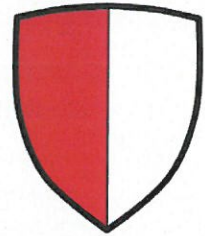

STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

BEBAUUNGSPLAN

„Buchloe – An der Halde Südwest I“

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

Fassung vom 23.06.2020

Projektnummer: 19032

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	3
2.	Verfahren gem. § 13 a BauGB	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
4.	Übergeordnete Vorgaben	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
6.	Ziel der Planung	7
7.	Planungskonzept	8
8.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	9
9.	Immissionsschutz	12
10.	Ver- und Entsorgung	13
11.	Energie.....	14
12.	Flächenstatistik	14

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchloe – An der Halde Südwest I“ ist die Absicht des Grundstückseigentümers Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbh (SIEGAU), Bochum eine ihrer innerörtlichen Grundstücksflächen baulich nach zu verdichten.

Die Stadt Buchloe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, da sie im Sinne §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die innerörtliche Nachverdichtung fördern und die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, soweit wie möglich, minimieren möchte. Mit dem Vorhaben werden auch die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und Regionalplanung (u.a. Innenentwicklung vor Außenentwicklung) erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung, die sich einerseits bestmöglich in die Umgebungsbebauung integriert und andererseits den heutigen Ansprüchen an modernes und energieeffizientes Bauen Rechnung trägt, geschaffen werden.

Um die Nachverdichtung zu ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN GEM. § 13 A 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 dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplanumgriff weist eine Gesamtgröße von 9.276 m² (rd. 0,93 ha) auf. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insg. 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. 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 PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Planzeichnung), der eine Gesamtfläche von 9.276 m² umfasst, beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 2794/4, 2794/13, 2794/19 und 3753/3 („Am Altensberg“ – im Süden), sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2794/9 („An der Halde“) und 3750 („Am Altensberg“ – im Norden); alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Buchloe.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Buchloe und wird von Wohnbebauung umgrenzt.

Im Osten verläuft die Straße „An der Halde“, von der aus das südliche Plangebiet erschlossen ist. Im Süden und Südwesten verläuft die Anliegerstraße „Am Altensberg“, die der Erschließung nur weniger Wohngebäude dient. Im Nordwesten bindet das Plangebiet ebenfalls an die Anliegerstraße „Am Altensberg“, die dort in einem Wendehammer endet, an. Die nördliche Anliegerstraße „Am Altensberg“ dient der Erschließung des nördlichen Plangebietes. Etwa 20 m westlich verläuft die „Kaufbeurer Straße“ (St 2035), die gegenüber dem Plangebiet ungefähr 10 m höher gelegen ist. Noch weiter westlich (etwa 200 m vom Plangebiet entfernt) befinden sich die Bahngleise des Bahnhofs von Buchloe, die gegenüber der St 2035 wieder tiefer gelegen sind und damit wieder etwa auf der Höhe des Plangebietes liegen. Die Bundesautobahn A 96 verläuft ca. 400 m südlich des Plangebietes.

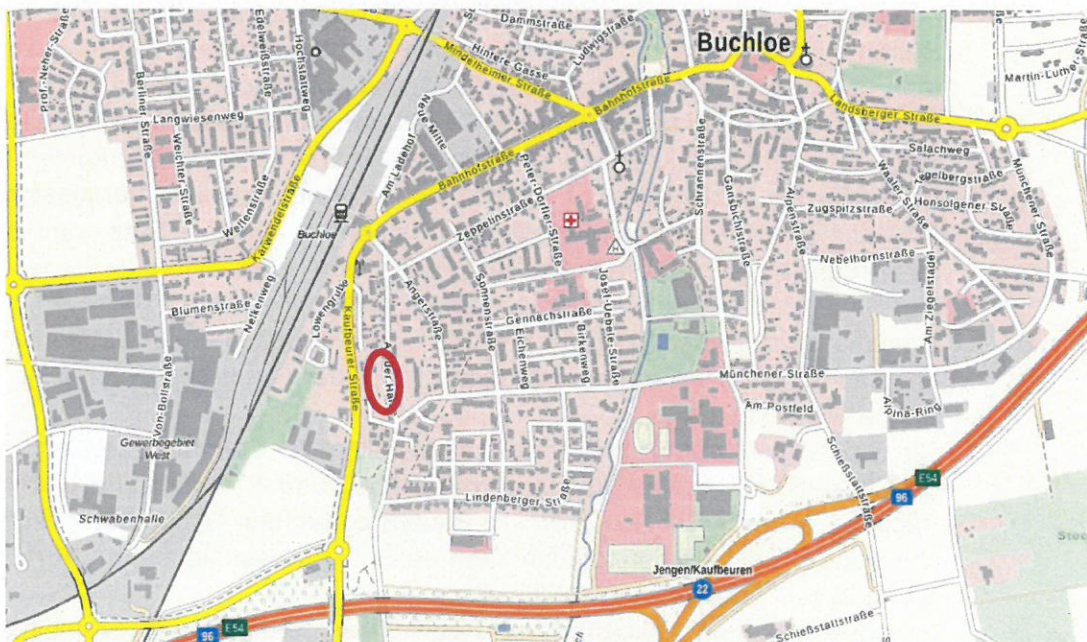


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o.M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 16.08.2018), o.M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und ein Parkplatz mit insgesamt ca. 22 Stellplätzen, von denen kein Stellplatz den bestehenden Wohngebäuden zugeordnet ist. Die Gebäude sowie der Parkplatz sind unmittelbar an der Straße ‚An der Halde‘ angeordnet. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes stellt sich bisher als bepflanzte Grünfläche, die anteilig gemeinschaftlich und anteilig privat (Mietergärten) genutzt wird. Aufgrund der Nutzung der Grünfläche sind dort einige bauliche Nebenanlagen (u.a. ein Carport sowie mehrere Schuppen und Teppichstangen) vorhanden. Im Norden ist eine fußläufige Anbindung an den nördlichen Teil der Anliegerstraße ‚Am Altesberg‘, die dort in einem Wendehammer endet, gegeben. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 619 m ü. NN (+/- 0,5 m) und ist damit nahezu eben.

4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Stadt Buchloe, die am nördlichen Rand der Planungsregion Allgäu liegt, ist gem. dem LEP 2013 (Teilfortschreibung 2018) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Der Regionalplan Region Allgäu (16) aus dem Jahr 2008 stuft Buchloe zudem als „Mögliches Mittelzentrum“ ein, das auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech und Bad Wörishofen liegt.

Hinweis: Der Regionalplan wurde noch nicht an die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 angepasst und enthält ggf. widersprüchliche Aussagen zum LEP Bayern.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind für die Stadt Buchloe in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013/2018 und des RP 16 zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]. (2.2.5 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

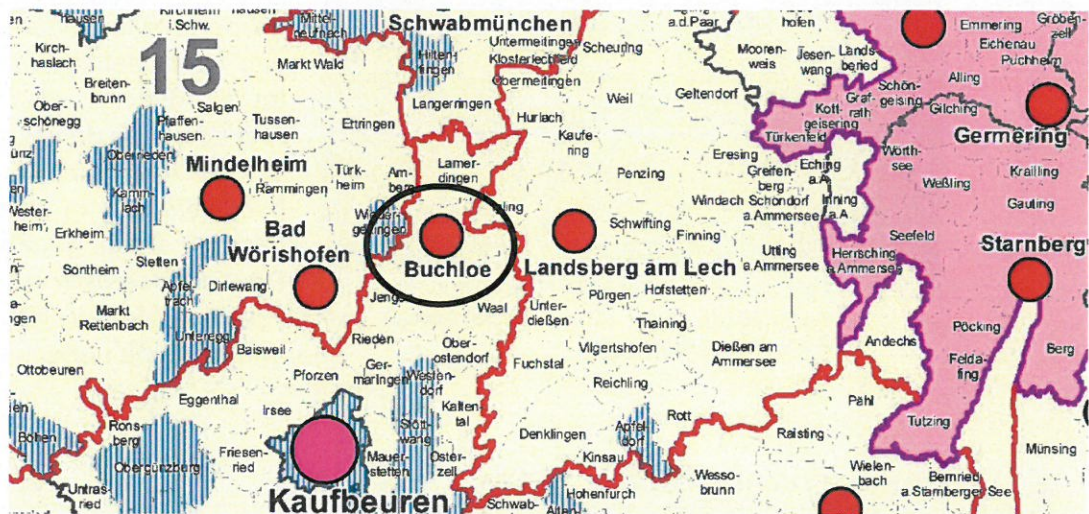


Abb. 3: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) – Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (V 1.1 (G))
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...] (V 1.2 (Z))
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (V 1.3 (Z))
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (V 1.3 (G))
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (V 1.3 (Z))

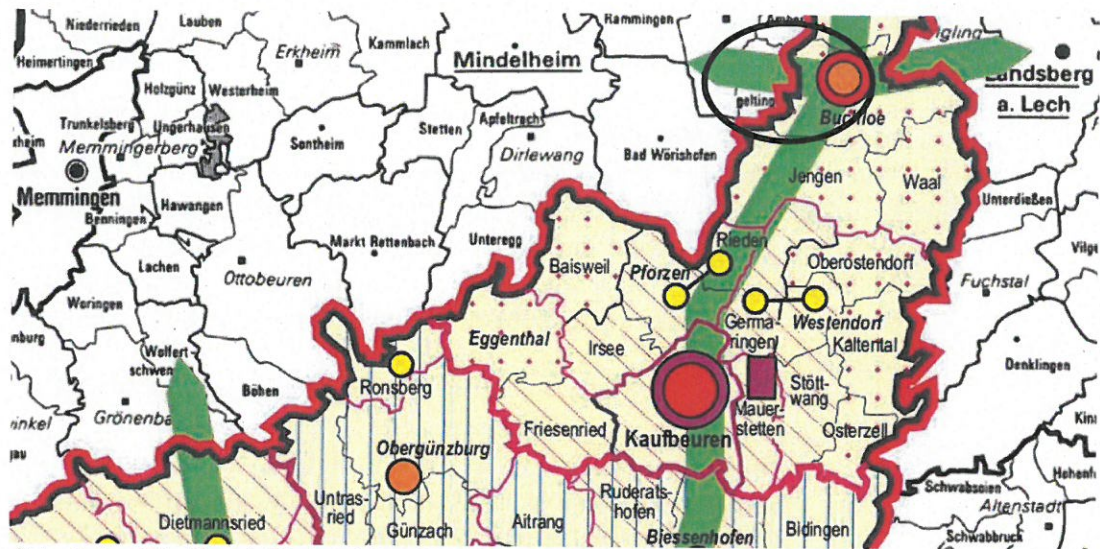


Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan RP 16 – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 Bayern und des RP (16) Allgäu

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb eines bestehenden Wohngebietes durch die Zulässigkeit weiterer Baukörper eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan mit den o.g. landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da mit der innerörtlichen Nachverdichtung einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird und die zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten und ggf. landwirtschaftlich genutzten Flächen minimiert wird.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Buchloe – An der Halde Südwest I“ grenzt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd IV“ (einschl. seiner 1. Änderung) an; eine Überschneidung findet lediglich im Bereich der Verkehrsfläche ‚An der Halde‘ statt. Der vorliegende Bebauungsplan hat somit keine Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan.

6. ZIEL DER PLANUNG

Durch die Überplanung der noch unbebauten Grundstücksfläche Fl.Nr. 2794/13 soll eine gebietsverträgliche Wohnnutzung vorbereitet werden. Zentrales Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem innerstädtischem Wohnraum durch Nachverdichtung.

Weitere Ziele:

- Attraktivierung eines untergenutzten innerörtlichen und städtebaulich integrierten Standortes.
- Schaffung von Wohnraum.
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung).
- Nutzung von Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich
- Stärkung der Wohnnutzung in attraktiver Lage nahe dem Stadtzentrum / Versorgungsbereich.
- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung und Schaffung einer gebietsverträglichen Wohnnutzung durch
 - o optimierte Anordnung der Baukörper mit einer an die Umgebungsbebauung orientierten Höhen- und Gestaltungsfestsetzung und
 - o reibungslose Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs mit Rücksichtnahme auf die Immissionssituation durch Aufteilung der oberirdischen Stellplätze.
- Anlage eines Kinderspielplatzes.
- Sicherstellung von Grünflächen durch Festsetzung von Mietergärten.
- Sicherstellung einer inneren Durchgrünung durch Festsetzungen zur Erhaltung bestehender Bäume und Anpflanzung neuer Bäume.

Ziel Stärkung der Innenentwicklung

Die Ziele des LEP Bayern 2013/2018 und des Regionalplans der Region Allgäu (16) werden insb. im Bereich der Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung erfüllt. Da der Planbereich im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles liegt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine derzeit untergenutzte Fläche in direkter Nähe zum Stadtzentrum einer neuen und mit der Umgebungsbebauung im Einklang stehenden Nutzung zugeführt. Durch das Planvorhaben wird eine Ausweisung neuer Flächen verhindert.

Bezugnehmend auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Flächensparen soll hier im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

7. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die innerstädtische Fläche mit Verdichtungspotenzial mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ca. 24 bis 30 Wohnungen nach zu verdichten. Beabsichtigt ist es, ein Gebäude direkt an der Straße ‚An der Halde‘, auf dem jetzigen Parkplatz und die anderen beiden Gebäude auf den bisher als Grün-/Gartenflächen genutzten Bereichen zu errichten.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Südosten und Nordwesten bereitgestellt. Die Parkplätze werden über die Straßen ‚Am Altensberg‘ und ‚An der Halde‘ angefahren; zwischen den beiden nordwestlichen Parkplätzen ist nach derzeitiger Planungsabsicht die Bereitstellung von Mietergärten beabsichtigt.

Zwischen den Bestands- und Neubauten sowie den Stellplätzen ist die Anlage neuer Wegebeziehungen vorgesehen. Die nördliche Wegebeziehung soll im Notfall auch als Behelfszufahrt für Rettungsfahrzeuge Richtung „Am Altersberg“ genutzt werden können; um Durchgangs- bzw. Schleichverkehr zu vermeiden wird die Durchfahrt mit einem Poller abgesperrt.

Bedingt durch die Nachverdichtung ist die Rodung einiger Bestandsgehölze erforderlich; jedoch werden die Neubauten so situiert, dass möglichst wenige Rodungsmaßnahmen erforderlich werden. Die zu rodenden Laubbäume werden auf dem gegebenen Grundstück durch Neupflanzungen ersetzt.

Im Zuge der Nachverdichtung werden zwei Teilflächen an die Stadt Buchloe veräußert. Dabei handelt es sich um eine ca. 60 m² große Teilfläche im Nordwesten des Flurstückes Nr. 2794/4 im Bereich des Wendehammers der nördlichen Anliegerstraße ‚Am Altersberg‘ und um einen ca. 64 m² großen Grundstücksstreifen im Südwesten des Flurstückes Nr. 2794/13 im Bereich der südlichen Anliegerstraße ‚Am Altersberg‘. Die Teilflächen werden den jeweiligen Verkehrsflächen zugeschlagen.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hingegen ausgeschlossen, da sie mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sowie u.a. auch hinsichtlich des mit diesen Nutzungen einhergehenden Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Emissionen in dem bestehenden Wohngebiet nicht verträglich wären. Zudem hat die Stadt an dieser Stelle keinen Bedarf für derartige Nutzungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen – Anzahl der Vollgeschosse (VG), Wand- und Gesamthöhen (WH / GH) – bestimmt.

Mit den festgesetzten Werten für die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,0 wird die Realisierung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung gewährleistet; die festgesetzten Werte liegen unterhalb der in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Höchstwerte gemäß BauNVO und stellen die Realisierung der hier geplanten Bebauung sicher.

Bei den Höhenfestsetzungen wird zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten differenziert. So ist im Bereich der Bestandsgebäude eine dreigeschossige

Bauweise (WH max. 7,5 m und GH max. 13,0 m) und im Bereich der Neubauten eine dreigeschossige Bauweise (WH max. 9,6 m und GH max. 13,0 m) zulässig.

Mit den o.g. Festsetzungen wird zum einen die geplante Neubebauung, die sich in die Umgebungsbebauung optimal integriert, ermöglicht und zum anderen wird die Bestandsbebauung hinsichtlich der Wand- und Gesamthöhe auf ihr bestehendes Maß fixiert, sodass auch im Falle einer Neubebauung oder baulichen Änderung (die jedoch nicht beabsichtigt ist) keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung entstehen (auf Pkt. 8.4 „Abstandsflächen“ wird verwiesen).

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung wird eine Einzelhausbebauung sowie eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden eng um die bestehenden und geplanten Baukörper festgesetzt; einerseits um den lockeren Siedlungscharakter trotz Nachverdichtung möglichst aufrecht zu erhalten, andererseits ist eine weiträumige Festsetzung der Baugrenzen aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen ohnehin nicht zweckdienlich. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht aber dennoch bei den Bestandsgebäuden geringfügige Änderungen an den Gebäuden, die ggf. im Zuge einer energetischen Sanierung notwendig werden könnten, und bei den Neubauten geringfügige Verschiebungen/Anpassungen von 0,5 m rund um das Gebäude, die ggf. im Rahmen der Bauausführung erforderlich werden.

Um insb. bei den Neubauten, trotz der eng gefassten Baugrenzen auch untergeordnete Vorbauten (wie Terrassenüberdachungen, Balkone etc.) zu ermöglichen, wurde eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2,0 m durch solche untergeordneten Vorbauten zugelassen. Mit der Zulässigkeit von untergeordneten Vorbauten werden über die gesamte Gebäudefassade durchlaufende Balkone oder Terrassenüberdachungen ausgeschlossen. Zulässig sind lediglich untergeordnete Vorbauten mit einer Breite von jeweils max. 5,0 m. Die untergeordneten Vorbauten dürfen insgesamt max. 50 % der Gebäudefassade einnehmen.

8.4 Abstandsflächen

Um die erwünschte und gebotene städtebauliche Nachverdichtung erzielen zu können, werden die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von 1 H im Bebauungsplan auf 0,4 verkürzt.

Damit ordnet der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich von Art. 6 BayBO abweichend verkürzte Abstandsflächen an. Die Abstandsflächenvorschriften dienen der Sicherstellung ausreichender Abstände zwischen den Gebäuden und Nachbargrundstücken, um Brandschutz, Belichtung, Belüftung und sozialen Wohnfrieden zu garantieren. Brandschutz, Belüftung und sozialer Wohnfriede werden auch bei Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, gewährleistet. Dieser Wert entspricht demjenigen, den viele Landesbauordnungen anordnen, ohne dass dies zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Gleiches gilt für die Belichtung. Nach dem Grundprinzip der BayBO 1962 ist außerdem eine ausreichende Belichtung für Wohnnutzungen gewährleistet, wenn das Sonnenlicht mit einem Mindestwinkel von 45° auf die Fenster trifft.

Rechtsgrundlage für die Verkürzung der Abstandsflächen stellt § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dar. Das beabsichtigte Vorhaben befindet sich in einer verdichteten Innenstadtlage. Mit dem Vorhaben wird einer verstärkten Innenentwicklung und damit

der Vorschrift zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Zudem entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Buchloe, innerstädtische Flächenpotenziale einer verdichteten Bebauung, die sich zugleich optimal in die Umgebungsbebauung integriert, zuzuführen.

Neben den genannten städtebaulichen Aspekten wurde zudem auch die Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke sowie der geplanten Gebäude im Bereich des Plangebietes betrachtet, um zu prüfen, ob trotz Verkürzung der Abstandsflächen nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie seiner Umgebung gegeben sind. Maßgebend für diese Betrachtung ist der Lichteinfallswinkel von 45 Grad, welcher eine ausreichende Belichtung/Besonnung garantiert.

Die Reduzierung der Abstandsflächen ist insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung (WA 1) erforderlich, da die Bestandgebäude (sowohl die innerhalb des Plangebietes als auch die außerhalb des Plangebietes, deren Abstandsflächen auf das Plangebiet einwirken) die regulären Abstandsflächen gemäß BayBO bereits unterschreiten. Um künftige Änderungen am Gebäudebestand (WA 1) zu ermöglichen, die zwar derzeit nicht beabsichtigt sind, aber künftig z.B. infolge einer energetischen Sanierung nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Verkürzung der Abstandsflächen geboten. Da die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung die Bestandsbebauung nachzeichnen, wird durch die Verkürzung der Abstandsflächen die Situation nicht verschlechtert. Im Falle von Neuerrichtungen bzw. baulichen Veränderungen sind keine geringeren Abstände oder schlechtere Belichtungswinkel möglich als im Bestand. Zudem ist der Abstand zwischen den Baugrenzen im WA 1 und der östlich angrenzenden Bebauung mit 11,25 m bis 11,65 m größer als die bestehende bzw. festgesetzte Wandhöhe von max. 7,5 m, sodass ohnehin ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf das Erdgeschoss, eingehalten wird.

Der Abstand zwischen der Baugrenze im WA 2.1, in dem die festgesetzte Wandhöhe max. 9,6 m aufweisen darf, und der östlich angrenzenden Bebauung beträgt insg. 16,8 m, sodass auch hier ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf das Erdgeschoss, eingehalten wird und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Zwischen der geplanten Bebauung im WA 2.1 und der südlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung können ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, da hier ohnehin (also ohne Verkürzung der Abstandsflächen) das 16m-Privileg (d.h. 0,5 H) zur Anwendung gekommen wäre, und somit die regulären Abstandsflächen hätten eingehalten werden können. Zudem wird zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung ein Abstand zwischen den Baugrenzen von rd. 10,8 m eingehalten, der somit größer ist als die festgesetzte Wandhöhe im WA 2.1, wodurch auch hier zusätzlich sichergestellt ist, dass ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad, bezogen auf das Erdgeschoss, eingehalten werden kann.

Im WA 2.2 halten die geplanten Gebäude auch trotz der Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H die regulären Abstandsflächen von 1 H (unter Berücksichtigung des 16 m-Privilegs) zu allen Seiten ein; dies wird durch die eng festgesetzten Baugrenzen fixiert, wodurch die nachbarschützenden Belange (Belichtung / Besonnung) sichergestellt werden. Zudem liegt auch hier der Abstand zwischen Baugrenze und südlich bzw. westlich angrenzender Bebauung mit 12,1 m bzw. 12,8 m über der festgesetzten Wandhöhe von 9,6 m, sodass auch bei Anwendung der verkürzten Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt wären.

Folglich werden die nachbarschützenden Belange (Belichtung / Besonnung, die durch Einhaltung eines Lichteinfallwinkels von 45°, bezogen auf das Erdgeschoss, sichergestellt werden) trotz der Verkürzung der Abstandsflächen gewahrt.

8.5 Stellplätze

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung. Um eine geordnete Entwicklung der Stellplatzflächen sicherstellen zu können, werden für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen (einschl. Carports) konkrete Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt; zudem können diese Anlagen auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8.6 Gestaltungsfestsetzungen

Im Plangebiet werden ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zugelassen. Die festgesetzte Dachform und -neigung fügt sich zum einen in die Umgebung, in der neben Walmdächern nur noch Satteldächer vorzufinden sind, und zum anderen wird durch die Ausführung von Walmdächern eine geringere Verschattung generiert (da an den Firstseiten keine höheren Wandhöhen entstehen), wodurch wiederum der Belichtung/Besonnung verstärkt Rechnung getragen wird. Dachaufbauten sind bei den Neubauten (WA 2) aus selbigem Grunde nicht zulässig. Bei den Bestandsgebäuden hingegen, die bereits über Dachaufbauten verfügen, sind diese auch weiterhin zulässig.

Die Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da diese verunstaltend wirken und sich nicht in die umgebende Gebäudegestaltung integrieren lassen.

8.7 Bodenschutz und Grünordnung

Um trotz Nachverdichtung (mit der einige Gehölzrodungen verbunden sind) auch künftig eine innere Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, wurden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen; Festsetzung von Mietergärten, von Baumpflanzungen je 300 m² Grundstücksfläche und zur Erhaltung von vier Bestandsbäumen.

Des Weiteren sind bei der Rodung von Bestandsbäumen/-gehölzen die Zeiträume gemäß BNatSchG einzuhalten, um eine Gefährdung von dort lebenden Vögeln ausschließen zu können.

8.8 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 Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers umgeben von Wohnbebauung, sodass grundsätzlich keine unverhältnismäßigen Emissionen auf die Bebauung einwirken. Lediglich von der westlich verlaufenden Kaufbeurener Straße (St 2035) können Verkehrslärmemissionen auf das Plangebiet einwirken. Um diese zu eruiieren wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass an einigen der zur Kaufbeurener Straße zugewandten

Gebäudefassaden der Neubauten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Überschreitungen betragen 4 dB(A) im Tageszeitraum und 3 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen hat ergeben, dass eine Umsetzung von aktiven Maßnahmen nicht möglich ist, da die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV eingehalten werden und somit auch ohne die Umsetzung von aktiven Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind die Außenbauteile schützenswerter Räume an den betroffenen zur Kaufbeurener Straße zugewandten Gebäudefassaden der Neubauten durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von einer Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: 2016) zu schützen. Da die Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden, sind die betroffenen Räume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern auszustatten, die bei geschlossenen Fenstern die Nennlüftung nach DIN 1946-6 herstellt.

Darüber hinaus wird auf die den Bebauungsplanunterlagen beigefügte Schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner Ingenieure AG verwiesen.

9. VER- UND ENSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

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

9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

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 (TRENKW) 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“).

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über eine Anbindung der Neubebauung an das vorhandene Leitungsnetz der LEW sichergestellt werden.

Der bestehende Strommast im Norden der Fl.Nr. 2794/4 (s. Planzeichnung), auf dem sich ein Storchennest befindet, ist nach Möglichkeit zu erhalten, auch wenn die 1-kV-Freileitung im Zuge der Planung unterirdisch wird.

9.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die bestehende Erschließungsstraße „An der Halde“ sichergestellt; die Mülltonnen sind zur Entleerung an dieser bereit zu stellen.

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 Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere 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 die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	9.276 m²
▪ Allgemeines Wohngebiet	6.958 m²
<i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	<i>1.966 m²</i>
<i>davon: Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports u. Stellplätze</i>	<i>1.463 m²</i>
<i>davon: Mietergärten</i>	<i>876 m²</i>
▪ Verkehrsflächen	2.318 m²