäume sind etwa 20 m hoch und 15 bis 20 cm stark, in der Artenzusammensetzung recht gut gemischt, mit leichter Dominanz der Ahornarten. Mehrere, etwa 15 bis 20 cm starke, abgestorbene Bäume bieten stehendes Totholz. Die Strauchschicht wird im Norden vor allem von Holunder eingenommen [...]. Die Hecke wird wiederholt durch gegraste, etwa 4 m breite Zufahrten zu den Äckern unterbrochen. In der Krautschicht herrschen im Norden [...] nährstoffliebende Arten, wie Brennessel, Klebriges Labkraut und Wiesenbärenklau vor [...]. Beeinträchtigung: Im Norden an der Hecken-Ostseite landwirtschaftliche Ablagerungen.“*

Um das kartierte Biotop nicht zu beeinträchtigen, wird über die gesamte Länge der westlichen Änderungsfläche ein insg. 8 m breiter Grünstreifen dargestellt. Damit können zu den geplanten gewerblichen Bauflächen ein ausreichend großer Abstand sichergestellt und eine Gefährdung der Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basis-szenario) 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 von potenziellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 **Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Der Änderungsbereich selbst hat weder Bedeutung für die Frischluftentstehung noch für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung aber Kaltluftentstehungsgebiete dar und sind dadurch besonders bedeutsam für das städtische Klimapotenzial, da solche Flächen der innerstädtischen Aufheizung entgegenwirken. Diese Funktion

geht allerdings mit der Umnutzung der Fläche verloren. Aufgrund der Lage der Fläche ist insgesamt jedoch von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die zu überplanenden Böden, die gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden durch die geplante Umnutzung größtenteils versiegelt, sodass die Bodenfunktionen dann weitestgehend nicht mehr erfüllt werden können. Somit ist von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bedingt durch die gegenwärtige Nutzungsstruktur des unversiegelten Änderungsbereiches ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers gegeben. Dem vorliegenden geo- und umwelttechnischen Bericht der test2safe AG vom 22.09.2022, der im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens in Auftrag gegeben wurde, kann entnommen werden, dass der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) voraussichtlich in weniger als 1 - 2 m u. GOK zu erwarten ist. Durch die geplante Überbauung der Flächen können somit Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers derzeit nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Umnutzung zu gewerblichen Bauflächen werden die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches zu einem Großteil versiegelt, sodass trotz einer angestrebten Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Änderungsbereiches von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen ist.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist derzeit durch intensive landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt und verfügt über keinen Gehölzbestand (mit Ausnahme des kartierten Biotops entlang des westlichen Anwandwegs). Die Wertigkeit der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und gesetzlich geschützte Tierarten ist daher gering. Aufgrund des Ausgangszustands der Fläche, der geplanten Ortsrandeingrünung mit der neue Vegetationsstrukturen entstehen und der Sicherung des kartierten Biotops, ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich knüpft an ein bereits gewerblich-industriell geprägtes Umfeld an, sodass die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Eine Vorbelastung des Änderungsbereiches hinsichtlich Lärmimmissionen ist durch die bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete bereits gegeben. Die Nutzungsänderung der Fläche und der damit verbundene neu entstehende Quell- und Zielverkehr bewirken zusätzliche Lärmbelastungen für die umliegenden bestehenden sowie geplanten Nutzungen. Um den Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen weiterhin gewährleisten

zu können, werden für die Baufläche auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende immissionsschutzfachliche Festsetzungen getroffen. Damit können die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut als gering gewertet werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine Kultur- oder Sachgüter betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.9 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- 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
- 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
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich vor allem bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung; diese wurden (soweit beurteilungsrelevant) bereits bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, 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 ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand beibehalten wird, sodass eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde.

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. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Für den Eingriff wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der nachfolgenden Ebene (Bebauungsplan) geregelt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der von schützenswerten Nutzungen abgerückten Lage des Änderungsbereiches, der unmittelbar an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet „Buchloe Nordwest III“ angrenzt und damit eine schnelle Erreichbarkeit der A 96 gewährleistet, stellt der Standort sehr gute Voraussetzungen für eine Fortführung gewerblich-industrieller Nutzungsstrukturen dar, zumal es sich hierbei um Erweiterungsflächen für den südlich angrenzenden Bestandsbetrieb handelt, **der dringenden Erweiterungsbedarf hat, um seinen Betrieb zukunftsfähig zu gestalten. Das geplante Bauvorhaben steht im engen Kontext mit dem Bestandsbetrieb, so dass standortnahe Erweiterungsflächen für die künftigen Nutzungen bereitgestellt werden müssen.** Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht.

Eine industrielle Entwicklung **für die künftigen Nutzungen** an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebiets wurde im Rahmen der Änderung nicht explizit untersucht. Die unter Teil C), Pkt. 2 genannten Auswirkungen würden 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. **Zudem wäre ein anderer Standort im Stadtgebiet aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten darüber hinaus schädlicher, da zwangsläufig ein Werksverkehr zwischen den dann zwei Standorten stattfinden müsste. In Summe ist eine Erweiterung am bisherigen Standort die umweltverträglichste und flächenschonendste Lösung.**

6. MASSNAHMEN DER ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring der Entwicklung der Eingrünung sinnvoll sein.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplanes,
- der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes (i.V.m. den vorliegenden Untersuchungen) gewonnen wurden,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans Allgäu (RP 16),
- der verfügbaren Geodaten vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) sowie vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) sowie
- eigener Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen).

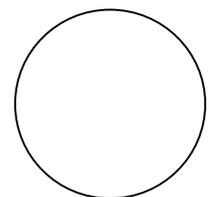
Dieser Bericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (u.a. aufgrund eingehender Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Klima und Lufthygiene	gering	Orts-/ Landschaftsbild	gering
Boden und Fläche	hoch	Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Wasser	mittel	Mensch (Immissionen)	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen

Buchloe, den __.__.2025

.....
 Robert Pöschl
 Erster Bürgermeister



(Siegel)