

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Buchloe West IV – Gewerbegebiet“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 17.03.2026

Projektnummer: 25051

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. Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Umweltbelange.....	5
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
6. Planungsziel / Planungskonzept.....	9
7. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	10
8. Ver- und Entsorgung	13
9. Energie.....	14
10. Flächenstatistik	14

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe West IV – Gewerbegebiet“ ist der geplante Neubau des „Netto Marken-Discounters“ der neuen Filialgeneration im südwestlichen Stadtgebiet.

Beabsichtigt ist die Umsiedlung der Netto-Filiale vom bestehenden Standort an der Karwendelstraße auf das unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück, auf dem sich derzeit noch der Gebäudebestand vom ehemaligen Autohaus Fischer befindet.

Nach erfolgtem Neubau soll das Gebäude, in dem sich aktuell die Netto-Filiale befindet, einer anderweitigen kleinflächigen Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Da die Nachnutzung des Bestandsgebäudes im Rahmen des bestehenden Baurechtes umsetzbar ist, besteht weder eine städtebauliche noch eine bauplanungsrechtliche Notwendigkeit, dieses Grundstück in den Umgriff der vorliegenden 4. Änderung aufzunehmen.

Im Zuge des geplanten Neubaus wird die Verkaufsfläche des Netto Marken-Discounters von derzeit ca. 800 m² auf künftig rd. 1.160 m² erhöht, um u.a. den sich geänderten Anforderungen an einen zeitgemäßen und kundengerechten Lebensmittelbetrieb gerecht werden zu können. Damit liegt das Vorhaben künftig über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit. Um die Erweiterung und damit Sicherung der Netto-Filiale zu ermöglichen, ist die Umwandlung des derzeit festgesetzten Gewerbegebietes in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe West IV – Gewerbegebiet“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt, um für den zu ändernden Bereich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten zu können.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Da der vorliegende Bebauungsplan eine Gesamtgröße von lediglich 4.935 m² (ca. 0,5 ha) aufweist, ist die Voraussetzung bzgl. der Größe erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 2710/1 sowie zu Teilen die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2576, 2699 und 2713 (jeweils innerhalb der Gmkg. Buchloe). Die Gesamtfläche beträgt 6.620 m² (rd. 0,66 ha).

3.2 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Buchloe (etwa 1,5 km vom Zentrum entfernt) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Karwendelstraße (Kreisstraße OAL 18) mit anschließender Wohnbebauung im Nordosten und anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten,
- im Osten durch die Von-Bollstatt-Straße mit anschließender Wohnbebauung und
- im Süden und Westen von der Bebauung im Gewerbegebiet West IV.

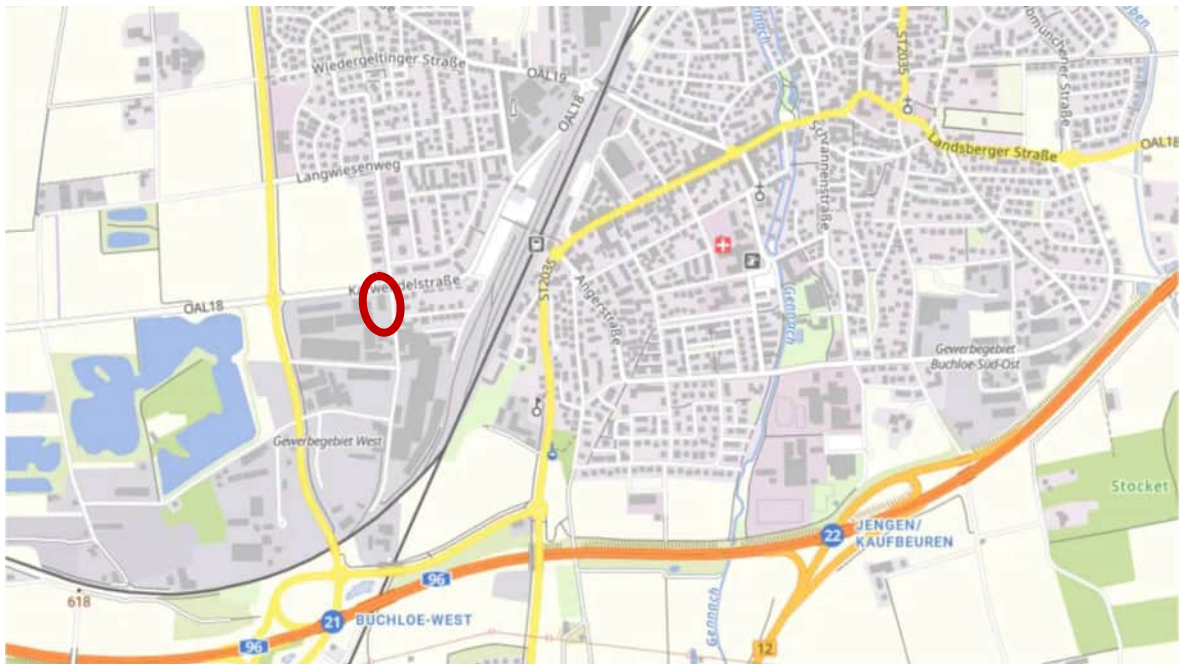


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets (rot umrandet), o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das aktuell bereits bebaute Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 616 m ü. NHN und befindet sich im bebauten Innenbereich. Auf dem Grundstück (Fl.Nr. 2710/1) befindet sich das leerstehende Autohaus Fischer mit einer Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich. Die Bestandsbebauung entspricht dem aktuell gültigen Baurecht des Bebauungsplans „Buchloe West IV - Gewerbegebiet“. Die bestehende Netto-Filiale befindet sich aktuell auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.Nr. 2709). Das Plangebiet verfügt aktuell über drei Grundstückszufahrten. Eine Zufahrt von der Karwendelstraße (die von beiden o.g. Grundstücken gemeinsam genutzt wird), eine Zufahrt im Einmündungsbereich von Karwendelstraße und Von-Bollstatt-Straße sowie eine Zufahrt von der Von-Bollstatt-Straße.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 16.07.2022), o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet ist bereits zu ca. 80 % durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt. Die bisher unversiegelte südliche Grundstücksfläche stellt sich im Wesentlichen als Rasenfläche dar, die von einer ca. 2 m hohen, dichtbewachsenen Thuja-Hecke umsäumt ist. Im Zuge der geplanten Umnutzung der Grundstücksfläche wird diese Rasenfläche überbaut. Im Gegenzug werden insb. in den Randbereichen des Grundstücks die derzeit asphaltierten Flächen entsiegelt und als mit Bäumen bepflanzte Wiesenstreifen angelegt. Insgesamt werden mind. 16 standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt. Zudem erfolgt eine anteilige Fassadenbegrünung. Die Betroffenheit des Schutzguts kann als gering gewertet werden.

Schutzgut Boden: Das Plangebiet liegt in einem vollständig bebauten und erschlossenen Gewerbegebiet, für das bereits Baurecht durch Bebauungsplan besteht. Infolge der Planung wird anstelle der bisher festgesetzten GRZ von 0,8 bedarfsgemäß eine höchstzulässige GRZ von 0,84 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt jedoch mit der Maßgabe,

dass gewisse Flächen (Stellplätze, Gehwege und Sitzbereiche) versickerungsfähig herzustellen sind. Aufgrund der festgesetzten Maßgabe relativiert sich der höhere Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Baurecht (auf Pkt. 7.2 wird verwiesen). Die zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann als gering eingestuft werden.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Durch die beabsichtigte Umnutzung kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenfläche noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Auch sind von der Planung weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) berührt. Es ist beabsichtigt, das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird die Versickerung voraussichtlich über (Kies)-Rigolen erfolgen. Vor Einleitung in die Rigolen ist das gering verschmutzte Niederschlagswasser von Fahr- und Stellplatzflächen gemäß den Vorgaben der DWA-A 138-1 zu filtern. Die (Kies)-Rigolen dürfen über einen Notüberlauf (Drosselabfluss max. 10 l/s) an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden, um Beeinträchtigungen infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden. Da im Bestand das gesamte Niederschlagswasser ungedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet wird, kann infolge der Planung eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die geplante Umnutzung des Grundstücks stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um bereits bebaute Flächen inmitten einer bebauten Siedlungsstruktur handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch merkliche klimatische Aufheizungseffekte im Vergleich zum Status-Quo begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Mit Aufrechterhaltung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird sichergestellt, dass sich immissionsschutzfachlich keine Veränderung für die Nachbarbebauung ergibt. Somit sind infolge der Umnutzung des Grundstücks keine negativen Auswirkungen für die benachbarte Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Gewerbegebiets. Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht einerseits die Errichtung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von bis zu 12 m und Dachneigungen von bis zu 25° und setzt andererseits eine 10 m breite, zu bepflanzende Grünfläche im Norden und eine 8 m breite Grünfläche im Osten fest. Aufgrund des bereits bekannten Vorhabens wird das bestehende Baurecht auf das tatsächlich benötigte Erfordernis reduziert, so dass künftig nur ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 7,5 m anstelle von über 12 m realisiert werden kann. Zudem erfordert die Planung, die bisher festgesetzten Grünflächen im Norden und Osten zu reduzieren, um die benötigten Stellplätze nachweisen zu können. Da die festgesetzte Eingrünung

allerdings bisher nicht realisiert wurde, entsteht gegenüber der Ist-Situation keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung, da im Zuge der Planung erstmalig eine wirksame Ein-/Durchgrünung des Grundstücks erfolgen wird. Zudem erfolgt eine anteilige Fassadenbegrünung an drei Gebäudefassaden. In Summe kann von einer Verbesserung des Ortsbildes ausgegangen werden.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, die eine Umweltbetroffenheit verursachen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt das Plangebiet entsprechend der aktuellen Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Da das Plangebiet im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans aber als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt wird, ist die Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Da der Flächennutzungsplan aktuell fortgeschrieben wird, erfolgt die Berichtigung durch Einarbeitung der Änderung in die laufende Fortschreibung.

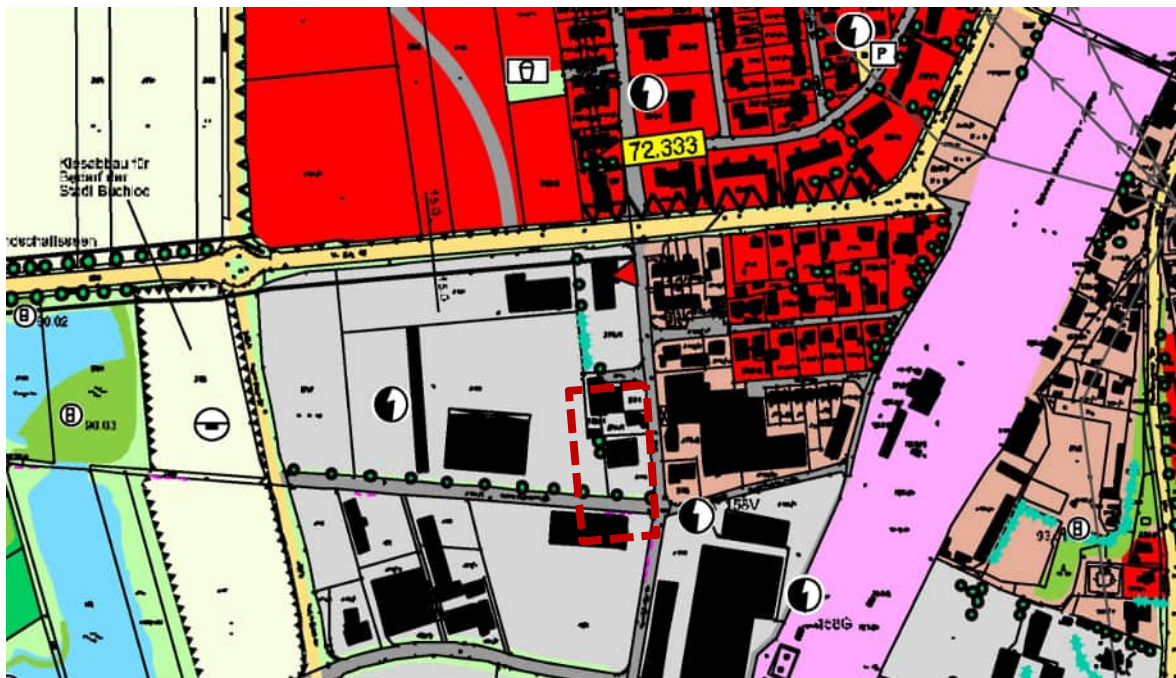


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet), o.M.

5.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans „Buchloe West IV–Gewerbegebiet“, der durch Bekanntmachung vom 17.10.1981 rechtskräftig geworden ist und bisher dreimal geändert wurde (1. Änderung rechtskräftig seit 06.03.1993 /

2. Änderung rechtskräftig seit 09.01.1998 / 3. Änderung rechtskräftig seit 22.04.2024). Die dritte Änderung liegt jedoch außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanumgriffs.

Für das Plangebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan (einschl. seiner in diesem Bereich geltenden zwei Änderungen) ein Gewerbegebiet mit einer 8 m breiten privaten Grünfläche im Osten und einer 10 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot im Norden fest. Die übrige Grundstücksfläche, die außerhalb der Grünflächen zu liegen kommt, ist auf Grund der weiträumig festgesetzten Baugrenze komplett bebaubar.

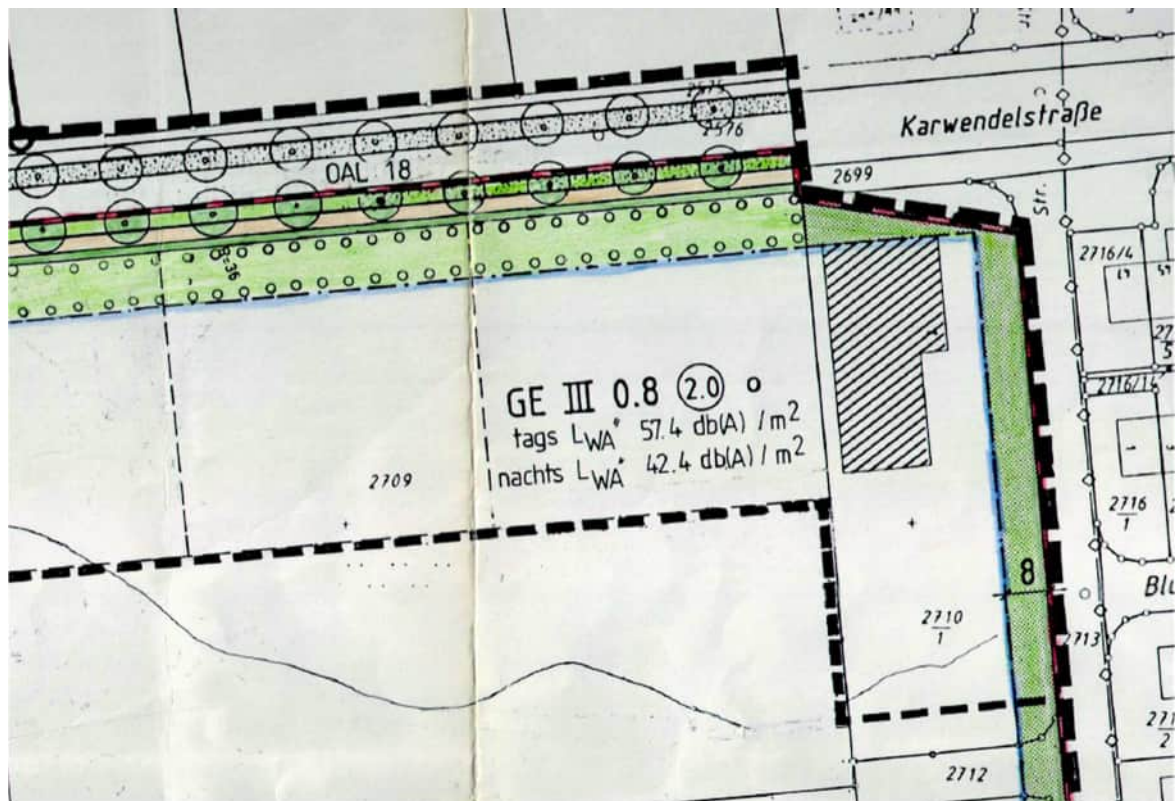


Abb. 4: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe West IV – Gewerbegebiet“, o.M.

Planungsziel ist es, die Netto-Filiale, die sich derzeit auf der westlich angrenzenden Fl.Nr. 2709 befindet, im Plangebiet mit einer größeren Verkaufsfläche neu zu errichten. Nach erfolgter Fertigstellung soll in dem dann leerstehenden Netto-Gebäude eine anderweitige Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche im Plangebiet, die mit der Zulässigkeit eines Gewerbegebietes nicht vereinbar ist, ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich. Zudem sind Anpassungen an den festgesetzten Grünflächen, die in der festgesetzten Form nicht hergestellt wurden (s. Abb. 2), notwendig. Für die künftige Einzelhandelsansiedlung auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 2709 ist eine Änderung in ein sonstiges Sondergebiet nicht erforderlich, da diese im Bereich der Kleinflächigkeit (d.h. unter einer Netto-Verkaufsfläche von 800 m²) bleiben soll und damit mit dem bestehenden Baurecht im Gewerbegebiet einhergeht.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, sind neben planzeichnerischen Änderungen auch textliche Änderungen (zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zur Grünordnung etc.)

vorzunehmen. Aus Gründen der Rechtssicherheit/-klarheit und im Sinne der Lesbarkeit/Handhabbarkeit hat sich die Stadt für ein Neuaufstellungsverfahren entschieden.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan einschl. seiner hier geltenden zwei Änderungen vollumfänglich. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner insg. drei Änderungen unverändert fort.

An das Plangebiet grenzen im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe West II“, der ein Mischgebiet festsetzt, und im Nordosten der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe West III“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Eine Überschneidung mit den beiden Bebauungsplänen findet im nordöstlichen Bereich der Fl.Nr. 2710/1 statt; dabei handelt es sich um den Einmündungsbereich Karwendelstraße / Von-Bollstatt-Straße und somit um das Sichtfeld, das für die von der Von-Bollstatt-Straße kommenden Autofahrer von Bebauung freizuhalten ist.

6. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSKONZEPT

Primäres Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierungsabsichten des Netto Marken-Discounters zu schaffen, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in Form eines Neubaus einhergehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient u.a. der Modernisierung im Hinblick auf ein zeitgemäßes Erscheinungsbild mit großzügigeren und kundenfreundlicheren Gängen und einer optimierten Warenpräsentation sowie der Kostenoptimierung durch die Ausrichtung innerbetrieblicher Abläufe und stellt für die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG einen entscheidenden Beitrag zur Steigerung der Kundenzufriedenheit dar. Nach erfolgtem Neubau des Netto Marken-Discounters soll in dem Bestandsgebäude eine anderweitige Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden.

Beabsichtigt ist es, die neue Netto-Filiale im Süden und die zugehörigen Stellplätze im Norden des Grundstücks zu situieren.

Zwei der insg. drei Grundstückszufahrten bleiben unverändert bestehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Zufahrt im Einmündungsbereich Karwendelstraße / Von-Bollstatt-Straße aufgelöst. Eine Fußwegeverbindung bleibt an selbiger Stelle jedoch aufrechterhalten. Zudem wird eine zusätzliche Zufahrt für den Anlieferverkehr im Süden des Plangebietes von der Von-Bollstatt-Straße erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, bisher jedoch nicht umgesetzten, Grünflächen im Norden und Osten müssen zugunsten der benötigten Kundenstellplätze verschmälert werden. Aufgrund dessen, dass diese festgesetzten Grünflächen bisher nicht umgesetzt wurden, wird mit der Planung, die sich an den rechtskräftigen Bebauungsplan anlehnt, eine Verbesserung der bestehenden Eingrünungssituation erreicht. Zudem erfolgt auch eine Durchgrünung der Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes. Insgesamt werden mind. 16 Bäume im Plangebiet gepflanzt.

Zur besseren Einfügung in das Ortsbild erfolgt zudem eine anteilige Fassadenbegrünung des Neubaus.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert, um der geplanten Netto-Filiale die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf künftige ca. 1.160 m² erweitern zu können. Aufgrund der bereits vorgeschrittenen Planung werden die Baugrenzen relativ eng um das geplante Gebäude festgesetzt. Auch die festgesetzten Grünflächen und Baumpflanzungen sowie die als Hinweis dargestellten Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenflächen entsprechen dem konkreten Planungsvorhaben. Neben den planzeichnerischen Änderungen werden auch die textlichen Festsetzungen neu formuliert, sodass die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans vollständig die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich seiner 1. und 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans sind z.T. an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes angelehnt, insb. in Bezug auf den Immissionsschutz.

Außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe West IV – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung unverändert fort.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese Änderung ist erforderlich, um der Netto-Filiale die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf künftige max. 1.160 m² erweitern zu können. Zulässig sind alle dem Betrieb der Netto-Filiale zweckdienlichen Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bisher durch die Zahl der Vollgeschosse (VG: max. 3), die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ: max. 0,8 / GFZ: max. 2,0) sowie die Traufhöhe (TH: max. 12 m) bestimmt.

Im Zuge der aktuellen Planung wird die GRZ mit 0,84 festgesetzt, um die Ausnutzung des Grundstücks im erforderlichen Ausmaß zu ermöglichen (insb. um die zwingend benötigte Anzahl an Kundenstellplätzen herzustellen). Damit liegt die zulässige GRZ um 0,04 über dem gemäß § 17 BauNVO möglichen Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ im sonstigen Sondergebiet. Eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO möglich. Die festgesetzte Überschreitung der GRZ wird mit der Maßgabe festgesetzt, dass gewisse Flächen (Stellplätze, Gehwege und Sitzbereiche) versickerungsfähig herzustellen sind. Die Planung sieht vor, 37 % des Grundstücks mit dem geplanten Gebäude zu überbauen und weitere 24 % für die Herstellung von Fahrbahnen zu asphaltieren, d.h. in Summe werden 61 % des Grundstückes vollversiegelt (GRZ 0,61). Weitere 22 % (GRZ 0,22) des Grundstücks werden mit versickerungsfähigen Materialien befestigt, dabei handelt es sich um die Stellplatzflächen, Gehwege und Aufenthaltsbereiche. Die übrigen 17 % (GRZ 0,17) des Grundstücks werden als zu bepflanzende Grünflächen angelegt.

Die vorliegende 4. Änderung ermöglicht im Vergleich zum vorliegenden Baurecht (GRZ 0,8) zwar einen etwas höheren Versiegelungsgrad, diese Festsetzung relativiert sich jedoch aufgrund der getroffenen Regelung, dass gewisse Flächen versickerungsfähig

herzustellen sind. Eine solche einschränkende Regelung hinsichtlich der Ausnutzung der GRZ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten, sodass gemäß dem bestehenden Baurecht insgesamt 80 % des Grundstücks vollversiegelt werden dürfen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung ist zwar der Grünflächenanteil etwas geringer, zugleich wird aber der Anteil des Grundstückes, der versickerungsfähig zu gestalten ist, vorgegeben. Vor dem Hintergrund der angrenzenden großflächigen gewerblich-industriellen Bebauung, die eine nahezu vollständige Versiegelung aufweist, ist die vorliegende eingeschränkte Mehrversiegelung infolge der beabsichtigten Umnutzung des Grundstücks unwesentlich und daher vertretbar.

Die Gebäudehöhe im Plangebiet wird von der bisher höchstzulässigen Traufhöhe von 12 m auf eine künftig maximal zulässige Gesamthöhe von 7,5 m, die durch technisch untergeordnete Anlagen und Aufbauten um bis zu max. 1 m überschritten werden darf, reduziert. Die reduzierte Gebäudehöhe gewährleistet zudem einen besseren Übergang zum nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebiet, das überwiegend von Wohnbebauung geprägt wird.

Die bisherigen Festsetzungen bzgl. der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ werden nicht mehr aufrechterhalten, da hierfür keine Notwendigkeit besteht. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte GRZ und GH ausreichend konkret geregelt.

Unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Ausgangszustandes innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit den Gestaltungs- und Grünordnungsfestsetzungen und der reduzierten Gebäudehöhe erscheinen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insb. der möglichen Versiegelung des Grundstücks, städtebaulich vertretbar und lassen sich am gegebenen Standort unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds mit den Anforderungen an das Ortsbild 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 mit über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.

Die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird auf das für die geplante Netto-Filiale benötigte Ausmaß reduziert.

Die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind zu berücksichtigen.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestaltung:

Die hohe Flexibilität in Bezug auf die Dachlandschaft, die der rechtskräftige Bebauungsplan hatte, wird aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung zu den Dachformen dahingehend geändert, dass im Plangebiet nur flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° zugelassen werden. Die reduzierte Dachneigung (in Verbindung mit der reduzierten Gebäudehöhe) wirkt sich ebenfalls positiv auf die nördliche und östliche Umgebungsbebauung aus.

Um negative Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu vermeiden, wurde für die Fassadengestaltung ein weißes, beiges und graues Farbspektrum vorgegeben. Ausnahmen werden nur für die Farben, die der Corporate Identity dienen, zugelassen. Zudem wird an drei Gebäudefassaden eine anteilige Fassadenbegrünung festgesetzt.

Um energetischen Aspekten gerecht zu werden, wurde zudem festgesetzt, dass die Dachfläche des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen mindestens zu dem Anteil, der gemäß Art. 44a BayBO gefordert wird, zu bedecken ist. Eine darüberhinausgehende Photovoltaiknutzung wird begrüßt.

Werbeanlagen:

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden im Plangebiet erstmals definiert. Neben der Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäudefassaden wurden auch zwei freistehende Werbeanlagen zugelassen. Die zugelassenen Werbeanlagen entsprechen den üblichen Werbeanlagen eines Netto Marken-Discounters; diese dienen ausschließlich der Eigenwerbung und sind in Summe als untergeordnet zu werten.

Einfriedungen:

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht beabsichtigt, daher wurden diese auch ausgeschlossen. Auch wenn aktuell keine Schranken im Bereich der Grundstückszufahrten geplant sind, wurden diese von dem Einfriedungsausschluss ausgenommen. Sollten künftig ggf. Schranken erforderlich werden, sollen diese auch realisierbar sein.

7.5 Bodenschutz und Grünordnung

Versiegelung:

Nachdem im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist, wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie die Außensitzbereiche mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind. Damit soll dem erhöhten Versiegelungsgrad zumindest anteilig entgegengewirkt werden.

Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine 10 m breite, zu bepflanzende Grünfläche im Norden und eine 8 m breite Grünfläche im Osten fest. Die vorliegende Planung erfordert eine Reduktion dieser bisher festgesetzten Grünflächen, um die benötigten Stellplätze nachweisen zu können. Da die festgesetzte Eingrünung bisher nicht realisiert wurde, entsteht trotz reduziertem Grünflächenanteil gegenüber der tatsächlichen Ist-Situation keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung, da im Zuge der Planung erstmalig eine wirksame Ein-/Durchgrünung des Grundstücks erfolgen wird. Insgesamt wird die Pflanzung von mind. 16 Laubbäumen festgesetzt. Zudem wirkt sich auch die anteilige Fassadenbegrünung positiv auf die Eingrünung des Grundstücks aus.

7.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Da das Plangebiet innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, der hier ein Gewerbegebiet festgesetzt hat, sind bereits Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen worden, die die Nachbarbebauung vor unzumutbaren Lärmimmissionen ausreichend schützen. Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans werden die bestehenden Festsetzungen übernommen, so dass auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld unverändert aufrechterhalten bleiben. Lediglich der Tag-/Nachtzeitraum wird an die geltende Gesetzgebung angepasst. Der Beginn des Tagzeitraums wird künftig um eine Stunde

vorgezogen. Dieser beginnt künftig bereits um 6 Uhr und nicht, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, erst um 7 Uhr. Da die Anpassung der geltenden Rechtsprechung entspricht, ist infolge der Änderung keine unzumutbare Verschlechterung für die umliegende Bevölkerung zu erwarten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

8.2 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 vorgesehen.

Die Beschaffenheit des Bodens ist zwar nicht optimal, ermöglicht jedoch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Baugrundstücks. Um die Versickerung sicherstellen zu können, sind Rigolen mit einem ausreichend großen Volumen vorzusehen. Das nachzuweisende Volumen richtet sich nach dem Bemessungsregen (vorliegend wurde das 30-jähriges Regenereignis herangezogen) und der Möglichkeit zur Einleitung in die Kanalisation ausschließlich über einen Notüberlauf. Unter Zugrundelegung dieser Worst-Case-Betrachtung ist das gesamte Niederschlagswasser über Rigolen, die in Summe eine Gesamtlänge von rd. 87 m und ein Speichervolumen von rd. 161 m³ nachweisen müssen, zur Versickerung zu bringen. Um infolge von Starkregenereignissen negative Auswirkungen zu vermeiden, dürfen die Rigolen über einen Notüberlauf an die städtischen Kanalisation angeschlossen werden.

Die o.g. Rigolen werden voraussichtlich im Bereich der drei östlichen Stellplatzreihen hergestellt. Dabei ist zu beachten, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser von Fahr- und Stellplatzflächen gemäß den Vorgaben der DWA-A 138-1 vor Einleitung in die Rigolen zu filtern ist. Der Abstand zwischen Unterkante Rigole und dem höchsten Grundwasserstand beträgt ca. 2 m. 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. Vorsorglich wird auch im Bereich der westlichen Stellplatzreihe eine potenzielle Fläche für eine Rigolenversickerung dargestellt. Die konkrete Verortung der Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt allerdings erst auf Ebene der Baugenehmigung.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) sichergestellt.

8.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über die öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

9. 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 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 den Dachflächen.

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.

Sowohl im Plangebiet als auch im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen bereits umfangreich genutzt. Die Nutzung kann mit dem Neubau ausgeweitet werden.

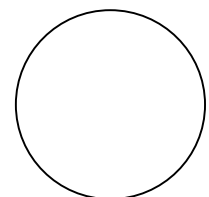
Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	6.620 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	4.893 m ²
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>1.879 m²</i>
<i>davon: private Grünflächen</i>	<i>807 m²</i>
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.727 m ²

Buchloe, den __. __. 2026

.....
Robert Pöschl
Erster Bürgermeister



(Siegel)