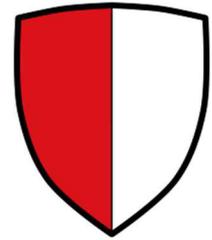

STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

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

C) BEGRÜNDUNG MIT
D) 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

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Übergeordnete Planungen	6
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5. Planungsziel	11
6. Planungskonzept	13
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	14
8. Immissionsschutz	18
9. Ver- und Entsorgung	19
10. Energie.....	21
11. Flächenstatistik	22
D) UMWELTBERICHT	23
1. Grundlagen	23
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)	36
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	36
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	38
6. Monitoring	39
7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
8. Zusammenfassung	39

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Buchloe hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ zum 7. Mal zu ändern und zu erweitern, um für das ortsansässige Unternehmen ‘Rudolf Hörmann GmbH und Co. KG’, welches am gegebenen Standort zwischen der Max-Planck-Straße im Süden und der Werner-von-Siemens-Straße im Osten bereits sein Außenlager hat, die baurechtlichen Voraussetzungen für die benötigte Betriebserweiterung zu schaffen.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung der Flächen an das bereits vorhandene Außenlager des Unternehmens im Süden sowie an andere bestehende gewerblich-industrielle Strukturen im Osten, ist eine Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Richtung Norden sinnvoll, zumal die Flächen selbst sowie auch das bauliche Umfeld die Voraussetzungen hierfür bieten. Außerdem verfügt die Stadt Buchloe über keine anderen industriell nutzbaren Bauflächen in der benötigten Größenordnung, die sie dem Unternehmen für die Betriebserweiterung anbieten könnte.

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.

Zugleich müssen hinsichtlich der Ansiedlung aber auch die Anforderungen u.a. an den Immissions-, Natur- und Artenschutz sowie an das Orts- und Landschaftsbild erfüllt werden. Der Bereich des Bebauungsplans erfüllt alle erforderlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerblich-industrielle Ansiedlung, sodass einer Umwandlung der Flächen für die Landwirtschaft in Industrieflächen keine Gründe entgegenstehen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissions-, natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer städtebaulichen Struktur und Ordnung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst eine Fläche von 109.015 m² (ca. 10,9 ha) und kommt vollständig auf den Fl.Nrn. 2222, 2222/2, 2223 und 2224 sowie zu Teilen auf den Fl.Nrn. 2272 (Werner-von-Siemens-Straße), 2282/1 und 2283, alle innerhalb der GmkG. Buchloe, zu liegen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet 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. Die verkehr-

liche Erschließung erfolgt über die Werner-von-Siemens-Straße und die Max-Planck-Straße an die Kreisstraße OAL 19, von wo aus über die Rudolf-Diesel-Straße eine optimale Anbindung an die A96 Anschlussstelle 21 „Buchloe West“ gegeben ist.



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

2.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebiets (Topografie und Vegetation)



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

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 606 m ü. NHN im Norden und 608 m ü. NHN im Süden; auf einer Gesamtlänge von ca. 410 m beträgt das Nord-Süd-Gefälle damit lediglich etwa 0,5 %.

Der Änderungsbereich (Fl.Nr. 2224) wird mit dem Außenlager der ‚Rudolf Hörmann GmbH und Co. KG‘ bereits entsprechend dem bestehenden Baurecht gewerblich-industriell genutzt (s. Abb. 3). Die Erweiterungsfläche (Fl.Nr. 2222, 2222/2 und 2223) wird intensiv ackerbaulich genutzt (s. Abb. 3 und 4).



Abb. 3: Erweiterungsfläche: Werner-von-Siemens-Straße Richtung Außenlager (links) und landwirtschaftlicher Anwandweg Richtung Außenlager und Fa. Mensch (rechts)
(© OPLA, 11.11.2022)

Das Plangebiet selbst verfügt über keine Gehölzstrukturen. Allerdings verläuft unmittelbar westlich ein landwirtschaftlicher Anwandweg, der von einer biotopkartierten Feldhecke (Biotop-Nr. 7930-0092-006 „Flurbereinigungshecken nordwestlich von Buchloe“) begleitet wird (s. Pkt. 4); die Gehölzkronen ragen z.T. in den Bebauungsplanumgriff hinein.



Abb. 4: Biotop entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes von der "Werner-von-Siemens-Straße" aus gesehen (links) und von dem angrenzenden landwirtschaftlichen Anwandweg aus gesehen in Blickrichtung Norden (rechts)
(© OPLA, 11.11.2022)

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)

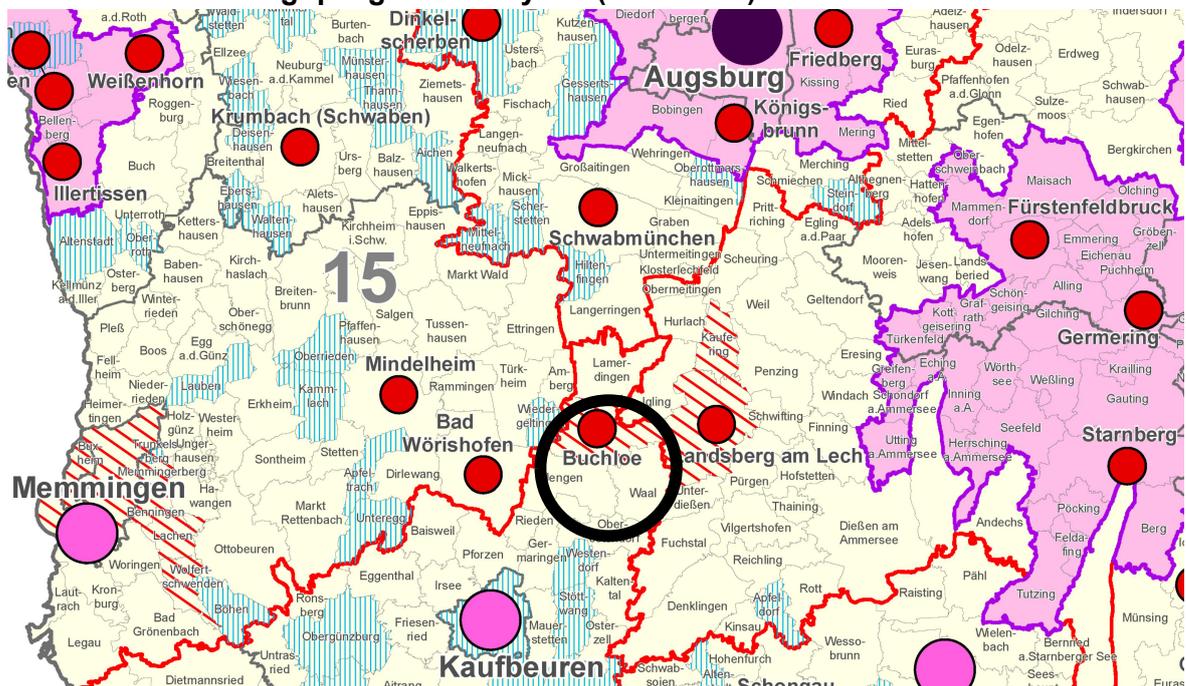


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

- 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)

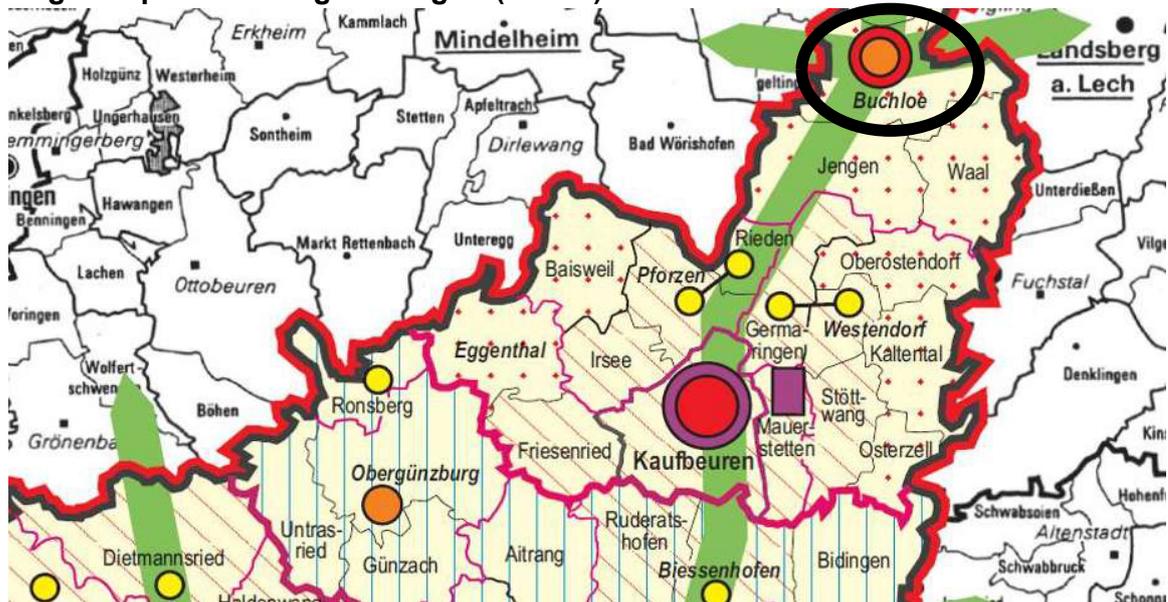


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan 16 (Region Allgäu) – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

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

3.4 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2023 und des Regionalplans 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 B V 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 Bebauungsplan 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 die Stadt selbst jedoch über keine Brach-/Konversionsflächen bzw. über nahezu keine innerörtliche gewerbliche Potenzialflächen verfügt und die vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen 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 ungenutzte gewerbliche 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 eine standortnahe Erweiterungsfläche für die künftigen Nutzungen bereitgestellt werden

muss. 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, den vorliegenden Bebauungsplan auf den Weg zu bringen, um kurzfristig das dringend benötigte Bauland ausweisen und der vorhandenen Nachfrage gerecht werden zu können.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche mit einer Ortsrandeingrünung im Norden und den Erweiterungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem stellt der Flächennutzungsplan entlang des westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Anwandweges ein aus Einzelgehölzen und Buschgruppen bestehendes Biotop dar.

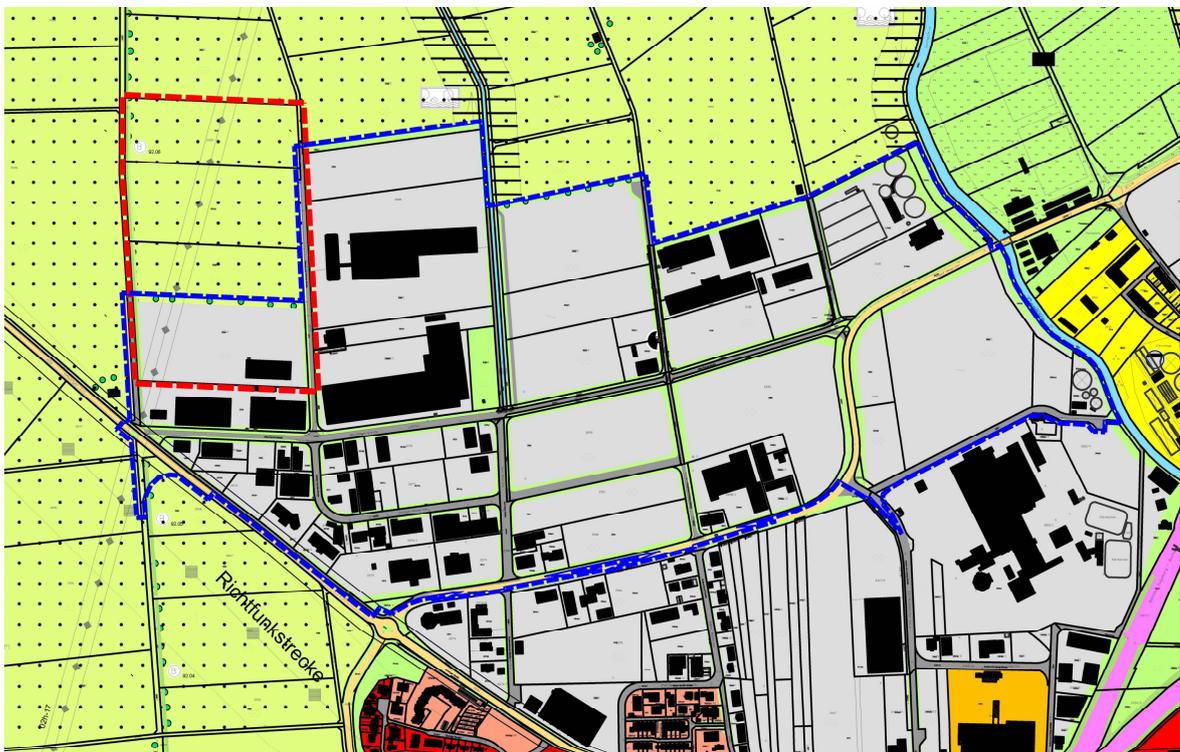


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (7. Änderung u. Erweiterung rot umrandet; rechtskräftiger B-Plan einschl. 1.-5. Änderung blau umrandet), o.M.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden die Flächen für die Landwirtschaft als Industriegebiet festgesetzt. Somit wird das im Süden und Osten bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Nordwest III“ Richtung Norden und Westen weitergeführt. Damit

wird die Ortsrandeingrünung, die derzeit den nördlichen Abschluss der südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bildet, weiter Richtung Norden verschoben.

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ weicht damit im Bereich der Erweiterungsfläche und im nördlichen Bereich der Änderungsfläche von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird daher in diesem Bereich im sog. „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 12. Mal geändert.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der vorliegenden 7. Änderung und Erweiterung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ im nordwestlichen Bereich geändert und in Richtung Norden erweitert. Im Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Industriegebiet (Bereich NW III – 1) mit einem 9 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifen im Norden und jeweils einem 5 m breiten zu bepflanzenden Grünstreifen im Osten und Westen fest.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der vorhandene Betrieb großflächig Richtung Norden erweitert werden. Planungsabsicht ist es, am gegebenen Standort neben den bereits bestehenden Lagerflächen für das Rohmaterial, die im Zuge der Erweiterung neustrukturiert werden sollen, Produktions- und Lagerhallen für die Fertigprodukte sowie ein Bürogebäude zu realisieren. Da sich insb. die geplanten Produktionshallen über den Änderungs- und Erweiterungsbereich erstrecken, muss zur Umsetzung des Vorhabens die festgesetzte, jedoch noch nicht hergestellte Ortsrandeingrünung im Norden des Änderungsbereiches zugunsten einer zusammenhängenden industriell nutzbaren Baufläche weiter nach Norden verschoben werden. Zudem ist die geplante Betriebserweiterung nicht mit den textlichen Festsetzungen (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, hier insb. die Höhe der baulichen Anlagen) vereinbar. Damit sind für den Änderungsbereich abweichende Festsetzungen erforderlich, die sich auch auf den Erweiterungsbereich erstrecken müssen.

Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ gelten ausschließlich für den Änderungs- und Erweiterungsbereich und ersetzen innerhalb des Überschneidungsbereiches vollständig die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen. Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan einschl. seiner 1. bis 5. Änderung unverändert fort.

Weitere Bebauungspläne grenzen an die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ nicht an.

5. PLANUNGSZIEL

Primäres Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die bauliche Erweiterung der ortsansässigen Firma 'Rudolf Hörmann GmbH und Co. KG', die am gegebenen Standort bereits über ein Außenlager verfügt und nun beabsichtigt, hier eine weitere großflächig

angelegte Produktionsstätte zu errichten. Da im Zuge der Planung bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätzen geschaffen werden, dient die Planung auch der Sicherung und Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

Die vorliegende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Nordwest III“ ist erforderlich, obwohl in den Gewerbegebieten „Nordwest I“ und „Nordwest III“ noch einige unbebaute gewerbliche Bauflächen vorzufinden sind. Dies ist darin begründet, dass diese Bauflächen für die angestrebte Betriebserweiterung nicht zur Verfügung stehen, da diese entweder von den Grundstückseigentümern für eigene Betriebserweiterungen oder -verlagerung zurückgehalten werden oder aufgrund des Flächenzuschnitts und/oder der jeweils geltenden Emissionszulässigkeit für das geplante Bauvorhaben nicht geeignet sind. Daher wird in diesem konkreten Fall von dem landesplanerischen Ziel 3.2 (Satz 1), welches darauf abzielt, vorrangig 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 genutzten Flächen im Außenbereich, z.B. von landwirtschaftlichen Grundstücken, auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wird das Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ nur um Industriegebietsflächen erweitert, und das auch nur für solche, für die konkrete Planungsabsichten (bevorzugt von ortsansässigen Betrieben) vorliegen.

Andere industriell nutzbare Flächen stehen der Stadt nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Unbebaute Flächen, die über Baurecht verfügen, werden von den jeweiligen Eigentümern zur Umsetzung eigener Planungsabsichten vorgehalten. Für andere unbebaute bzw. untergenutzte Flächen im Stadtgebiet, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet waren, wurde bereits (wo möglich) eine entsprechende Umnutzung durchgeführt (z.B. ehemaliger Festplatz). Auch für die noch unnutzbaren Flächen im Stadtgebiet gibt es bereits Entwicklungsplanungen und konkrete örtliche Interessenten (bestehende Gewerbebetriebe), so dass die Stadt Buchloe der Firma ‘Rudolf Hörmann GmbH und Co. KG’ keine anderweitigen Flächen, die die benötigten Rahmenbedingungen (u.a. an Flächengröße und mögliche Emissionen) erfüllen, anbieten kann. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung und nicht um eine Entwicklung „auf Vorrat“, die ungenutzte Brachflächen erzeugt.

Zudem lösen Industriegebiete aufgrund ihres Emissionsverhaltens im Innenbereich massive Immissionsprobleme aus mit der Folge, dass deren Ausweisung nicht (bzw. nur unter erschwerten Bedingungen) umsetzbar ist (Trennungsgrundsatz § 50 BImSchV). Die vorliegend zur Umnutzung vorgesehenen Ackerflächen sind hingegen aufgrund ihrer von den schutzbedürftigen Nutzungen abgelegenen, aber dennoch an den Siedlungskörper und die Verkehrsinfrastruktur angebundenen Lage für die Ausweisung eines Industriegebiets gut geeignet. 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 Flächen im Vergleich zu anderen Ackerflächen im Stadtgebiet (z.B. zum südöstlichen Stadtgebiet) um Flächen mit einer geringeren Wertigkeit.

Darüber hinaus dient die Planung der Erweiterung und damit der Sicherung und Stärkung eines ortsansässigen Betriebes, womit eine Abwanderung von Arbeitsplätzen vermieden werden kann. Vielmehr können weitere ortsnahe Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt und damit z.B. auch Pendlerverkehr reduziert werden.

Insofern ist die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Ausweisung zusätzlicher Industriegebietsflächen erforderlich, da einerseits keine anderen geeigneten innerörtlichen Flächenpotenziale zur Verfügung stehen und andererseits die herangezogenen Außenbereichsflächen mit vergleichsweise geringen Auswirkungen auf die Umweltbelange verbunden sind bzw. keine Flächen mit noch geringeren Umweltauswirkungen zur Verfügung stehen. Die Weiterentwicklung von industriellen Siedlungsflächen in den Außenbereich an gegebener Stelle ist damit sachgerecht begründbar, sodass die o.g. Grundsätze bezüglich dem Innenentwicklungsvorrang, dem Bodenschutz und dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückgestellt werden können.

Ein weiteres Ziel ist es, den baulichen Eingriff möglichst schonend zu gestalten, um die Belange des Immissions- und Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes nicht übermäßig zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird das Planvorhaben am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets angesiedelt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die schützenswerten Nutzungen sind hier verhältnismäßig am geringsten.

Weiteres Planungsziel ist die Einhaltung der o.a. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, insbesondere der nachfolgenden:

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

6. PLANUNGSKONZEPT

Planungsabsicht ist es, am gegebenen Standort neben den bereits bestehenden Lagerflächen für das Rohmaterial, die im Zuge der Erweiterung neustrukturiert werden sollen, Produktions- und Lagerhallen für die Fertigprodukte sowie ein Bürogebäude zu realisieren.

Entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Planungskonzept ist eine Entwicklung des Standortes in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Beabsichtigt ist es, in einem ersten Bauabschnitt das westliche Plangebiet auf der gesamten Nord-Süd-Ausdehnung zu bebauen; insg. würde dieser Bauabschnitt ca. 2/3 des gesamten Plangebietes umfassen. Geplant ist die Realisierung von Produktionshallen, Lagerflächen für Rohmaterial, Lagerhallen für Fertigware und ein Mitarbeiter-Parkplatz. In einem zweiten Bauabschnitt würde dann die ca. 1/3 große östliche Restfläche mit weiteren

Produktionshallen, Lagerflächen/-hallen für Rohmaterial und Fertigware sowie einem Bürogebäude entwickelt werden. Die Entwicklung der beiden Bauabschnitte jeweils über die gesamte Länge des Plangebietes ist aufgrund der erforderlichen Produktionsprozesse erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die östlich des Plangebiets verlaufende Werner-von-Siemens-Straße; derzeit sind max. drei Zu-/Abfahrten angedacht.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten mittels dicht zu bepflanzenden privaten und öffentlichen Grünflächen eingegrünt, die insb. zur freien Landschaft im Norden einen schonenden Übergang sicherstellen sollen. Die östlichen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Pflanzstreifen dürfen für betriebliche Zufahrten und Zuwegungen, deren Anzahl und Breite konkret vorgegeben wurde, unterbrochen werden. Eine Bepflanzung Richtung Westen wird nicht beabsichtigt, da hier eine Eingrünung durch das bestehende Biotop bereits gegeben ist. Um das Biotop nicht nachteilig zu beeinträchtigen, ist daran angrenzend eine 8 m breite Grünfläche anzulegen. Diese schafft zusammen mit der um weitere 3 m bis 5 m abgerückten Baugrenze einen ausreichend großen Puffer zwischen künftiger Bebauung und Biotopfläche.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ wird die Industriegebietsfläche im Nordwesten des Baugebiets nach Norden hin erweitert.

Neben den planzeichnerischen Änderungen im Überschneidungsbereich sowie der daran anschließenden Erweiterung werden auch die textlichen Festsetzungen für den Änderungs- und Erweiterungsbereich neu formuliert und ersetzen damit im Überschneidungsbereich vollständig die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“. Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung und Erweiterung sind an die Festsetzungen der 2. bis 5. Änderung und Erweiterung angelehnt.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. bis 5. Änderung unverändert fort.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen im räumlichen Umfeld und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebiets werden die zu überplanenden Flächen als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die im Industriegebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen ausgeschlossen, da für derartige Nutzungen einerseits kein Bedarf besteht und andererseits diese an gegebener Stelle nicht zweckdienlich sind. Aus selbigem Grunde wurden hier auch Einzelhandelsbetriebe und Gebäude und Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bau-massenzahl (BMZ) und die Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt; auch im Änderungsbereich, für den das aktuelle Baurecht eine GRZ von max. 0,7 vorgibt. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO und gewährleistet im Interesse einer flächensparenden verdichteten Bauweise, dass bis zu 80% des Industriegebietes überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Zudem wird im gesamten Plangebiet eine BMZ von max. 10,0 festgesetzt; auch im Änderungsbereich, für den das aktuelle Baurecht eine BMZ von max. 6,0 vorgibt. Aufgrund der dichten Bebauung und der z.T. hohen baulichen Anlagen (Fertigungshallen und Siloanlagen) ist die Anhebung der BMZ erforderlich. Die BMZ von 10,0 entspricht dem Orientierungswert für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächen und Baumasse ist die Fläche des Baugrundstückes inkl. der festgesetzten privaten Eingrünungs-, Anpflanzungs- und Versickerungsflächen maßgebend. Die festgesetzten Werte für die GRZ und BMZ sind erforderlich, um die geplante Bebauung realisieren zu können.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Gesamthöhe für die baulichen Anlagen wird das Industriegebiet im Vergleich zum Vorentwurf (i.d.F.v. 28.01.2025) in zwei Teilbereiche gegliedert und die zulässigen Gesamthöhen zum einen in beiden Teilbereichen auf 19 m reduziert. Eine Überschreitung der Gesamthöhen durch technisch untergeordnete Anlagen und Aufbauten (z.B. Ablufteinheiten, Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc.) ist nach wie vor zulässig. Im GI 2 wird die ursprünglich im gesamten Industriegebiet zulässige Gesamthöhe von 25 m nur noch für bestimmte technisch industrielle Anlagen (z.B. Silos etc.), die zudem flächenmäßig stark begrenzt werden, zugelassen; wobei einzelne Anlagen-/Maschinenteile (z.B. Förderer, Kamine, Aggregate etc.) die zulässige Gesamthöhe nochmal um bis zu 10 m überschreiten dürfen.

Die festgesetzten Gesamthöhen sind industriegebietstypisch und für die Realisierung der geplanten Produktions- und Lagerhallen sowie Siloanlagen und damit zur Sicherstellung der Betriebsabläufe zwingend notwendig. Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um ein Industriegebiet handelt, der östlich angrenzende Betrieb auch bereits anteilig ähnlich hohe Gesamthöhen aufweist, das westliche Biotop mit seinen bereits ausgeprägten Kronenhöhen das Plangebiet gut eingrünt und die Gesamthöhen in Summe deutlich reduziert wurden (von 25 m auf 19 m) erscheinen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar und lassen sich am gegebenen Standort unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds mit den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild gut vereinbaren.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden aufgrund der benötigten Gebäudelängen sowie zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität weiträumig festgesetzt. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestaltung:

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

Die festgesetzte Dachneigung von max. 25° bleibt von der 7. Änderung und Erweiterung unberührt. Zudem wird festgesetzt, dass auch Sheddächer eine Dachneigung von max. 25° aufweisen müssen; bisher waren bei diesen Dachformen auch höhere Dachneigungen zulässig.

Die Beschränkung der Dacheindeckung bei flachgeneigten Sattel- und Sheddächern auf Ziegel und Metall wird aufgehoben, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Um trotz der Zulässigkeit von weiteren Formen der Dacheindeckung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu bewirken, wurden grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen sowie auch für Außenwände ausgeschlossen. Zudem wird vorgegeben, dass die Fassadengestaltung in einem grünen und/oder grauen Farbspektrum zu erfolgen hat, um die Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, insb. die Fernwirkung, zu minimieren.



Abb. 8: Beispiel einer möglichen Fassadengestaltung (© Rudolf Hörmann GmbH und Co. KG)

Um energetischen bzw. klimatologischen Aspekten gerecht zu werden, wurde zudem festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden und Hallen entweder mit Photovoltaikanlagen zu bedecken oder alternativ Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 7° als Gründach auszuführen sind. Nach aktueller Planungsabsicht wird es in Anlehnung an die südlich angrenzende Bestandsbebauung favorisiert, die Dachflächen vollflächig mit Photovoltaikanlagen auszuführen.

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

Die bisher sehr differenzierten Festsetzungen zur Gliederung bzw. Höhenstaffelung von Hallen und Gebäuden wird flexibilisiert. Es wird nunmehr festgesetzt, dass Gebäude erst ab einer Länge von 100 m (nicht wie bisher ab 50 m bzw. 90 m) entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung zu gliedern sind. Wie genau dies erfolgt, wird im Detail nicht mehr vorgegeben, da dies in dem rückwärtigen Bereich keine derart wichtige Rolle spielt wie an den Hauptverkehrsachsen.

Werbeanlagen:

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

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung genutzt werden dürfen und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden dürfen. Mit der Beschränkung zur Eigenwerbung sind Sammelhinweistafeln unzulässig. Dies ist darin begründet, dass solche Hinweisschilder an diesem rückwärtigen Standort ihren Zweck nicht erfüllen würden.

Die Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Werbeanlagen den baulichen Anlagen unterordnen, sich insgesamt besser in das städtebauliche Umfeld integrieren und damit auch die Auffälligkeit des Betriebes in der Fernwirkung gemindert wird.

Einfriedungen:

Bei den Einfriedungen sind nach wie vor Maschendraht- und Metallzäune sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig. Mauern und Zaunsockel wurden jedoch ausgeschlossen, um zum einen der mit diesen Einfriedungen einhergehenden Barrierewirkung für Kleintiere entgegenzuwirken und zum anderen den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Straßenraumes sowie negative Auswirkungen auf die freie Landschaft zu vermeiden. Die übrigen Festsetzungen zu den Einfriedungen entfallen, da sie für die 7. Änderung und Erweiterung nicht von Belang sind.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

7.5 Bodenschutz und Grünordnung

Versiegelung:

Es wird festgesetzt, dass das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist; dies kann entweder breitflächig, über flache Mulden **oder über oberflächennahe Rigolen erfolgen.**

Sofern eine Versickerung von einzelnen Flächen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich sein sollte, kann Niederschlagswasser mit Zustimmung der Stadt Buchloe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

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

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie zum „Anpflanzen von Feldgehölzen“ auf den durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen **bleiben unverändert aufrechterhalten. Die Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (15 %) bleiben ebenfalls aufrechterhalten, werden jedoch aus Gründen der Rechtsklarheit präzisiert. Im Zuge der Präzisierung wird die zu pflanzende Anzahl an Bäumen und Sträuchern konkret vorgegeben.**

Um eine angemessene Eingrünung der Stellplätze gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum auf einer bodenoffenen Fläche von mind. 10 m² zu pflanzen ist. Zusätzlich sind großflächige Stellplatzanlagen mit einer Gesamtfläche ab 750 m² (zzgl. der Fläche der Fahrgassen) durch eine raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zwischen den Stellplatzflächen bzw. -reihen flächendeckend zu bepflanzen. Alternativ zur Anlage von durchgrünten Pkw-Stellplätzen wird die Möglichkeit eröffnet, die Pkw-Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zu überdachen und damit die Stromproduktion im Stadtgebiet verstärkt zu fördern (eine Überdachung mit Photovoltaikanlagen bewirkt gegenüber einer Anpflanzung von Laubbäumen eine deutlich höhere CO₂-Ersparnis). Sollte von der alternativen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, ist die an der Stelle der Photovoltaik-Überdachung entfallende Anzahl an Laubbäumen in den Randbereichen des Industriegebietes ersatzweise anzupflanzen.

Die übrigen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (wie z.B. Begrünung von Gebäudefassaden und fensterlosen Mauern, Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen, sofern von öffentlichen Flächen eine Einsehbarkeit von Lagerflächen, Abstellflächen oder LKW-Stellplätze gegeben ist etc.) entfallen, da diese im rückwärtigen Bereich der 7. Änderung und Erweiterung aus ortsgestalterischen Gründen nicht zwingend erforderlich sind.

7.6 Naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf

Die Ermittlung und der Nachweis des Ausgleichsbedarfs ist dem Umweltbericht D) unter Pkt. 4.2 zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Da die Stadt Buchloe im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt, im nord-westlichen Stadtgebiet weitere gewerblich-industrielle Bauflächen auszuweisen, hat sie

das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung 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 der maßgeblichen Teilfläche/Bauquartier (hier: Änderungs-/Erweiterungsfläche) erfolgen. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten (IRW) gemäß TA-Lärm.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblich-industriellen Vorbelastung bzw. den sich hieraus (rechnerisch) resultierenden Planwerten für die Änderungs-/Erweiterungs-Teilfläche "NW III - 1a höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber $L''_{WA} = 67 \text{ dB(A)}$, nachts $L''_{WA} = 55 \text{ dB(A)}$ festgesetzt werden können. Die Werte sind für eine geräuschintensive gewerbliche bis industrielle Nutzung als ausreichend hoch einzustufen.

Die schalltechnische Untersuchung (22053_bpl_gew_gu01_v1) vom 21.10.2022, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering), liegt dem vorliegenden Bebauungsplan bei. Auf die Ausführungen dieser Untersuchung wird verwiesen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser (Grundschatz) 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 zum einen durch die Anlage von Grünflächen und zum anderen durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien, wo möglich, vorgesehen.

Auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung i.S. einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird hingewiesen. Vor dem Hintergrund

einer klimasensiblen Niederschlagswasserbeseitigung sollten grundsätzlich alle Möglichkeiten der Wassernutzung ausgeschöpft werden, wobei eine Dachbegrünung im vorliegenden Fall weder konstruktionstechnisch noch wirtschaftlich darstellbar ist.

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 Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ empfohlen.

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.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Dach- und Oberflächenwasser innerhalb der anstehenden Kiesböden auf dem Baugrundstück versickert werden. Da anhand der vorliegenden Erkenntnislage der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) in einer Tiefe von weniger als 1-2 m unter dem Gelände anzunehmen ist, wird vorrangig eine Muldenversickerung angestrebt. Aufgrund technischer oder planerischer Vorgaben kann es jedoch in Teilbereichen zu Schwierigkeiten bei der Zuführung in die umlaufende Muldenversickerung kommen. Aus diesem Grund wird auch die Anordnung von oberflächennahen Rigolen für Niederschlagsabflüsse von Dachflächen in Betracht gezogen. Diese können jedoch ausschließlich in Bereichen mit ausreichendem Abstand zum MHGW errichtet werden. Dabei handelt es sich um die Betriebsbereiche, die auf Grund von erdbaulichen Aufschüttungen zukünftig über dem Bestandsgelände zu liegen kommen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden in den Randbereichen, im Anschluss an die festgesetzten Grünflächen, Flächen dargestellt, auf denen eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen könnte. Da die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausreichend weit fortgeschritten ist und sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben können, werden diese Flächen jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Die konkrete Verortung der Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt dann auf Ebene der Baugenehmigung. Zudem wird auf die Ausführungen im D) Umweltbericht unter Pkt. 2.3 und im Entwässerungskonzept der mooser ingenieure GmbH vom 17.05.2025 verwiesen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Hinweis:

Im Plangebiet (insb. entlang der Straßenverkehrsflächen) verlaufen 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

9.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über 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 Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. 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 Eigentümer seit 2009 verpflichtet, bei Neubauten anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. 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 der Grundstückszuschnitt 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

Im Jahresmittel beträgt im Plangebiet die globale Strahlung ca. 1180 bis 1195 kWh/m² und die Sonnenscheindauer ca. 1750 bis 1799 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gewerbebauten bereits umfangreich genutzt. Die Nutzung kann durch Wahl der Gebäudestellung und Orientierung der Dachflächen auf das Plangebiet ausgeweitet werden. 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	109.015 m²
Industriegebiet (GI)	104.603 m ²
<i>davon: Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenze)</i>	90.193 m ²
<i>davon: Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenze)</i>	7.555 m ²
<i>davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	1.932 m ²
<i>davon: Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen</i>	2.424 m ²
<i>davon: Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	2.499 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.412 m ²
<i>davon: Straßenverkehrsfläche</i>	2.746 m ²
<i>davon: Fußweg</i>	625 m ²
<i>davon: Straßenbegleitgrün</i>	1.041 m ²

D) 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 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Baurechtschaffung für eine gewerblich-industrielle Bebauung in Verbindung mit einer angemessenen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

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 Schutzgebiete / Biotopkartierung



Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

In der Biotopkartierung Bayern ist parallel zum westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Anwandweg die biotopkartierte Feldhecke „Flurbereinigungshecken nordwestlich von Buchloe“ (Biotop-Nr. 7930-0092-006) erfasst. Diese befindet sich zwar außerhalb des Plangebiets, jedoch ragen die Gehölzkronen aufgrund der unmittelbaren Grundstücksnähe z.T. in den Geltungsbereich hinein.

Um das kartierte Biotop nicht zu beeinträchtigen, wird über die gesamte Länge der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets eine 8 m breite Grünfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus wird die Baugrenze um weitere 3 m bis 5 m vom Biotop abgerückt, um mit insg. 11 m einen ausreichend großen Abstand zwischen Biotop und künftiger Bebauung sicherstellen zu können.

Abb. 9: Luftbild (Befliegungsdatum: 16.07.2022) mit Darstellung des angrenzenden kartierten Biotops (rot schraffiert), o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3.2 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. C – 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.

1.3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. C – Begründung, Pkt. 4.1).

2. **UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Nachfolgend wird ausschließlich für die Erweiterungsfläche eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 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

Beschreibung:

Die intensiv ackerbaulich genutzte Erweiterungsfläche ohne Gehölzbestand selbst haben keine Bedeutung für die Frischluftentstehung und Luftreinhaltung, allerdings stellen sie zusammen mit den umgebenden Acker- und Grünlandflächen infolge der schnellen nächtlichen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Kaltluftentstehungsgebiete haben grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das städtische Klimapotenzial, da solche Flächen der innerstädtischen Aufheizung entgegenwirken. Da es sich vorliegend aber um Flächen am Ortsrand handelt, die südlich und östlich an Gewerbe- und Industriebetriebe grenzen, und zudem das Relief nach Norden abfällt und Richtung Stadtgebiet ansteigt, hat das Plangebiet keine Bedeutung für die innerstädtische Durchlüftung bzw. für die Durchlüftung des Gewerbe-/Industriegebiets. Die unmittelbar westlich angrenzenden Feldgehölze (Biotop) haben aufgrund ihrer flächenmäßig geringen Ausdehnung lediglich eine kleinklimatische Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Luftreinhaltung. Die nächstgelegenen größeren zusammenhängenden Gehölzstrukturen mit Bedeutung für die Frischluftentstehung und die Luftreinhaltung befinden sich mit dem Waldgebiet „Eschenloh“ in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich des Plangebiets. Die hier entstehende Frischluft hat aufgrund des Reliefs jedoch keine Bedeutung für das Plangebiet, da sie hangabwärts, d.h. nach Norden, abfließt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine temporäre Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die im Vergleich zum Status-Quo nutzungsbedingt hohe 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 das Plangebiet aber von großen, zusammenhängenden, unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch Wasser- und Gehölzflächen umgeben ist, wird infolge der Überbauung lediglich das Mikroklima beeinträchtigt. Damit werden sich im Plangebiet selbst 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 Siedlungsgebiets sowie der geplanten Begrünungsmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt dem Handbuch zur naturräumlichen Gliederung Deutschlands zufolge im Naturraum D64 Donau-Iller-Lech-Platten (Untereinheit: Lech-Wertach-Ebene, Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal (047-A)). Der Übersichtsbodenkarte von Bayern (BayernAtlas) kann entnommen werden, dass

sich die Böden im Plangebiet und Umgebung fast ausschließlich aus kalkhaltigen Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment, zusammensetzen.

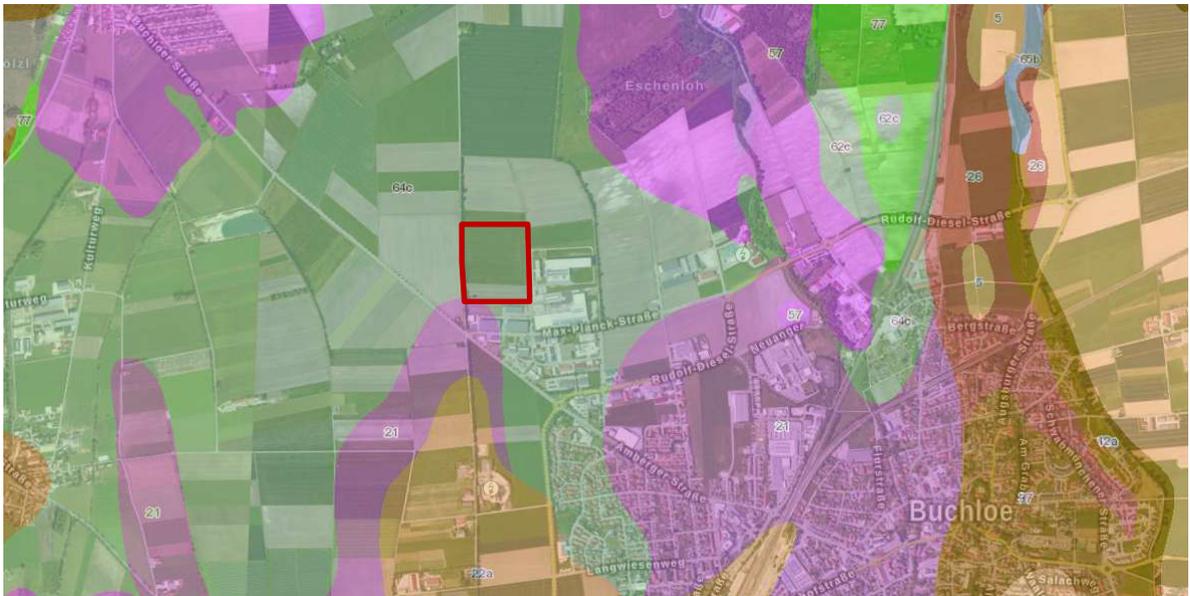


Abb. 10: Darstellung der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit Plangebiet (rot umrandet), o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas / UmweltAtlas) ergibt innerhalb des Plangebiets eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens (vgl. Abb. 11 und nachfolgende Tabelle).

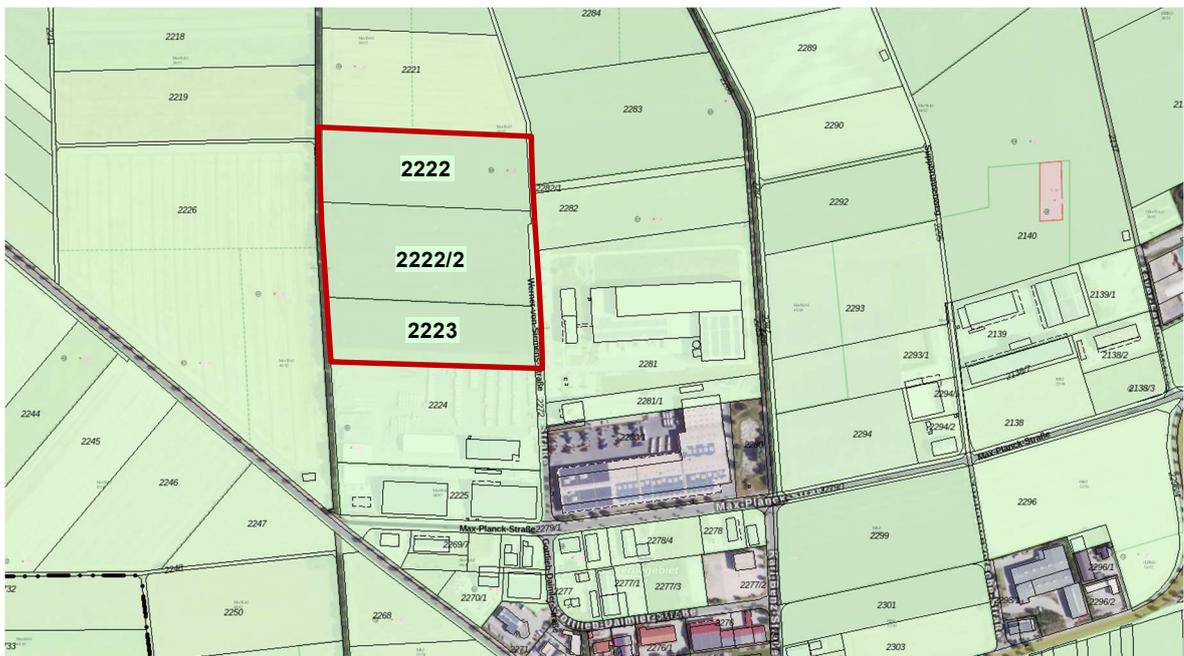


Abb. 11: Bodenschätzung mit Plangebiet (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Angaben Bodenschätzung	Fl.Nrn. 2222 / Fl.Nr.2222/2	Fl.Nr. 2223
Kulturart	Grünland (Gr)	Grünland (Gr)
Bodenart	Moor auf lehmigem Sand (Mo/IS)	Moor auf lehmigem Sand (Mo/IS)
Zustandsstufe / Bodenstufe (Bs)	Bs Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-)	Bs Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-)
Entstehungsstufe (Es) / Klimastufe (Ks) / Wasserstufe (Ws)	Ks 7,9° -7,0°C(b) / Ws (3)	Ks 7,9° -7,0°C(b) / Ws (3)
Boden- / Grünlandgrundzahl	44	45
Acker- / Grünlandzahl	42	44
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	350	350
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FKWe	227	227
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse	
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	3	3
Retentionsvermögen bei Niederschlagswasserereignissen	4	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	2	2
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4	4
Natürliche Ertragsfähigkeit	3	3
MITTELWERT	3,2	3,2
BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch	hoch

Aus dem vorliegenden geo- und umwelttechnischen Bericht der test2safe AG vom 23.09.2022 geht hervor, dass im Bereich der Erweiterungsfläche unter dem geringmächtigen Mutterboden (Schluff, feinsandig, schwach kiesig bis sehr schwach kiesig) in einer Tiefe von ca. 0,4 m - 1,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK) Kiese mit gemischtem Feinkornanteil (schwach schluffig bis schluffig, sandig) und in einer Tiefe von ca. 1,2 m - 1,9 m u. GOK Kiese mit geringem Feinkornanteil (sandig, schwach schluffig bis sehr schwach schluffig, schwach steinig) vorherrschen. Die angetroffenen Kiese sind als Baugrund für Gründungsmaßnahmen gut bis sehr gut geeignet.

Die unter dem Oberboden angetroffenen Böden sowie die unterlagernden Kiesböden enthalten nach derzeitigen Erkenntnissen keine Fremdbestandteile; in keiner der untersuchten Bodenproben wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden werden nutzungsbedingt im großen Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unbebaute Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen. Dies hat einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Plangebiets voraussichtlich zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten

GRZ von 0,8 bis zu 80% der Flächen beansprucht bzw. versiegelt werden dürfen. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass mind. 20 % (rd. 14.600 m² der Erweiterungsfläche bzw. ca. 20.920 m² der Gesamtfläche) nicht versiegelt werden dürfen; diese sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen. **Diese Flächen, die zudem mind. zu 75 % zu bepflanzen sind, tragen** dazu bei, dass sich auch nach Umsetzung des Industriegebiets anteilig wieder natürliche Bodenfunktionen einstellen können. In Summe tragen die festgesetzten Maßnahmen bestmöglich dazu bei, die durch Umsetzung eines Industriegebietes entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu mindern, sodass die Bodenfunktionen innerhalb der Erweiterungsfläche auch weiterhin, zumindest anteilig, aufrechterhalten bleiben können.

Ergebnis:

Innerhalb der Erweiterungsfläche ist nutzungsbedingt ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten und daher ist trotz der festgesetzten und empfohlenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet 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. 12: Wassersensibler Bereich mit Umgriff des Plangebiets (rot umrandet), o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Flächen, die im wassersensiblen Bereich liegen, sind 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 oder vorbehaltlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist bei diesen Flächen eine Angabe über die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht möglich; dies können je nach örtlicher Situation entweder ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Der hydrologischen Karte für Bayern kann entnommen werden, dass im Plangebiet (schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande vorherrschen, die als lokal bis überregional bedeutende Poren-Grundwasserleiter mit einer hohen / sehr hohen Durchlässigkeit und

mittleren bis hohen Ergiebigkeit klassifiziert sind. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Flächen ist gegenwärtig eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers gegeben, sodass Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Zudem kann dem vorliegenden geo- und umwelttechnischen Bericht der test2safe AG vom 23.09.2022 entnommen werden, dass die anstehenden Böden in einer Tiefe von ca. 0,4 m - 1,5 m u. GOK teils bindige Eigenschaften besitzen und als eher schwach durchlässig bis durchlässig einzustufen sind und demnach für Versickerungsanlagen mäßig geeignet sind. Die angetroffenen Kiese mit geringem Feinkornanteil in einer Tiefe von ca. 1,2 m - 1,9 m u. GOK weisen hingegen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, sodass das Niederschlagswasser aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands dem Grundwasser ohne ausreichende Aufenthaltszeit bzw. Reinigung zugeleitet wird; im Zuge von bereits durchgeführten Schürfen wurde ein Grundwasservorkommen bei ca. 1,5 m - 1,9 m u. GOK nachgewiesen. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann anhand der vorliegenden Erkenntnisse nicht weiter bestimmt werden; dieser ist jedoch voraussichtlich in weniger als 1 - 2 m u. GOK zu erwarten. Damit können voraussichtlich nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen, eingesetzt werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Rahmen der Gründungsarbeiten kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Bedingt durch die aktuelle Flächennutzung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort gegeben. Infolge der zulässigen Neuversiegelung von bis zu 80 % bisher unversiegelter Fläche wird 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.

Trotz des hohen Versiegelungsgrades wird eine vollumfängliche Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet angestrebt; auf das vorliegende Entwässerungskonzept der mooser ingenieure GmbH vom 17.05.2025 wird verwiesen. Nachdem im vorliegenden geo- und umwelttechnischen Bericht gegenüber dem Urgelände geringere Abstände als 1,0 m zum MHGW nachgewiesen wurden, wird vorrangig eine Muldenversickerung angestrebt. Auf Grund technischer oder planerischer Vorgaben kann es jedoch in Teilbereichen zu Schwierigkeiten bei der Zuführung in die umlaufende Muldenversickerung kommen. Aus diesem Grund wird auch die Anordnung von oberflächennahen Rigolen für Niederschlagsabflüsse von Dachflächen in Betracht gezogen. Diese können jedoch ausschließlich in Bereichen mit ausreichendem Abstand zum MHGW errichtet werden. Dabei handelt es sich um die Bereiche, die auf Grund von erdbaulichen Aufschüttungen zukünftig über dem Bestandsgelände zu liegen kommen.

Anhand der Dimensionierung des Planvorhabens wurde im Zuge des Entwässerungskonzeptes eine überschlägige Berechnung für eine Muldenversickerung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass aufgrund der zulässigen Versiegelung (GRZ 0,8) und unter Zugrundelegung der aktuellen Planung (noch nicht abgeschlossen) für das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ein Speichervolumen von 1.733 m³ mit einer Grundfläche der Entwässerungsmulden von 6.500 m² erforderlich werden würde. Zusätzlich müssten für den Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen 1.428 m³ Rückhaltvolumen nachgewiesen werden. Sollte die Versickerung in den Bereichen in denen das Betriebsgelände angehoben wird jedoch anteilig auch über oberflächennahe Rigolen

erfolgen, würde sich die benötigte Fläche für Versickerungsmulden verringern. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden aktuell ausschließlich in den Randbereichen, im Anschluss an die festgesetzten Grünflächen, Flächen dargestellt, auf denen eine Versickerung des Niederschlagswasser erfolgen könnte. Da die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausreichend weit fortgeschritten ist und sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben können, werden diese Flächen jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Die konkrete Verortung der Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt dann auf Ebene der Baugenehmigung. Die Versickerung auf dem eigenen Baugrundstück ist aber grundsätzlich möglich. Der Überflutungsnachweis bei Starkregenereignissen kann über die Anpflanzflächen aufgefangen werden, wenn diese als flache Mulden ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Entwässerungskonzept um eine Ersteinschätzung auf Grundlage der aktuell vorliegenden Parameter handelt; ein finales Entwässerungskonzept mit einer dezidierten Bemessung der Versickerungsanlagen kann erst im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens erfolgen.

Ergebnis:

Trotz der Minimierungsmaßnahmen (Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Gebiet, sofern keine andere Form der Niederschlagswasserbeseitigung zugelassen wird) ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die Erweiterungsfläche selbst stellt eine ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar und hat aufgrund ihrer intensiven ackerbaulichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Allenfalls hat sie geringfügige Bedeutung für Vogelarten der freien Feldflur. Da allerdings sowohl Gebäude als auch Gehölze, wie sie im Osten, Süden und Westen vorzufinden sind, auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) eine Scheuchwirkung haben, kann ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung dieser Arten ausgeschlossen werden. Andere Offenlandarten hingegen, insb. solche, denen die Flächen als Nahrungshabitat dienen, können auf die benachbarte Feldflur ausweichen; auch für diese Arten liegt somit keine Betroffenheit vor. Aufgrund der geringen Habitateignung der Erweiterungsfläche bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen entbehrlich. Dies geht auch aus der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Dr. Hermann Stickroth vom 31.01.2024 hervor.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der zulässigen und auch anzunehmenden hohen Bebauungsdichte wird der zukünftige Anteil an Grünflächen innerhalb des Industriegebiets voraussichtlich relativ gering ausfallen. Um dennoch einen bepflanzten Grünflächenanteil, der dem festgesetzten Gebietscharakter entsprechend angemessen ist, sicherstellen zu können, wurde u.a. eine randliche Eingrünung festgesetzt. Damit steht einem weitestgehend versiegelten und vegetationslosen Industriegebiet ein Mindestmaß an neuen Vegetationsstrukturen gegenüber, die im Vergleich zum Status-Quo den Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) erhöhen.

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes der Erweiterungsfläche und der grünordnerischen Festsetzungen kann insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut ausgegangen werden.

2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Erweiterungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Buchloe und knüpft im Süden und Osten an das bestehende Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ mit entsprechender Bebauung an. Damit kann das Landschaftsbild am gegebenen Standort als bereits vorbelastet gewertet werden.

Das Plangebiet selbst sowie sein näheres Umfeld (im Norden und Westen) stellen sich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Westen verläuft parallel zum bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweg eine biotopkartierte Feldhecke, die das Plangebiet bzw. die daran angrenzenden Gewerbe-/Industriebetriebe bereits gut eingrünt. Von Norden ist die Fläche zwar einsehbar, aufgrund der dortigen landwirtschaftlichen Nutzung wirkt sich die Einsehbarkeit allerdings nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus.



Abb. 13: Blick von der Kreisstraße OAL 19 Richtung Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“
(© OPLA, 11.11.2022 - Landkreisgrenze zw. LK Ostallgäu und LK Unterallgäu)

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Planvorhaben fügt sich in das umgebende Siedlungsgefüge ein, zumal auch der die Erweiterungsfläche eingrünende Gehölzbestand erhalten wird (s. Abb. 14-17). Um die verbleibenden planungsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, ist es beabsichtigt, das geplante Industriegebiet auch nach Norden und Osten mit einer dichten Bepflanzung einzugrünen und damit insb. zur freien Landschaft hin einen begrünten Ortsrand im Buchloer Nordwesten auszubilden. Zwar ist aufgrund der Gebäudehöhe und -kubatur mit verbleibenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes zu rechnen, die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen mindert diese jedoch deutlich.

Hinweis: Die nachfolgenden Visualisierungen zeigen die Ansicht vom Plangebiet unter Ausschöpfung der im Vorentwurf vom 28.01.2025 höchstzulässigen Gebäudehöhen. Aufgrund der zwischenzeitlich aktualisierten Planung wurden die Gesamthöhen in Summe auf max. 19 m reduziert; lediglich einzelne Silos im GI 2 dürfen bis zu 25 m erreichen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden sich im Vergleich zu den nachfolgenden Visualisierungen deutlich verbessern.

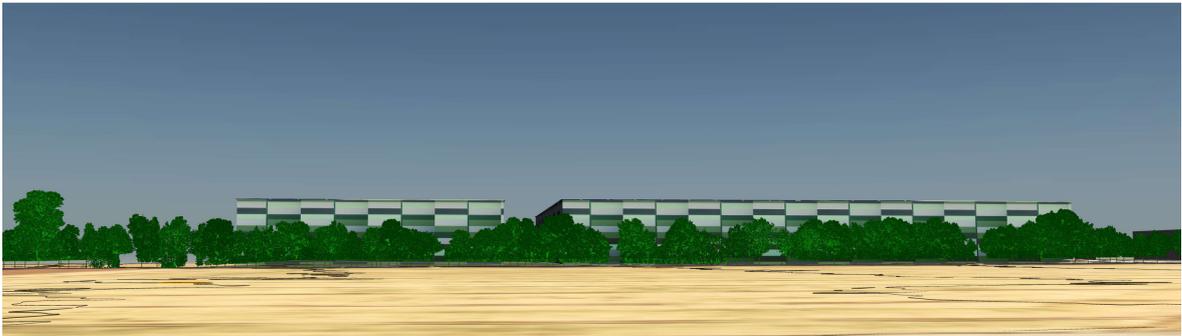


Abb. 14: Visualisierung 1: Ausgangsstandort, Blick von Kr OAL 19 Richtung Plangebiet (links); Künftige Ansicht unter Ausschöpfung der max. GH von 25 m (rechts)

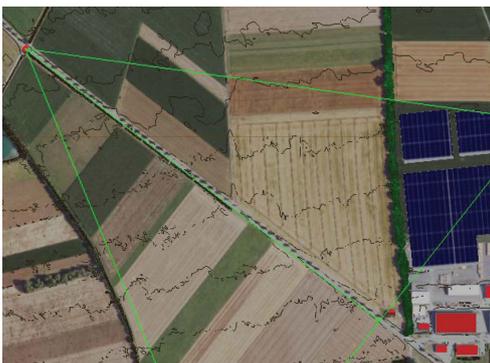


Abb. 15: Visualisierung 2: Ausgangsstandort, Blick von Kr OAL 19 Richtung Plangebiet (oben); Künftige Ansicht unter Ausschöpfung der max. GH von 25 m (unten)

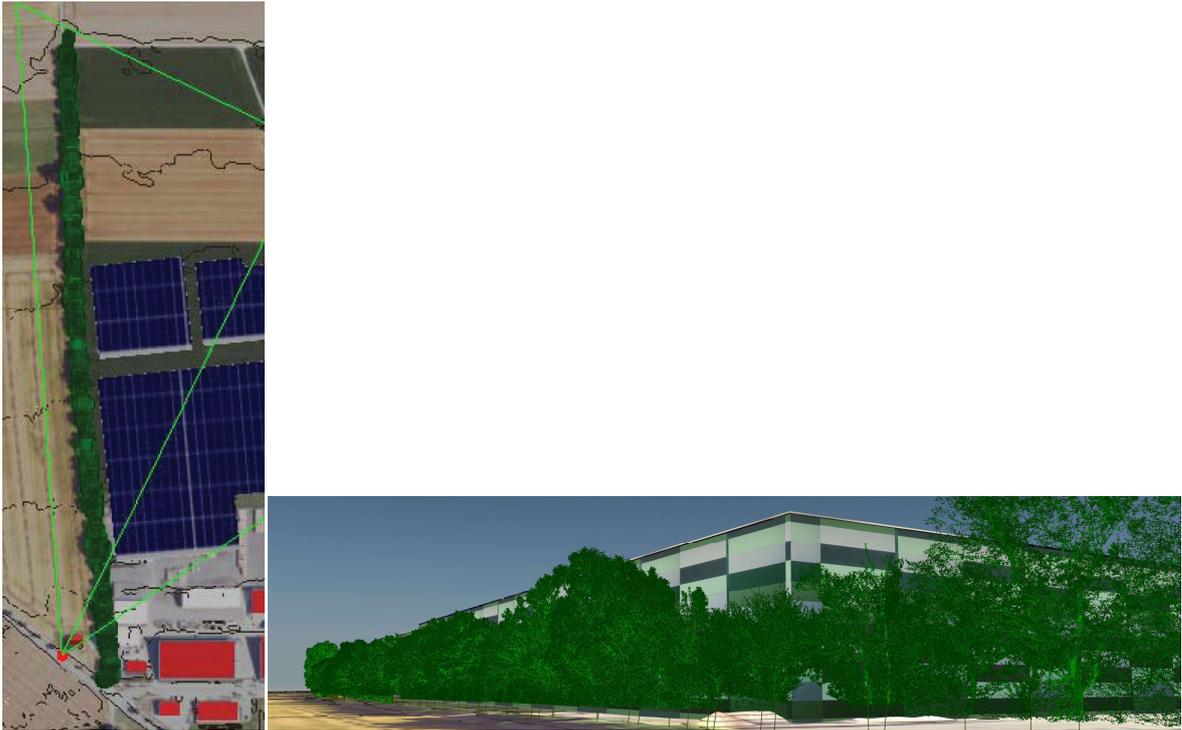


Abb. 16: Visualisierung 3: Ausgangsstandort, Blick von Kr OAL 19 Richtung Plangebiet (links); Künftige Ansicht unter Ausschöpfung der max. GH von 25 m (rechts)

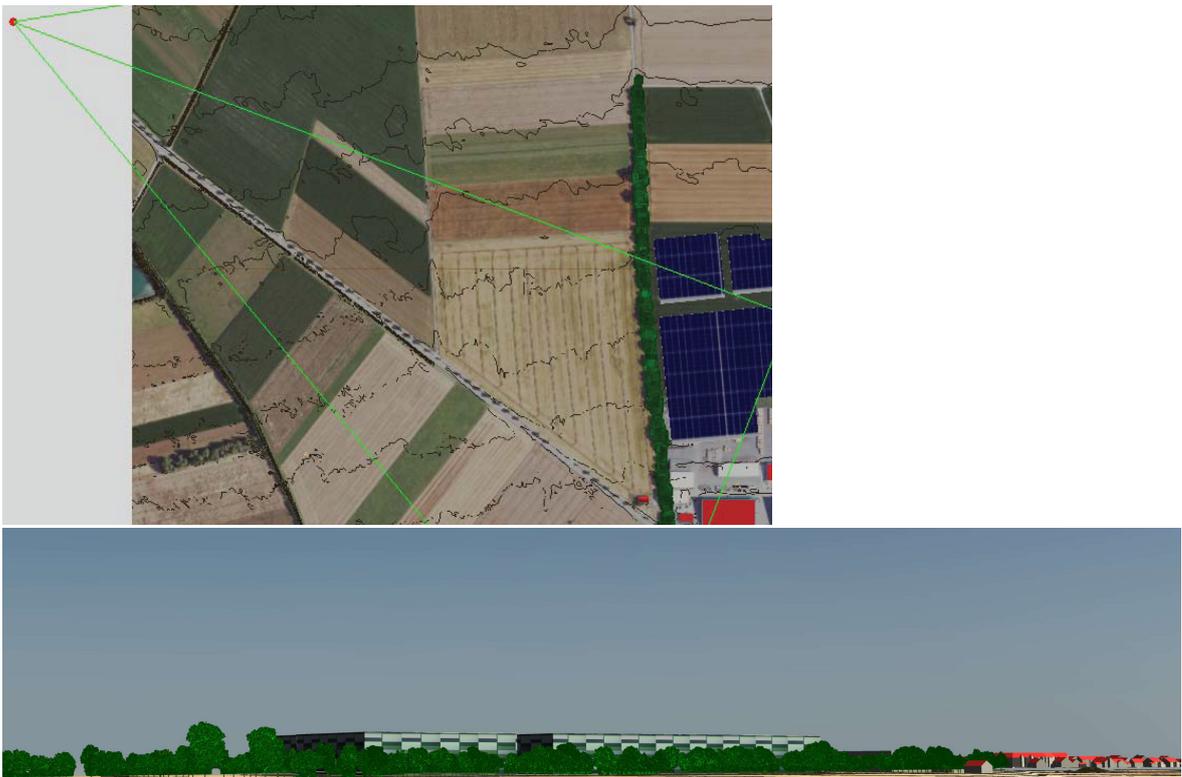


Abb. 17: Visualisierung 4: Ausgangsstandort, Blick von Kr OAL 19 Richtung Plangebiet (oben); Künftige Ansicht unter Ausschöpfung der max. GH von 25 m (unten)

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der Minimierungsmaßnahmen (u.a. Ortsrandeingrünung und Fassadengestaltung) von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die zu überplanenden Flächen haben keine Bedeutung für die Naherholung, da keine Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden sind.

Auswirkungen:

Da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung zu erwarten.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion können ausgeschlossen werden.

2.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Emissionen von der Erweiterungsfläche gehen im Bestand ausschließlich von der Landwirtschaft (landwirtschaftlichen Maschinen) aus. Im räumlichen Umfeld gehen zudem Emissionen von den Straßenverkehrsflächen (Verkehrslärm) sowie von den östlich und südlich angrenzenden Gewerbe-/Industriebetrieben (Verkehrs- und Betriebslärm) aus. Infolge der beabsichtigten Umnutzung der Erweiterungsfläche zu einem Industriegebiet erfolgt eine Erweiterung bestehender Nutzungsstrukturen. Damit fügt sich die Neubebauung hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens in die umgebende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die bestehende Werner-von-Siemens-Straße.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen können während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der gewerblich-industriellen Entwicklung des Areals ist eine Erhöhung der Lärmemissionen verbunden. Um die zusätzlichen Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) quantifizieren zu können, wurde das Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering) mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Auf Grundlage dieser Untersuchung (die dem Bebauungsplan beigelegt ist) wurden höchstzulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass trotz Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebiets 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 gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar angesehen wird.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen als gering einzustufen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebiets 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 Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Dennoch wird auf die Hinweise unter Pkt. 2 „Denkmalschutz - Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Da keine Kultur- oder Sachgüter von dem Planvorhaben 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:*
 - Schadstoffe: Die Festsetzung eines Industriegebietes soll grundsätzlich ermöglichen, dass sich erheblich belästigende und stark emittierende Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ansiedeln können, insb. auch solche Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im förmlichen Genehmigungsverfahren unterliegen. Die Belastung durch Schadstoffe wird grundsätzlich im Rahmen der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) geregelt.
 - Lärm: Hierzu wird auf die Ausführungen „Schutzgut Mensch (Immissionen)“ sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH (Kaufering) verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung prüft, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, werden für die maßgeblichen Flächen Schallemissionsbeschränkungen in Form von Schalleistungspegeln festgesetzt. Die Einhaltung dieser Pegel ist durch die Betriebe im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Erschütterungen: Die zulässigen Vorhaben lassen ein gewisses Maß an möglichen Erschütterungen erwarten, welche insb. in einem Industriebetrieb auftreten können. Es sind jedoch keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
 - Licht und Wärme: Die zulässigen Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen auf eine erhöhte Menge an Licht und Wärme zu.
 - Strahlung: Die zulässigen Vorhaben verursachen keine relevante Strahlung.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre 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 geplanten 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 Umwelrelevanz 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 geplante 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.

2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ sowie „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Eine Kumulierung ergibt sich bei den Emissionen aus den bestehenden und den geplanten Bauflächen. Diese wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit betrachtet, sodass mögliche kumulierte Emissionen keine nachteiligen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen verursachen werden.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Grundwasserneubildungsrate unterbleiben würde. Mit der Nullvariante verfehlt die Stadt Buchloe jedoch ihre mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung zur Stärkung der städtischen und regionalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden u. Fläche / Wasser:

- Ausführung von Stellplätzen für Personenkraftwagen und Lagerflächen in wasser-durchlässiger Bauweise, sofern diese nicht versiegelt werden müssen oder nicht mit Photovoltaikanlagen überdacht werden
- Ausführung von nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Wiesen- oder Rasenflächen
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, soweit möglich, im Plangebiet.

Klima u. Lufthygiene / Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt / Orts- u. Landschaftsbild:

- Einhaltung einer ausreichend breiten Pufferfläche zum westlich angrenzenden Biotop
- Dicht bepflanzte Eingrünung der Bauflächen Richtung Norden und Osten
- Bepflanzung von mind. 15% der GI-Fläche
- Verträgliche Fassadengestaltung im grünen / grauen Farbspektrum

Mensch (Immissionen):

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

Mensch (Erholung) / Kultur- u. Sachgüter:

- Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant, da keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (2021) ermittelt. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlichen Flächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen. Der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erforderliche Ausgleichsbedarf wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

4.2.1 Berechnung Eingriff durch den Bebauungsplan

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (m ²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensiv bewirtschafteter Acker (FI.-Nr. 2222, 2222/2, 2223)	gering	65.667,0	3	0,8	157.600,8
Grünland (FI.-Nr. 2224)	gering	30.017,0	3	0,1	9.005,1
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					166.605,9
Gesamtfläche:		95.684,0			
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)		
Anpflanzen v. einheimischen, standortgerechten Bäumen u. Sträuchern durch Mindestanzahl pro Pflanzfläche	Eingrünung, Förderung der Artenvielfalt	Textliche Festsetzungen § 8 (4) 1 u. § 8 (5)	5		
Summe			5		
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					158.275,61
					~ 158.276,00

Durch den Eingriff in den intensiv bewirtschafteten Acker im Erweiterungsbereich (FI.Nrn. 2222, 2222/2 und 2223) sowie durch die Erhöhung der GRZ im Änderungsbereich (FI.Nr. 2224) von 0,7 auf 0,8 ergibt sich auf einer Fläche von 95.684 m² ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 166.605,9 Wertpunkten. Sowohl die Flächen im Änderungsbereich als auch im Erweiterungsbereich haben derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume. Nach Anlage 1 (Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1b) erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion der Wertpunkte um 5% möglich, wodurch sich der Ausgleichsbedarf auf insg. 158.276 Wertpunkte reduziert.

4.2.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von rd. 158.276 Wertpunkten wird von zwei externen Ökokontoflächen abgebucht und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Vom Ökokonto „Schuhrieder Moos“ (Teilfläche der Fl.Nr. 1395/0, Gmkg. Lindenberg, Stadt Buchloe) werden 127.411 Wertpunkte abgebucht. Die Ökokontomaßnahmen haben gemäß dem Bescheid vom 12.09.2023 (Az: 42-1735.2/2-5_918/23) zu erfolgen und sind in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Vom Ökokonto „Nachtweiden“ (Teilflächen der Fl.Nrn. 319/1 und 319/2, Gmkg. Honsolgen, Stadt Buchloe) werden 30.865 Wertpunkte abgebucht. Die Ökokontomaßnahmen haben gemäß dem Bescheid vom 04.04.2023 (Az: 42-1735.2/2-5_197/22) zu erfolgen und sind in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinweise zu den Ökokontoflächen:

- *Das Ökokonto „Schuhrieder Moos“, das insg. 141.964 Wertpunkte bereitstellt, ist nach Abbuchung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 127.411 Wertpunkten ausgeschöpft.*
- *Innerhalb des Ökokontos „Nachtweiden“, das insg. 89.082 Wertpunkte bereitstellt, verbleiben nach Abbuchung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 30.865 Wertpunkten noch 58.217 Wertpunkte, die im Rahmen anderweitiger Ausgleichsflächenverpflichtungen herangezogen werden können.*

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der von schützenswerten Nutzungen abgerückten Lage des Plangebietes, das 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 eine Erweiterungsfläche 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 eine standortnahe Erweiterungsfläche für die künftigen Nutzungen bereitgestellt werden muss.** 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 dieses Bebauungsplans nicht explizit untersucht. Die unter Teil D), 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. MONITORING

Die Stadt Buchloe 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 die Umsetzung und Entwicklung aller festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Nach einer Dauer von maximal drei Jahren nach dem festgesetzten Pflanzzeitpunkt ist zu prüfen, ob die grünordnerischen Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten. Wenn die Entwicklung mit den festgesetzten Entwicklungszielen nicht übereinstimmen, sind ggf. Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf 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),
- der Anwendung des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung 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

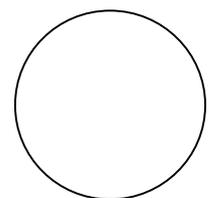
Mit der beabsichtigten Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Gewerbeflächen erfolgt ein nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt. Dieser besteht hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude sowie befestigte Betriebsflächen. Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und bewertet. Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass Beeinträchtigungen (mittlerer - hoher Erheblichkeit) nur im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

Erheblichkeit d. Auswirkungen auf d. Schutzgüter unter Beachtung d. Vermeidungsmaßnahmen

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)