

---

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „BUCHLOE – SÜDOST II“

Verfahren gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung vom 22.09.2015

### 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gem. § 13 a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Lage und umliegende Strukturen.....	4
3.3	Bestandssituation .....	4
3.4	Schutzgebiete.....	5
3.5	Denkmalschutz.....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	5
<b>5</b>	<b>Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der geänderten textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Gebäudegestaltung .....	7
6.5	Stellplätze, Garagen, Carport .....	7
6.6	Nebengebäude.....	7
6.7	Einfriedungen .....	7
6.8	Versorgungsanlagen .....	7
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
7.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung .....	7
7.2	Niederschlagswasserversickerung .....	8
7.3	Stromversorgung .....	8
7.4	Abfallentsorgung .....	8
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>8</b>

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe – Südost II“ aus dem Jahr 1963. Aufgrund eines Bauvorhabens innerhalb des Baugebietes, das einige der rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Jahr 1963 nicht einhalten kann, wurde von der Bauaufsichtsbehörde angeregt, den Bebauungsplan im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in Form eines sogenannten „Einfachen“ Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zu ändern. Mit der 3. Änderung soll insbesondere eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung sowohl der noch unbebauten als auch der bereits bebauten Grundstücke ermöglicht werden. Mit der Liberalisierung sowohl der textlichen als auch der planzeichnerischen Festsetzungen, die den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum gewähren, soll auch den geänderten Nutzungsansprüchen an modernes und energetisches Bauen Rechnung getragen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe – Südost II“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt, um für diesen Bereich auch künftig die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten zu können.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

---

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost II“ 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.

Mit der Bebauungsplanänderung, die eine Gesamtfläche von 40.927 m<sup>2</sup> umfasst, werden Grundstücksflächen von 27.113 m<sup>2</sup> (ca. 2,7 ha) ausgewiesen; bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 10.845 m<sup>2</sup>. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzliche überbaubare Grundfläche innerhalb des Baugebietes, da der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls eine überbaubare Grundfläche von ca. 10.845 m<sup>2</sup> (ca. 27.113 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ) festgesetzt hatte. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

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.

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 PLANUNGSBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 40.927 m<sup>2</sup> (ca. 4,1 ha).

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 232, 237, 238, 238/1, 238/2, 238/3, 238/4, 238/5, 238/6, 238/7, 238/8, 238/9, 238/10, 246, 246/1, 246/2, 246/3, 246/4, 246/5, 246/6, 246/7, 247, 247/1, 248, 248/1, 249, 249/1, 249/2, 249/3, 249/4, 252, 252/2, 253, 253/1 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 211 (TF), 230 (TF), 231 (TF), 245 (TF), 2866/13 (TF). Alle aufgeführten Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befinden sich innerhalb der Gemarkung Buchloe der Stadt Buchloe.

#### 3.2 Lage und umliegende Strukturen

Das Plangebiet liegt in mitten des südöstlichen Stadtgebietes der Stadt Buchloe zwischen der Alpenstraße im Osten, der Münchener Straße im Süden, der Alois-Reiner-Str. im Südwesten, der Gansbichlstraße im Nordwesten und angrenzender Wohnbebauung der Straßenzüge Am Hohen Weg und Alpenstraße im Norden und ist im wesentlichen von Wohnbebauung umgeben. In räumlicher Nähe befinden sich zudem der Gewerbebetrieb „Alpina“, das städtische Freibad sowie die Mittelschule.

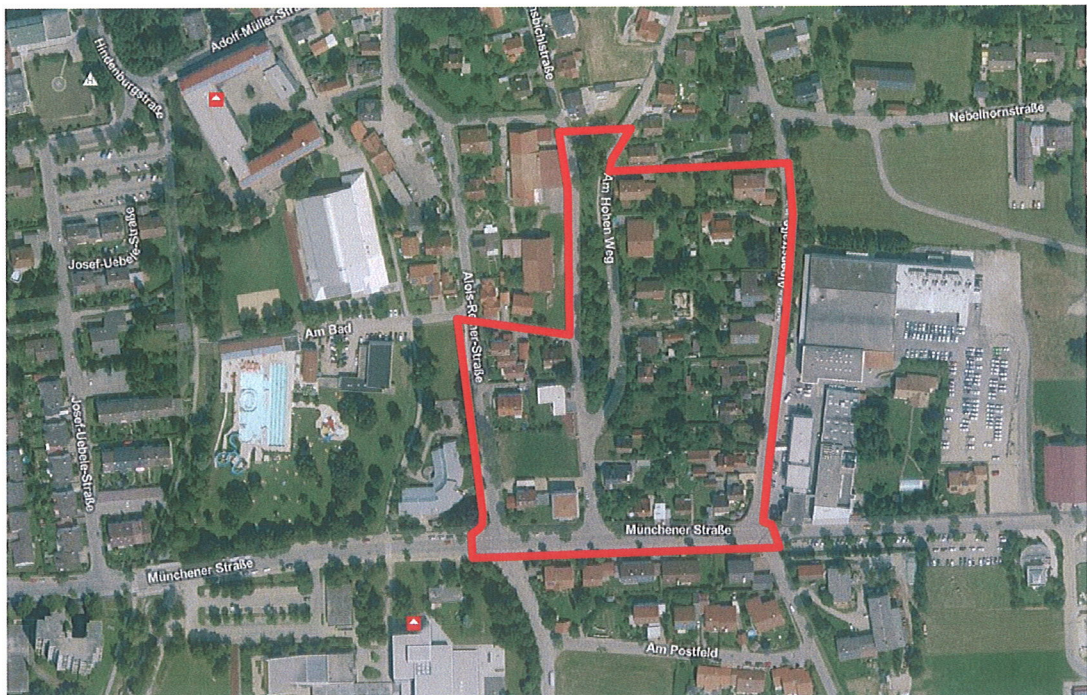


Abb. 1: Luftbild, Plangebiet im Stadtgebiet, o.M. (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014)

#### 3.3 Bestandssituation

Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Gebietes ist bereits in einer lockeren Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Sowohl im westlichen als auch im östlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung sind lediglich jeweils noch zwei unbebaute Grundstücke vorhanden (im

Westen die Fl.Nrn. 238/2 und 238/3; im Osten die Fl.Nr. 246/4 und 247). Bei den westlichen unbebauten Grundstücken handelt es sich um Grünfläche ohne jeglichen Baum-/ Gehölzbestand. Die östlichen unbebauten Grundstücke hingegen weisen Baum- und Gehölzstrukturen auf.

### 3.4 Schutzgebiete

Innerhalb der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Schutzgebiete.

### 3.5 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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost II“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe entwickelt; es bedarf keiner Anpassung des Flächennutzungsplanes.

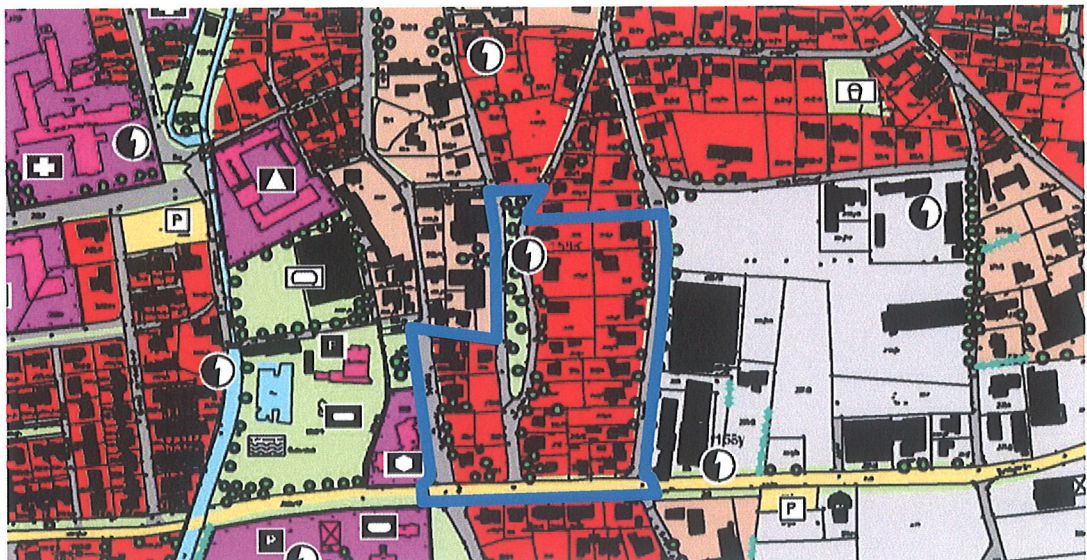


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe

### 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Südost III“ (im Osten), „Südost IV“ (im Süden) und „Süd II“ (im Westen).

Eine Überschneidung der Bebauungspläne findet im Bereich der Straßenverkehrsflächen statt. Innerhalb dieser Überschneidungsbereiche ergeben sich jedoch keine Änderungen, sodass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Südost II“ keine Auswirkungen auf die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne hat.

## 5 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

---

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Süd Ost II“ erfolgt eine Änderung der textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen (u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestaltung von Gebäuden, Garagen und Carports). Mit den vorgenommenen Änderungen wird den Grundstückseigentümern sowohl der noch unbebauten als auch der bereits bebauten Grundstücke eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung ihrer Grundstücke ermöglicht und damit die Attraktivität des Gebiets für eine Nachverdichtung erhöht und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

## 6 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe – Südost II“ wird als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost II“ ein bestehendes und beinahe vollständig bebautes Gebiets in innerörtlicher Lage überplant wird. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Größe der Baugrundstücke entfallen.

Die Festsetzung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse hingegen wird beibehalten; jedoch werden die zulässigen Vollgeschosse in den Teilbereichen des Baugebietes erhöht, die aufgrund der Topographie auch dazu geeignet sind.

So wird für die Grundstücke entlang des Straßenzuges „Am Hohen Weg“ die Anzahl der Vollgeschosse von II im Norden und I+D im Süden auf insg. III Vollgeschosse erhöht, wobei das dritte Vollgeschoss nur als sog. Staffelgeschoss realisiert werden darf. Diese Erhöhung ist darin begründet, da sich die Bebauung entlang des Straßenzuges „Am Hohen Weg“ zum einen in Hanglage befindet und damit tiefer liegt als die östlich angrenzende Bebauung entlang der „Alpenstraße“. Zum anderen ist im Westen, zwischen den Straßenzügen „Gansbichlstraße“ und „Alois-Reiner-Str.“ eine zweigeschossige Bebauung möglich, die z.T. von der dicht bepflanzten öffentlichen Grünfläche zwischen den beiden Straßenzügen abgetrennt wird. Damit ist aus städtebaulicher Sicht eine Erhöhung der Geschossigkeit auf max. III Vollgeschosse – unter der Voraussetzung, dass das dritte Vollgeschoss ein sog. Staffelgeschoss sein muss – zu befürworten, da diese Erhöhung sich nicht nachteilig auf die benachbarte Bebauung auswirkt.

Auch für die Grundstücke entlang des „Alpenstraße“ wird die Anzahl der Vollgeschosse von I+D auf insg. II Vollgeschosse erhöht. Dies ist darin begründet, da östlich der Alpenstraße bereits eine zweigeschossige Bebauung (Fa. „Alpina“) vorhanden ist, sodass sich eine Erhöhung der Geschossigkeit von I+D auf II in die umgebende Bebauung einfügt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Rahmen der 3. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Planzeichen sehr eng gefasst waren, großflächig festgesetzt. Diese Änderung ist erforderlich, um eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung sowohl der noch unbebauten als auch der bereits bebauten Grundstücken zu ermöglichen.

Die offene Bauweise wird innerhalb des Baugebietes beibehalten, da sie sich aus dem vorhandenen Gebietscharakter, der erhalten werden soll, ergibt. Um den Gebietscharakter zu erhalten, werden auch entsprechend der vorhandenen Bebauung Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen.

### **6.4 Gebäudegestaltung**

Die bisherigen Festsetzungen bzgl. Firstrichtung, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Sockelhöhen, Kniestöcken und Fassadengestaltung entfallen. Damit möchte die Stadt Buchloe den Bauherren Grundstückseigentümern einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Bebauung und der Nachverdichtung der Grundstücke ermöglichen. Zudem soll mit der Liberalisierung der Festsetzungen eine Bebauung, die den heutigen Ansprüchen an modernes Bauen gerecht wird, ermöglicht werden.

### **6.5 Stellplätze, Garagen, Carport**

Die bisherigen Festsetzungen zur Herstellung von Garagen entfallen. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird festgesetzt, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung, mit der Maßgabe, dass bei Garagen und Carports auch Flach- und Pultdächer zulässig sind, anzuwenden ist.

### **6.6 Nebengebäude**

Die bisherigen Festsetzungen zur Herstellung von Nebengebäuden entfallen. Die Zulässigkeit für Nebengebäude ergibt sich aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

### **6.7 Einfriedungen**

Die bisherigen Festsetzungen zur Herstellung von Einfriedungen entfallen. Für die Gestaltung von Einfriedungen wird festgesetzt, dass die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist.

### **6.8 Versorgungsanlagen**

Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist grundsätzlich durch das bestehende Erschließungsnetz gesichert; die Hausanschlüsse der noch unbebauten Grundstücke sind im Zuge der Ausführungsplanung noch herzustellen.

## 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 kann für die noch unbebauten Grundstücke über das vorhandene Leitungsnetz der LEW sichergestellt werden.

## 7.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Immissionen, damit kann von einer immissionsschutzfachlichen Begutachtung abgesehen werden.

## 9 FLÄCHENSTATISTIK

---

Geltungsbereich	40.927 m <sup>2</sup>
▪ Grundstücksflächen <i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i>	27.113 m <sup>2</sup> 23.231 m <sup>2</sup>
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	11.043 m <sup>2</sup>
▪ Öffentlicher Fußweg	218 m <sup>2</sup>
▪ Öffentliche Grünfläche	2.553 m <sup>2</sup>