STADT
BUCHLOE

Landkreis Ostallgäu

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
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 10.02.2026

Projektnummer: 26004

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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 4
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 5
§ 4 Gestaltung der Gebäude 5
§ 5 Höhenlage der Gebäude 5
§ 6 Aufschüttungen und Abgrabungen 5
§ 7 Einfriedungen 5
§ 8 Versorgungsleitungen 6
§ 9 Verkehrsflächen 6
§ 10 Grünordnung und Bodenschutz 6
§ 11 Inkrafttreten 7

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

1. Denkmalschutz 8
2. BAB A 96 (Autobahndirektion Südbayern) 8
3. Stromversorgung (LEW) 9
4. Wasserwirtschaft 9

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN 10

1. Ausfertigung 10
2. Inkrafttreten 10

C) BEGRÜNDUNG 11

PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“

als Satzung.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ ersetzt die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ vollumfänglich. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ ändert bzw. ergänzt die textlichen Festsetzungen unter § 1, § 10 und § 11 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“; über diese Änderungen bzw. Ergänzungen hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ unverändert fort.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.02.2026 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.02.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten

Beigefügt ist die:

C) Begründung in der Fassung vom 10.02.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die geänderten bzw. ergänzten Inhalte der textlichen Festsetzungen (§ 1, § 10 und § 11) sind nachfolgend **fett** markiert; die ersetzten bzw. entfallenden Inhalte der bisher geltenden textlichen Festsetzungen (§ 1 und § 10) sind nachfolgend ***~~fett, grau, kursiv und durchgestrichen~~*** markiert. Bei den übrigen textlichen Festsetzungen handelt es ich um eine 1:1 Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan; diese bleiben unverändert aufrechterhalten.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als Gemeinbedarfsfläche mit ***~~der Zweckbestimmung Schulen~~*** **den Zweckbestimmungen „Gymnasium mit Sportanlagen“ und „Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude“** im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

(2) Zahl der Vollgeschosse Gymnasium:
Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

(3) Gebäudehöhen Tennisheim:
a) Die Wandhöhe darf max. 6,0 m betragen.
b) Die Gesamthöhe darf max. 9,0 m betragen.

(4) **Gebäudehöhen Gymnasium:**
a) Die Wandhöhe darf max. 12,0 m betragen.
b) Die Gesamthöhe darf max. 17,0 m betragen.

(5) **Bezugspunkte:**
a) Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
d) Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).
e) *~~Die OK Fertigfußboden muss mindestens 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor Ort liegen.~~*

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(1) Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(3) Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

§ 4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss sich der des Hauptdaches anpassen.

§ 5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude ist definiert durch die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bezogen auf die natürliche Geländeoberkante. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden muss mindestens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

§ 6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für die Gemeinbedarfsfläche ausschließlich zur Anpassung der Zufahrten und zur Anpassung der Gebäude in das Gelände zulässig.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind transparent und nicht massiv als Drahtgitter, Stabgitter, Geflecht- oder ähnlichen Zaunanlagen zu errichten.

§ 8 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu führen.

§ 9 VERKEHRSFLÄCHEN

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Lage der Wege kann im Rahmen der Ausführungsplanung leicht verändert werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe findet nur hinsichtlich der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze Anwendung.

§ 10 GRÜNORDNUNG UND BODENSCHUTZ

(1) Grünordnung Gemeinbedarfsfläche

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen werden als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten gestaltet.

Im Bereich der Wege sind ~~*- wie in der Planzeichnung festgesetzt -*~~ heimische Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Im Bereich der Parkplätze sind ~~*- wie in der Planzeichnung festgesetzt -*~~ heimische Laubbäume der Wuchsklasse II gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

~~*Für die in der Planzeichnung festgesetzten Eingrünung im Bereich der Gennach sind - wie in der Planzeichnung festgesetzt heimische Laubbäume der Wuchsklasse I gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.*~~ **Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind zu erhalten. Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artengleich zu ersetzen.**

~~*Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.*~~

<u>Bäume I. Wuchsklasse</u>
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)

Bäume II. Wuchsklasse
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind - mit Ausnahme von Formgehölzen in den gestalteten Platzbereichen - im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, da diese sowohl der pot. natürlichen Vegetation, als auch der realen Vegetation widersprechen.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

(2) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Hinweis:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. BAB A 96 (AUTOBAHNDIREKTION SÜDBAYERN)

Baubeschränkungszone im Bereich zwischen 40 m und 100 m:

Für sämtliche Maßnahmen in der Zone zwischen 40 m und 100 m wird die Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten, erteilt, wenn das jeweilige Bauvorhaben den Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht und folgende Auflagen eingehalten werden:

1. Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
2. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
3. Wasser und Abwasser dürfen nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

3. STROMVERSORGUNG (LEW)

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen der LEW. Der genaue Trassenverlauf kann den Kabellageplänen M = 1 : 500 entnommen werden.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

Um eine Beschädigung der Kabelanlagen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten — von den beauftragten Baufirmen — die aktuellen Kabellagepläne bei der Betriebsstelle der LEW in Buchloe Bahnhofstraße 13 zu beschaffen.

Stromversorgung:

Eine gesicherte Stromversorgung des ~~*geplanten*~~ Gymnasiums ist ~~*nach Errichtung einer neuen Transformatorenstation mit 20-kV-Kabeleinschleifung*~~ gewährleistet.

~~*Den genauen Standort, Typ und Größe der neuen Transformatorenstation werden wir im weiteren Planungsverfahren sowie nach Kenntnis des elektrischen Leistungsbedarfs und der Baupläne festlegen.*~~

~~*Im jetzigen Planungsstadium ist eine genaue Standortfestlegung der erforderlichen Transformatorenstation leider noch nicht möglich.*~~

~~*Für unseren Ausbau am Versorgungsnetz sind Absprachen und Vereinbarungen mit dem beauftragten Planungsbüro bzw. Vorhabensträger erforderlich.*~~

4. WASSERWIRTSCHAFT

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind derzeit nur randlich vom Hochwasser betroffen. Das Baugelände liegt weitestgehend hochwasserfrei. Die Hochwassersituation wird sich durch die Vorhaben des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach weiter entschärfen. Bezüglich der genauen Veränderungen der Wasserspiegellagen liegen hier keine Erkenntnisse vor. Bezüglich Hochwassersicherheit des Schulgeländes wird empfohlen, die Bauwerke hochwassersicher, d.h. mit einem Freibord von mindestens 0,50 m zum HW1000, herzustellen.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Buchloe, den __.__.2026

.....
Robert Pöschl
Erster Bürgermeister (Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Buchloe, den __.__.2026

.....
Robert Pöschl
Erster Bürgermeister (Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

Mit der 1. Änderung möchte die Stadt Buchloe die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die benötigte Erweiterung des Gymnasiums zu ermöglichen. Beabsichtigt ist es, nordöstlich des bestehenden Schulgebäudes einen zweigeschossigen Erweiterungsbau mit weiteren Schulräumen sowie einer Sporthalle zu realisieren. In diesem Zuge wird das bestehende Pausendach an die westliche Seite des bestehenden Schulgebäudes umgesetzt. Darüber hinaus werden weitere Sportflächen (Allwetterplatz mit Weitsprunganlage, Beachvolleyballfeld, 400 m Laufbahn) und ein Geräteschuppen vorgesehen.

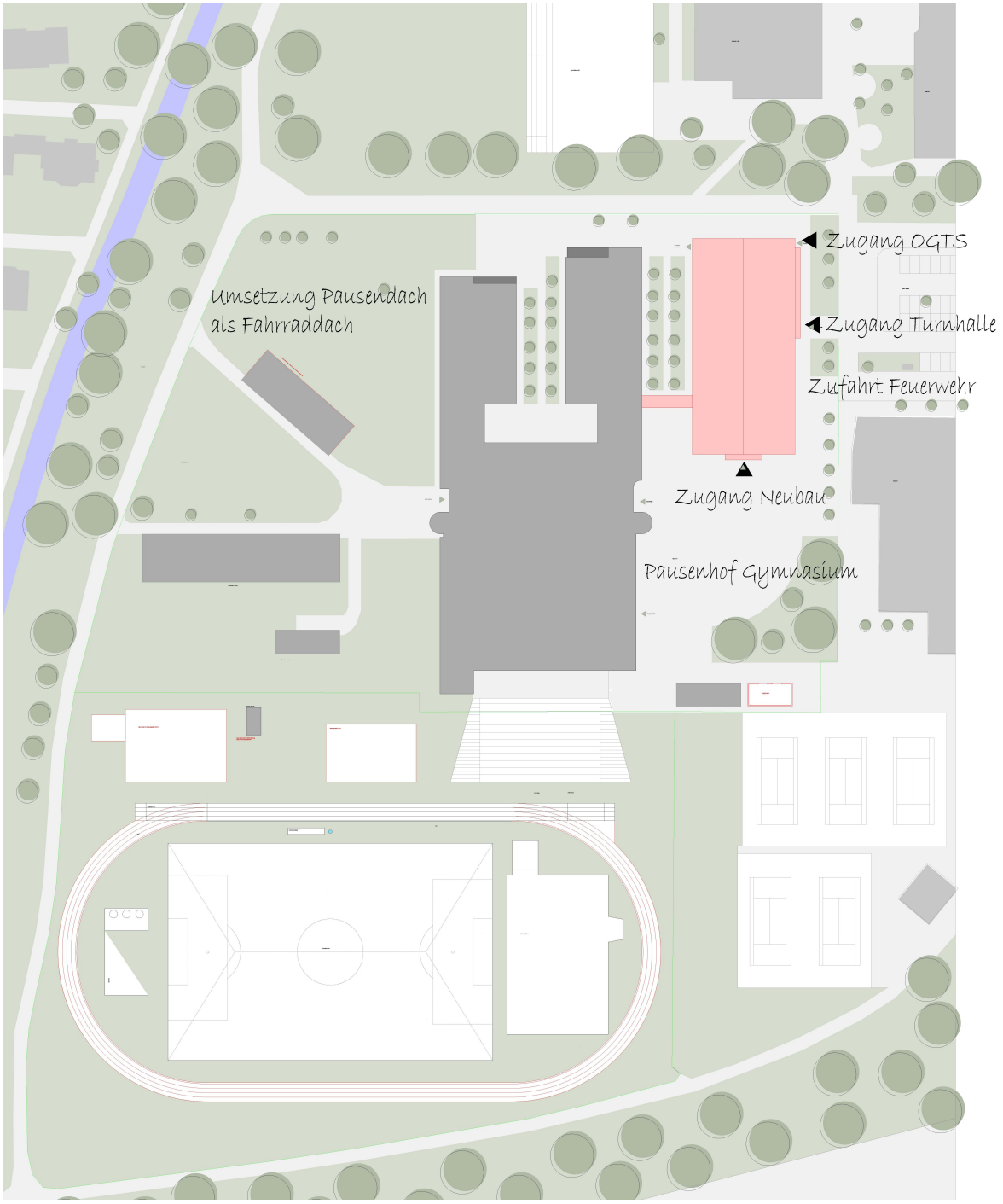

Abb. Gymnasium Buchloe. Darstellung de Planungsabsicht (Lageplan), o.M.

Um die geplanten baulichen Anlagen und Sportflächen umsetzen zu können, ist es im Wesentlichen erforderlich, die Baugrenze im Bereich des Schulgeländes zu vergrößern. Eine Erhöhung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gymnasium mit Sportanlagen“ ist damit nicht verbunden. Die bestehenden baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude sowie Sportanlagen), die auch künftig bestehen bleiben werden, umfassen insg. rd. 9.300 m². Die geplanten baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude sowie Sportanlagen) umfassen insg. rd. 5.350 m². Somit werden alle baulichen Anlagen in Summe künftig knapp unter 15.000 m² beanspruchen. Die schulinternen Platz- und Wegeflächen werden auf die höchstzulässige Grundfläche nicht angerechnet.
Im Zuge der Änderung werden zudem insb. die planzeichnerischen Festsetzungen zum einen an die Ist-Situation angepasst (z.B. Darstellung des Spielplatzes an der Stelle, an der dieser realisiert wurde) und zum anderen vereinfacht dargestellt, da eine Differenzierung der einzelnen Nutzungen (Sportanlagen und Tennisplätze) innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht erforderlich ist. Zudem werden die Bestandsbäume innerhalb der bestehenden Grünflächen nicht einzeln als zu erhalten festgesetzt, stattdessen werden die Gesamtflächen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, innerhalb deren der gesamte Baumbestand zu erhalten ist. Auch wird die ursprünglich per Planzeichen festgesetzte Anpflanzung von Bäumen nicht einzeln festgesetzt, da diese insb. innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ggf. mit den künftigen Nutzungen kollidieren könnte. Aus diesen Gründen werden die zu pflanzenden Einzelbäume nicht per Planzeichen verortet, sondern nur textlich festgesetzt. Somit werden insb. die grünordnerischen Festsetzungen geringfügig überarbeitet.

Aus den o.g. Gründen ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Buchloe Süd V – Schulgelände Gymnasium“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.
Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ausschlaggebend war, beeinträchtigen.