

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BUCHLOE SÜDOST V – GEWERBEGEBIET
AN DER MÜNCHENER STRASSE“

SATZUNG & BEGRÜNDUNG

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 09.09.2013

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“, vom 26.01.1996.

Die Stadt Buchloe beabsichtigt daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“, mit der lediglich der nordöstliche Teilbereich (Fl.Nr. 277 und 277/4) des rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert werden soll.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ist ein eingereicherter Bauantrag für den Bau eines Hotel Garni. Der Investor sieht vor, an dieser Stelle ein dreigeschossiges Hotel mit einer Firsthöhe von 10,0 m zu errichten. Da die Errichtung des Vorhabens aufgrund der derzeitigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich wäre und das Vorhaben bauordnungsrechtlich deshalb derzeit nicht genehmigt werden kann, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt um für diesen Bereich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.094 m² (ca. 0,21 ha). Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes teilt sich wie folgt auf:

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen umfassen eine überbaubare Grundstücksfläche von 1.099 m² (1.831 m² x 0,6 = ~ 0,11 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

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

Der Bebauungsplan lässt keine Bauvorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 2.094 m² (ca. 0,21 ha). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 277 und 277/4 der Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe.

3.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Südosten des Hauptortes Buchloe und umfasst den nordöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet nördlich der Münchener Straße“.

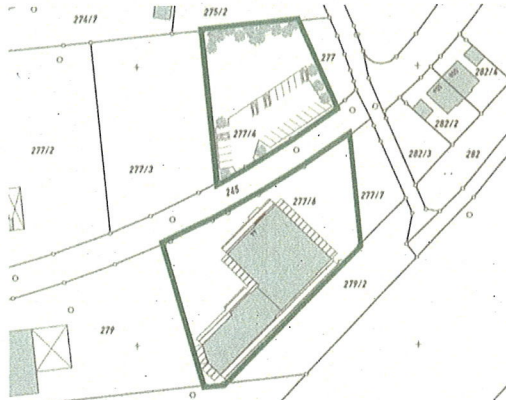


Luftbildaufnahme des Plangebietes einsehlich Umgebung

An den Änderungsbereich grenzen an

- im Norden Wohnbebauung,
- im Nordwesten eine Behindertenwerkstätte der „Regens-Wagner-Stiftung“,
- im Osten die Egon-Dittmann-Straße mit daran anschließenden Gehölzstrukturen,
- im Süden die Münchener Straße mit daran angrenzender Gaststätte „Alp-Villa“ und
- im Westen eine noch unbebaute Fläche mit dem daran angrenzenden Discounter „Lidl“.

3.3 Bestandssituation



Ausschnitt aus der Genehmigung des
Parkplatzes auf Fl.Nr. 277/4

Auf der Fläche befindet sich derzeit ein gekiepter Parkplatz, der sowohl über die Münchener Straße als auch über die Egon-Dittmann-Straße erschlossen ist. Der Parkplatz wurde im Jahr 2012 genehmigt (siehe Abb.) und gehört zur südlich gelegenen Gaststätte „Alp-Villa“ (Fl.Nr. 277/6; derselbe Betreiber). Nördlich und östlich des Parkplatzes auf den Fl.Nr. 277 und 277/4 bestehen Grünflächen ohne Gehölzbestand.

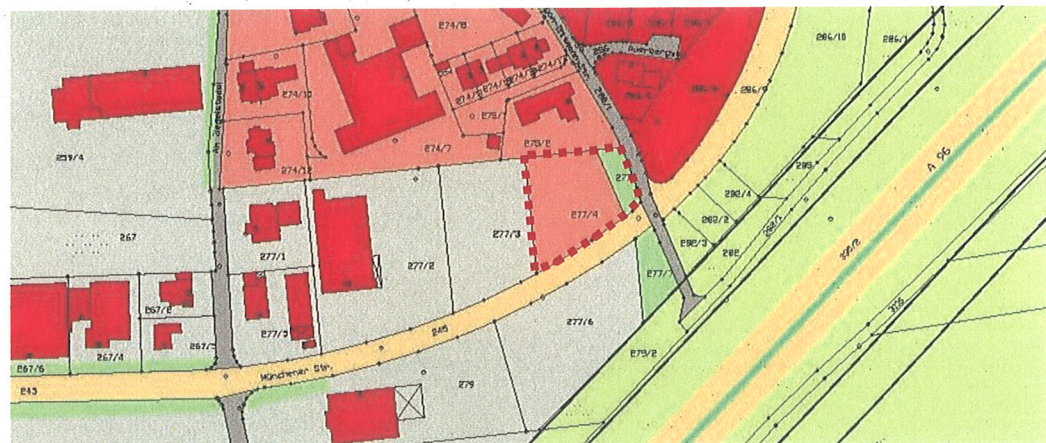
3.4 Denkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Baudenkmäler sind ebenfalls nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Westen eine gemischte Baufläche (Fl.Nr. 277/4) und im Osten eine öffentliche Grünfläche (Fl.Nr. 277) dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ wird die derzeitige öffentliche Grünfläche (Fl.Nr. 277) im westlichen Teilbereich jedoch als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und im östlichen Teilbereich als private Grünfläche festgesetzt, sodass der Bebauungsplan nicht zu 100% mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe übereinstimmt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gesichert. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich den nordöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“.

Die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ der Stadt Buchloe voll inhaltlich. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ weiterhin fort.

5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

5.1 Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen

Zugunsten einer größeren Mischgebietsfläche insbesondere für eine praktikable Anordnung von Stellplätzen wurde in der Planzeichnung sowohl die Grünfläche (Fl.Nr. 277) von derzeit ca. 10,0 m auf 5,0 m halbiert als auch die private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (im Norden der Fl.Nr. 277/4), innerhalb der Änderungsbereiches, entnommen. Diese Änderungen haben jedoch keinerlei negative Auswirkungen auf das Ortsbild des Gebietes oder seine Umgebung.

Abweichend von dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baulinie zur Münchener Straße hin nicht mehr als Baulinie sondern als Baugrenze festgesetzt, sodass sich die Notwendigkeit erübrigt das geplante Hotel unmittelbar an die Baulinie zu bauen. Der Bauherr hat somit größere Flexibilität das Hotel auf dem Grundstück zu positionieren. Aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Münchener Straße, die auch nicht immer an den Baulinien des rechtskräftigen Bebauungsplanes orientiert ist, hat ein nach Norden versetztes Gebäude an dieser Stelle keine negativen Auswirkungen auf die Straßenflucht.

5.2 Änderungen der Festsetzungen durch Text

Maß der baulichen Nutzung:

Die GFZ bleibt unverändert. Die GRZ wird von 0,5 auf den Höchstwert von 0,6 für ein Mischgebiet erhöht, um für das geplante Vorhaben ausreichend Spielraum für eine Bebauung und Erschließung mit Stellplätzen zu ermöglichen. Die Firsthöhe

baulicher Anlagen wird von 8,5 m auf 10,0 m und die Zahl der Vollgeschosse von II auf III Vollgeschosse erhöht, damit das geplante Hotel Garni umgesetzt werden kann.

Bauweise:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Immissionskonflikte, aufgrund einer abweichenden Anordnung der Stellplätze – als in der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Hils Consult angenommen –, entstehen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können jedoch zugelassen werden, wenn durch eine entsprechende schalltechnische Begutachtung nachgewiesen wird, dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Um nachweisen zu können, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind, wurde die Fa. Hils Consult von der Stadt Buchloe beauftragt eine schalltechnische Untersuchung für den künftigen Hotelbetrieb zu erstellen.

Das Gutachten zeigt auf, dass bei Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch das geplante Hotel sowohl tags als auch nachts die gebietspezifischen Richtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten bzw. tags um mind. 17 dB(A) und nachts um mind. 5 dB(A) sogar deutlich unterschritten werden.

Im Hinblick auf die Gesamtbelastung zeigt sich, dass lediglich am („fiktiven“) Immissionsort IO4 (FI.Nr. 277/3) im Westen eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm von 2 dB(A) zu erwarten ist. Für das betreffende Grundstück FI.Nr. 277/3 liegt derzeit allerdings noch kein konkret vorliegender Schutzanspruch (z.B. genehmigte Betriebsleiterwohnung o.ä.) vor. Um bei einer künftigen Bebauung der FI.Nr. 277/3 mit Betriebsleiterwohnungen diese vor der Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm von 2 dB(A) zu schützen, wurde in die Satzung die Festsetzung Pkt. 5.2 aufgenommen, dass nach Westen hin zur FI.Nr. 277/3 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 eine schalltechnisch geschlossene, beidseitig absorbierende Lärmschutzwand (L2) mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 20 kg/m² und einem Bauschalldämm-Maß von mind. $R'_w = 25$ dB sowie mit einer Mindestlänge von 52,0 m (gesamte Westgrenze) und einer Mindesthöhe von 1,8 m über Gelände bzw. Oberkante Parkplatz herzustellen ist, sobald eine Genehmigung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) vorliegt.

Zudem kann am Immissionsort IO7 (FI.Nr. 275/2) im Norden zur Nachtzeit eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gem. TA Lärm durch Einzelereignisse, wie das Heck- und Kofferraumschließen bei Pkw auf dem geplanten nördlichen

Pkw-Parkplatz für Hotelgäste, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in die Satzung die Festsetzung unter Pkt. 5.1 aufgenommen, dass zur bestehenden Wohnbebauung im Norden (Fl.Nr. 275/2) eine schalltechnisch geschlossene, beidseitig absorbierende Lärmschutzwand (L1) mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 20 kg/m² und einem Bauschalldämm-Maß von mind. $R'_{w} = 25$ dB sowie mit einer Mindestlänge von 30,0 m und einer Mindesthöhe von 1,8 m über Gelände bzw. Oberkante Parkplatz herzustellen ist.

Die zusätzliche Belastung durch den An- und Abfahrtverkehr führen zu keiner nennenswerten Erhöhung der Emissionen tags/nachts auf der Münchener Straße sowie den weiterführenden Straßen und zu keiner Überschreitung der maßgebenden Grenzwerte tags/nachts nach 16. BImSchV an der nächstgelegenen Bebauung.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden in der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Hils Consult GmbH in der Fassung vom 06.08.2013 darüber hinaus Auflagenvorschläge für den Baugenehmigungsbescheid (siehe Pkt. 7.1 der Schalltechnischen Untersuchung) sowie zusätzliche Hinweise und Empfehlungen für einen vorausschauenden Schallschutz (siehe Pkt. 7.2 der Schalltechnischen Untersuchung) formuliert.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser 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.

7.2 Niederschlagswasserversickerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

7.3 Stromversorgung

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

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die geplante Erschließungsstraße sichergestellt.

8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu anzuzeigen.

9 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld der Bebauungsplanänderung nicht vor.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	2.094 m²
▪ Mischgebiet	1.831 m²
<i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i>	1.339 m²
▪ Private Grünfläche	263 m²