

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchloe im Bereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ und

Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet";

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 22.07.2025 in öffentlicher Sitzung die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchloe im Bereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ und zur Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ behandelt. Die Entwürfe in der jeweiligen Fassung vom 22.07.2025, bestehend aus Planzeichnungen, Textteil und Begründungen mit Umweltberichten, wurden einschließlich der beschlossenen Ergänzungen gebilligt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der 7. Änderung und Erweiterung soll Baurecht für die benötigte Betriebserweiterung eines in Buchloe bereits ansässigen Unternehmens geschaffen werden. Da das bestehende Außenlager des Unternehmens südlich an das Plangebiet angrenzt, eignen sich die Flächen optimal für eine gewerblich-industrielle Weiterentwicklung. Die Planung dient vorrangig dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet. Um dies zu ermöglichen, wird der wirksame Flächennutzungsplan zum 12. Mal geändert. Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 18.10.1996) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.06.2006).

Räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



Das insg. 109.015 m² große Plangebiet liegt im Nordwesten von Buchloe westlich der Werner-von-Siemens-Straße und umfasst vollständig die Fl.Nrn. 2222, 2222/2, 2223 und 2224 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2272, 2282/1 und 2283 der Gemarkung Buchloe.

Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Unterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ und zur Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ in der Zeit vom

27.08.2025 bis einschließlich zum 01.10.2025

auf der Internetseite der Stadt Buchloe unter

www.buchloe.de/rathaus-verwaltung/bekanntmachungen und im zentralen Internetportal des Landes Bayern unter www.bauleitplanung.bayern.de veröffentlicht. Zusätzlich werden die Unterlagen

**in der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe -Bauamt-,
Rathausplatz 1, 86807 Buchloe, Bauverwaltung, 1. OG, Zimmer Nr. 019
während der üblichen Öffnungszeiten**

öffentlich ausgelegt und können während dieser Zeit auch eingesehen werden.

Zur Einsichtnahme liegen bereit:

- Der Entwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, Fassung vom 22.07.2025.
- Der Entwurf für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Fassung vom 22.07.2025.

- Die umweltbezogenen Stellungnahmen:
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren: Verlust ertragsstarke ldw. Fläche, aber flächenschonender Ausgleich auf hochwertiger best. Ökokontofläche; Berücksichtigung Verbot Gebäude-Unterbebauung; Bäume: keine Beeinträchtigung Lichtprofil Werner-von-Siemens-Str., Beachtung Schattenwurf und Grenzabstände auf ldw. Nachbarfeld; Befürwortung: Mit PV-Anlagen überdachte Stellplätze.
 - Bayerischer Bauernverband: Verlust ldw. Nutz- und Versickerungsfläche; Flächensparen =Überplanung Höhe statt Breite; Ausgleichsmaßnahmen: Direkt auf Fläche/Ökopunkte durch Kompensation; Beachtung: Wassersensibler Bereich: Hoher Grundwasserspiegel, Überschwemmungsgefahr, erhöhte Baukosten.
 - Landratsamt Ostallgäu -Städtebau/Bauplanungsrecht-: Vorhandene Gehölzstruktur (=Biotop): Zwingend für wirksamen Ortsrand, bedeutsam für Orts-/Landschaftsbild; Flächenerweiterung=Abstandsvergrößerung Gebäude/Biotop; Berechnung Herstellung begrünte Fläche; Bepflanzungsvorhaben.
 - Landratsamt Ostallgäu -Untere Bodenschutzbehörde-: Keine Altlasten; Bodenversiegelung; Vorgehen bei evtl. schadstoffbelastetem Boden.
 - Landratsamt Ostallgäu -Untere Immissionsschutzbehörde-: Hinweis zum Satzungsentwurf: Emissionskontingentierung=Gliederungsinstrument.
 - Landratsamt Ostallgäu -Untere Naturschutzbehörde-: Konkretisierung Grünflächen; Gebäudeeingrünung; Grünstreifenbreite Gebäude/Biotop=nicht ausreichend für Sturzraum und ungestörte Biotop-Entwicklung und -pflege; Schutz- und Sicherungsmaßnahmen während Bauphase; Ausweisung weiterer Grünflächen mit Bepflanzungshinweis; Fest- und Durchsetzung durch Stadt: Ortsrandeingrünung auf Privatgrund; Einfriedungsbestimmung: Durchlässigkeit für Kleintiere; Außenbereichsbeleuchtung: Beschränkung auf Nötigstes (Eingriffsvermeidung in Insektenfauna); Darstellung Ausgleichsflächen mit Entwicklungsziel und Maßnahmen; Wertpunkte von zwei Ökokonten.
 - Regierung von Schwaben: Eingeleitete Flächensparoffensive: Hinweis an Stadt: Vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale, Aufforderung zur diesbezüglichen Auseinandersetzung und Erwägungs-Darlegung; Empfehlung (Rücknahme Gewerbeflächen an anderer Stelle); Teilbereich Plangebiet=im Unschärfbereich Wasservorranggebiet WVR Nr. 91, Beurteilung erfolgt durch Wasserwirtschaftsamt.
 - Regionaler Planungsverband Allgäu: Hinweis an Stadt: Fehlende Auseinandersetzung und Erwägungs-Darlegung bezüglich Flächensparvorgaben der Raumordnung; Empfehlungen (flächensparende Erschließungsformen und Lenkung gewerblicher Entwicklung, Rücknahme Gewerbeflächen an anderer Stelle); Teilbereich Plangebiet=im Unschärfbereich Wasservorranggebiet WVR Nr. 91, Beurteilung erfolgt durch Wasserwirtschaftsamt.
 - Wasserwirtschaftsamt Kempten: Gewässerschutz: Hinweise zur Einleitung in Kanalisation: Schmutzwasser und Niederschlagswasser; Versickerung

Niederschlagswasser (Becken oder Mulden), Prüfung Berechnungen= Wasserrechtsantrag; Hinweis und Empfehlungen zu: Regenwasserrückhaltung, Brauchwassernutzung; Bodenschutz: Sicherstellung Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen durch Aufnahme in Satzung; Maßnahmen Bautätigkeit: Bodenschonende Befahrung= trockener Boden bzw. Lastverteilung, Kettenfahrzeuge, Baustelleneinrichtung/ Lagerung=auf versiegelten Flächen; Bodenaushub: Bodenmanagementkonzept und fachgerechte Baubegleitung, Schonung Oberboden, Höhenbegrenzung Haufwerke; Vorsorgeempfehlung gegen Gefährdung durch Wasser-Ereignisse; Ergebnisse aus Stellungnahme vom 21.11.2022.

- Die Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan jeweils in der Fassung vom 22.07.2025 mit umweltbezogenen Informationen zum:
 - Schutzgut Klima und Lufthygiene –geringe Erheblichkeit-: Geringe Flächenwertigkeit und -relevanz bzgl. Frischluftentstehung und Durchlüftung Siedlungsgebiet.
 - Schutzgut Boden –hohe Erheblichkeit-: Verlust Bodenfunktionen durch hohen Versiegelungsgrad.
 - Schutzgut Wasser –mittlere Erheblichkeit-: Versiegelung, evtl. Beeinträchtigung Grundwasserkörper.
 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt –geringe Erheblichkeit-: Ausgangszustand = geringe Lebensraum-Wertigkeit.
 - Schutzgut Orts- und Landschaftsbild –geringe Erheblichkeit- durch Anknüpfung an gewerblich-industrielles Umfeld und Minimierungsmaßnahmen.
 - Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen) -geringe Erheblichkeit-: Keine erholungsrelevanten Strukturen; Lärmimmissionen=bereits gegeben; zusätzliche Lärmbelastungen: Minimierungsmaßnahmen.
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Nicht betroffen=keine Erheblichkeit.
 - Vermutlich keine erheblichen Umweltauswirkungen: Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, sonst. Belästigungen); eingesetzte Techniken/Stoffe; Abfälle; Risiken (Unfälle, Katastrophen); Mikroklima; Auswirkungskumulierungen bezüglich Umweltrelevanz durch benachbarte Plangebiete.
- Gutachten:
 - Geo- und umwelttechnischer Bericht 220590-BE001, 23.09.2022, test 2 safe, Buchloe;
 - Schalltechnische Untersuchung 22053_bpl_gew_gu01_v1, 21.10.2022, hils consult, Kaufering;
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), 31.01.2024, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg;
 - Berechnung einer Regenversickerungsanlage, 11.04.2024, test 2 safe, Buchloe;
 - Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserentsorgung, 17.05.2025, Mooser Ingenieure, Kaufbeuren.

Während dieser Zeit besteht die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, sich über die Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@buchloe.de übermittelt werden. Bei Bedarf besteht aber auch die Möglichkeit, die Stellungnahmen in der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe -Bauverwaltung- schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abzugeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Buchloe deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren

Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 5 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Buchloe, den 26.08.2025



Eufriede Klein
Dritte Bürgermeisterin

