



BEBAUUNGSPLAN „Gansbichlstraße Süd“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 21.07.2026

Projektnummer: 26005

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.	Verfahrensablauf	3
4.	Beschreibung des Planbereiches	5
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
6.	Planungsziel / Planungskonzept	8
7.	Umweltbelange	11
8.	Begründung der textlichen Festsetzungen	15
9.	Nachbarschützende Belange	19
10.	Immissionsschutz	20
11.	Ver- und Entsorgung	21
12.	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
13.	Flächenstatistik	26

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die brachliegenden innerörtlichen Flächen westlich der Gansbichlstraße einer Nachnutzung zugeführt werden. Die Nachnutzung soll sich in angemessener Art und Weise in die Umgebungsbebauung integrieren. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, an dieser Stelle Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen. Die Planungen des beauftragten Architekten sind bereits so weit fortgeschritten, dass der vorhandene architektonische Entwurf als Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan herangezogen wurde.

Der Bebauungsplan „Gansbichlstraße Süd“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt, um einerseits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkrete Vorhaben zu schaffen und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten zu können.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für 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 5.919 m² (rd. 0,6 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. VERFAHRENSABLAUF

Die Absicht, die brachliegenden innerörtlichen Flächen westlich der Gansbichlstraße einer Nachnutzung zuzuführen, besteht bereits seit einigen Jahren.

Der ursprüngliche Eigentümer hatte der Stadt bereits 2019 einen städtebaulichen Entwurf für eine Wohnbebauung vorgelegt. Daraus ableitend hat der Stadtrat am

23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mehrgenerationenwohnen an der Gansbichlstraße“ beschlossen. In den darauffolgenden Jahren wurde die Planung vertieft, sodass für den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 13.09.2023 (s. Abb. 1 und 2) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.11.2023 bis zum 22.12.2023 und die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 22.11.2023 bis zum 05.01.2024 stattgefunden hat.



Abb. 1: Ursprünglicher Bebauungsplan v. 13.09.2023, o.M.



Abb. 2: Ansicht von Westen, o.M.

Nach frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Stadtrat am 05.11.2024 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und entsprechend der vorgebrachten Anregungen zahlreiche Änderungen am Bebauungsplanentwurf beschlossen. Die wesentlichen Änderungen waren dabei die Reduzierung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss und damit verbunden die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe. Durch diese Maßnahmen sollten negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung infolge der Planung vermieden werden.

Zwischendurch wurde das betroffene Grundstück verkauft. Der neue Eigentümer hat die ursprüngliche Planung aufgegriffen und hinsichtlich der vom Stadtrat beschlossenen Änderungen angepasst. Die aktuelle Planung erfüllt alle städtischen Vorgaben.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 206 (Verkehrsfläche), 211 Tfl. (Verkehrsfläche Gansbichlstraße), 234 und 235 der Gmkg. Buchloe, Stadt Buchloe. Die Gesamtfläche beträgt 5.919 m² (rd. 0,6 ha).

4.2 Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südöstlichen, zentralen Bereich der Stadt Buchloe und wird im Norden von einer Stichstraße zwischen der ‚Alois-Reiner-Straße‘ und der ‚Gansbichlstraße‘, im Osten von der ‚Gansbichlstraße‘, im Süden von einer Verkehrsfläche, die die ‚Gansbichlstraße‘ mit der ‚Alois-Reiner-Straße‘ verbindet, und im Westen von Wohnbaugrundstücken begrenzt. Unmittelbar angrenzend befindet sich lediglich Wohnbebauung. In etwas weiterer Entfernung schließen öffentliche Einrichtungen (ca. 70 m) und Gewerbebetriebe (ca. 150 m) an.

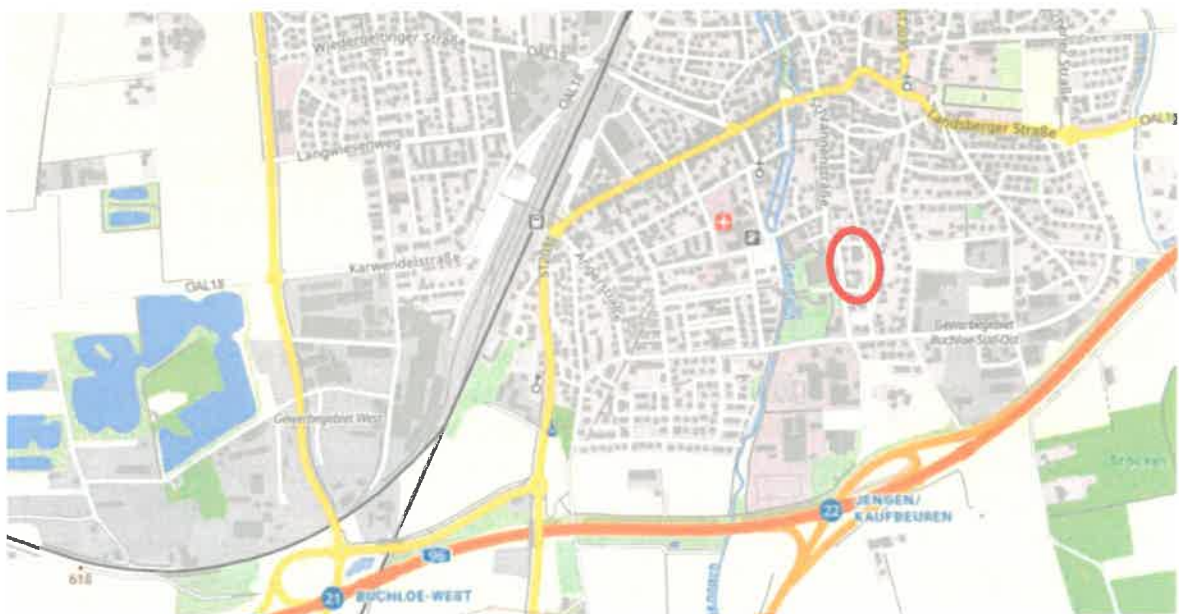


Abb. 3: Räumliche Lage des Plangebiets (rot umrandet), o.M.
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Über die bestehenden Straßen ist das Plangebiet ausreichend an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Über die ‚Münchener Straße‘ und ‚Landsberger Straße‘ besteht eine Anbindung an die Autobahnauffahrt ‚Buchloe Ost‘ (A 96). Dadurch ist eine weitere Anbindung an die Bundesstraße (B 12) gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die südwestlich des Plangebietes befindliche Bushaltestelle am Schulzentrum gegeben. Mit der Linie 910 ist der 1,3 km entfernte Bahnhof, von wo aus zahlreiche Zugverbindungen (u.a. nach München, Nürnberg, Augsburg und Lindau) bestehen, zu erreichen.

4.3 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet, das sich im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet, handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die mit mehreren, größtenteils leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden und einem Wohnhaus bebaut ist und die einige Gehölze aufweist. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude und Gehölze werden im Zuge der Planung vollständig ersetzt.

Das Gelände steigt von Westen (ca. 619 m ü. NHN) nach Osten (ca. 623 m ü. NHN) um ca. 4,0 m an.



Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2025), o.M.
(© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bebauung im Plangebiet

Die bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen (teils asphaltiert, teils geschottert) überdecken die zu überplanenden Grundstücksfläche zu ca. 55 % bis 60 %.

Das nördliche bestehende Gebäudekonglomerat befindet sich etwa 10,5 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt und weist eine Länge von bis zu ca. 43,5 m, eine Breite zwischen ca. 16 m und ca. 35 m, eine Wandhöhe von bis zu ca. 7,4 m und eine Gesamthöhe von bis zu ca. 11,7 m auf. Bezogen auf das Gelände in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) liegt die bestehende Gebäudeunterkante auf 619,56 m ü. NHN, die Oberkante der Wandhöhe auf 626,95 m ü. NHN und die Oberkante der Gesamthöhe auf 631,29 m ü. NHN.

Das mittlere bestehende Gebäude (ohne Anbau) befindet sich etwa 16,3 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt und weist eine Länge von ca. 32 m, eine Breite von ca. 15,5 m, eine Wandhöhe von bis zu ca. 6,8 m und eine Gesamthöhe von bis zu ca. 9,6 m auf. Der bestehende Anbau ca. 11,5 m x ca. 13,5 m x ca. 4 m weist einen Abstand von ca. 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf. Bezogen auf das Gelände in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) liegt die bestehende Gebäudeunterkante auf 619,93 m ü. NHN, die Oberkante der Wandhöhe auf 626,77 m ü. NHN und die Oberkante der Gesamthöhe auf 629,55 m ü. NHN.

Das südliche bestehende Wohngebäude (ca. 11,7 m x ca. 11,8 m) weist eine Wandhöhe von bis zu ca. 5,1 m und eine Gesamthöhe von bis zu ca. 8,5 m auf. Der niedrigste Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 7,1 m. Bezogen auf das Gelände in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) liegt die bestehende Gebäudeunterkante auf 619,91 m ü. NHN, die Oberkante der Wandhöhe auf 625,0 m ü. NHN und die Oberkante der Gesamthöhe auf 628,36 m ü. NHN.

Bebauung der unmittelbaren Umgebung (westliche Nachbargrundstücke)

Die Bauzeile östlich der ‚Alois-Reiner-Straße‘, die unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt, besteht aus fünf Wohnhäusern von denen zwei grenzseitig zum Plangebiet stehen, die anderen drei halten einen Abstand von mind. 3,0 m zum Plangebiet ein. Bei den Wohnhäusern (vier Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus) handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit mittelsteil- bis steilgeneigten Satteldächern, bei denen sich das zweite Geschoss im befindet (I+D).

Im Bestand besteht die östliche Blickbeziehung auf die Traufseite zwei großkubaturigen landwirtschaftliche Gebäude mit Gebäudelängen von ca. 32 m und ca. 43,5 m, Wandhöhen von ca. 6,8 m und ca. 7,4 m sowie Gesamthöhen von ca. 9,6 m und ca. 11,7 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Wohnbebauung auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 618,7 m ü. NHN liegt, während die landwirtschaftliche Hofstelle auf einer mittleren Geländehöhe von ca. 619,6 m ü. NHN liegen, was bedeutet, dass durch den Geländeunterschied die visuelle Wahrnehmbarkeit der Wand- und Gesamthöhen der landwirtschaftlichen Gebäude etwa 1,0 m höher ist.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Übergeordnete Planungen

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023 sowie des Regionalplans der Region Allgäu (16).

Auch werden keine Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder anderen rechtlichen Vorgaben durch die vorliegende Planung tangiert.

5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt das Plangebiet entsprechend seiner ehemaligen Nutzung als gemischte Baufläche dar. Aufgrund der geplanten Nutzung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Da

es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt durch Einarbeitung der Änderung in die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplans.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet gelb umrandet), o.M.

5.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich größtenteils außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Östlich und südlich angrenzend schließt der rechtskräftige Bebauungsplan „Südost II“, der bisher dreimal geändert wurde, an. Eine Überschneidung der Bebauungspläne findet nicht statt.

Die Stadt hat den einfachen Bebauungsplan „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“ aufgestellt, um an der ‚Gansbichlstraße‘ gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Verschwenkungen, öffentliche Stellplätze, Baumstandorte, Gehweg) umsetzen zu können. Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Buchloe mit dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der für die avisierte Straßenumgestaltung notwendigen Grundstücksabtretung geeinigt. Gemäß der Einigung wurde ein ca. 3,0 m breiter, parallel zur ‚Gansbichlstraße‘ verlaufender Grundstücksstreifen mit einer Gesamtgröße von rd. 376 m² als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“, der im Bereich des Plangebiets bisher einen 3,65 m breiten Grundstücksstreifen für die Straßenumgestaltung umfasste, wird entsprechend der Einigung angepasst.

6. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSKONZEPT

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zielt die Planung darauf ab, eine innerstädtisch gelegene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle einer ortsverträglichen Nachnutzung zuzuführen. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen im Einklang, da einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft sowie einer zusätzlichen

Inanspruchnahme von bisher unversiegelten und ggf. landwirtschaftlich genutzten Flächen entgegengewirkt wird.

Zur Stärkung des Wohnstandortes Buchloe ist es beabsichtigt, attraktiven, bedarfsge- rechten Wohnraum in zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Das vierte Geschoss wird dabei als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet. Je Mehr- familienhaus sind 28 Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung vorgesehen. Der Wohnungsmix umfasst 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Jede Wohnung erfüllt neben einem modernen Zuschnitt auch den Aspekt der barrierearmen und altersgerechten Überplanung, sodass die kleineren Wohnungen nicht nur von jüngeren, sondern auch von älteren Menschen bewohnt werden können. Die größeren Wohnungen haben zudem einen familiengerechten Grundriss. Zudem sind je Mehrfamilienhaus eine Tiefgarage mit jeweils 29 Stellplätzen sowie ein oberirdischer Parkplatz mit jeweils 7 Stellplätzen vorgesehen.



Abb. 6: Lageplan, o.M: (© Jörg Architekten, Prem

Die verkehrstechnische Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die ‚Gansbichlstraße‘ im Osten, d.h. von hier erfolgt die fußläufige Anbindung der Wohnbebauung an den neuent- stehenden Fußweg sowie die Erschlie- ßung der südlichen Tiefgarage und der beiden oberirdischen Parkplätze. Über die nördlich gelegene Stichstraße zwischen der ‚Alois-Reiner-Straße‘ und der ‚Gansbichlstraße‘ erfolgt lediglich die Erschließung der nördlichen Tief- garage.

Die nicht für Erschließungszwecke be- nötigten Grundstücksflächen werden als gemeinschaftlich nutzbare und be- pflanzte Grün- und Aufenthaltsflächen ausgebildet. Nach Westen hin wird das Gelände mit Hilfe von Stützmauern ab- gestuft. Die Grünflächen zwischen den Stützmauern werden mit Sträuchern bepflanzt.

Das anfallende Niederschlagswasser, das nicht direkt über die nicht unter- bauten Grünflächen versickert werden kann, ist zu sammeln und vollständig über Rigolen im Plangebiet zur Ver- sickerung zu bringen.



Abb. 7: Visualisierung – Ansicht von Nordosten, o.M: (© Jörg Architekten, Prem)



Abb. 8: Visualisierung – Ansicht von Südosten, o.M: (© Jörg Architekten, Prem)



Abb. 9: Visualisierung – Ansicht von Südwesten, o.M: (© Jörg Architekten, Prem)



Abb. 10: Visualisierung – Ansicht von Westen, o.M.: (© Jörg Architekten, Prem)

7. 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 mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gem. § 1a BauGB.

7.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und biologische Vielfalt; Biotopverbund

Im Plangebiet liegen vereinzelte Grünflächen und Gehölze (Ziergehölze, Liguster und Haselnusssträucher sowie verwilderte Thuja- bzw. Fichtenhecken) vor. Ein älterer Apfelbaum, dessen Stamm fast vollständig von Efeu bedeckt ist, wächst an der Südfassade der südlichen Halle. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten, da die Grünflächen allseitig von Bebauung und Verkehrsflächen umgeben sind und die Flora eher artenarm ist. Zudem ist die Fläche durch die vorherige Nutzung anthropogen überprägt. Am 22.08.2023 fand eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Gebäude sowie der Freiflächen statt. Die Gebäude weisen Habitatstrukturen für Fledermäuse auf, ein direkter Artnachweis wurde nicht erbracht. Die vorkommenden Bäume zeigen wenig bis keine Quartiermöglichkeiten (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 24.10.2023).

Im Zuge der beabsichtigten Umplanung des gesamten Bereichs gehen die bestehenden Grün- und Gehölzflächen als Lebensraum für die hier vorkommenden Arten verloren. Da das Plangebiet inmitten des Stadtgebietes liegt und bereits zu großen Teilen bebaut ist, ist eine Zerschneidung von Lebensräumen nicht zu erwarten. Der Verlust von potenziellen Brutplätzen von zweibrütenden Vogelarten kann durch das Umfeld ausgeglichen werden. Als Ersatz für die entfallenden Gehölze wurde die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zum Schutz vorkommender Insekten soll die Außenbeleuchtung nur mit insektenschonenden Lampentypen durchgeführt werden. Auch sollen nur Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes

Licht reflektieren, um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden. Im artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 24.10.2023 werden zudem Maßnahmen genannt, welche dem Schutz potenziell vorkommender Tierarten dienen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes infolge der Planung ist nicht zu erwarten.

7.2 Schutzgebiete/Biotope

Weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung befinden sich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes infolge der Planung ist nicht gegeben.

7.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche

Wie dem Baugrundgutachten vom 04.06.2024 (s. geotechnischer Bericht vom 27.02.2026) entnommen werden kann, liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen würmzeitlichen Schmelzwasserterrassen der Gennach, die eine ebene, stetig leicht nach Norden einfallende Fläche bilden, und der nach Osten anschließenden rißzeitlichen Altmoräne. Die Altmoränen werden von rißzeitlichen Vorstoßschottern unterlagert. Der natürliche Untergrund besteht aus sandigen, meist schwach schluffigen Schmelzwasserkiesen. Oberflächlich können lehmige Decklagen aus Löß oder umgelagertem Moränenmaterial bestehen. Die rißzeitlichen Kiese sind mitunter leicht verlehmt. Die Kiese sind bis etwa 10 m mächtig, darunter folgen Sande und Schluffe („Flinz“) der oberen Süßwassermolasse. Die Kiese führen Grundwasser, das in nordwestliche Richtung abfließt. Der Flurabstand liegt aufgrund der Hanglage zwischen ca. 4 m und 7 m. Auf ausgeprägten Verlehmungen können sich unter Umständen auch Schichtwässer sammeln (abfließendes Hangwasser). Das Untersuchungsgebiet liegt im Grenzbereich der hydrogeologischen Teilräume der „Fluvioglazialen Schotter“ und dem „Süddeutschen Moränenland“. Der Hauptgrundwasserleiter ist den glazialen Schottern der Würm- und Riß-Eiszeit zuzuordnen. Diese sind generell gekennzeichnet durch einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten.

Die unversiegelten Flächen zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden sind deutlich anthropogen überprägt. Dennoch kann der Boden in diesen Bereichen seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend uneingeschränkt erfüllen; im Bereich der bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen ist diese Funktion nicht mehr gegeben.

Durch die künftige Bebauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden zusätzlich beeinträchtigt. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Erschließungsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht als Standort für Anpflanzungen oder für eine natürliche Vegetation herangezogen werden und bieten Bodenorganismen daher keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Bereich der künftigen Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen jedoch weiterhin erhalten bleiben bzw. können sich wieder einstellen. Verglichen mit der Ist-Situation ist mit keinen unverhältnismäßigen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Zudem kann durch die beabsichtigte Umnutzung der innerstädtischen Brache eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Infolge der Planung ist mit keiner über das in einem Wohngebiet übliche Maß hinausgehenden nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

7.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft

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.

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können grundsätzlich zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken) basiert. Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche können grundsätzlich überall auftreten. Der Hinweiskarte (s. Abb. 14) kann entnommen werden, dass im Plangebiet weder Geländesenken bzw. potenzielle Aufstaubereiche noch potenzielle Fließwege bei Starkregen, die aus den Außenbereichen in das Plangebiet reinfließen, verzeichnet sind und somit keine Hinweise auf eine potenziell Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vorliegen. Der Hinweiskarte kann entnommen werden, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes bzw. in der Verbindungsstraße zwischen ‚Gansbichlstraße‘ und ‚Alois-Reiner-Straße‘ ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss beginnt, der entlang der Straßenflächen abfließt.



Abb. 11: Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Plangebiet: schwarz umrandet), o.M. (© 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Hinweis: Generell sind die Hinweise auf potentielle Fließwege an Siedlungsrändern und auf offenen Flächen als zuverlässiger zu bewerten. Innerhalb von Siedlungen kann die Zuverlässigkeit abnehmen, da die Fließwege durch zahlreiche Kleinstrukturen (Randsteine, geparkte Fahrzeuge etc.) beeinflusst werden, die im digitalen Geländemodell nicht abgebildet werden können. Die Informationen haben Hinweischarakter und können auf Grund der angewendeten Methodik und der verwendeten Grundlagendaten nicht zur grundstücks- oder gebäudescharfen Abgrenzung von Überflutungsbereichen herangezogen werden.

Die Bestandsbebauung stellt eine Vorbelastung für das Schutzgut dar, allerdings kann anfallendes Niederschlagswasser in den unversiegelten Grünbereichen aktuell versickern. Das Plangebiet ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Dem Baugrundgutachten vom 04.06.2024 (s. geotechnischer Bericht vom 27.02.2026) zufolge ist in den Bohrlöchern in Tiefen zwischen 4,15 m und 6,80 m unter Geländeoberkante Grundwasser erschlossen. Das Grundwasser fließt in nordwestliche Richtung. Infolge der Planung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden auch weiterhin mit Einschränkungen verbunden sein. Merkliche Auswirkungen gegenüber der Ist-Situation sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser weitestgehend minimiert. Dem Baugrundgutachten vom 04.06.2024 (s. geotechnischer Bericht vom 27.02.2026) zufolge ist in den feinkornreicheren Kiesen eine Versickerung von Oberflächenwasser über Rigolen kaum möglich. Die günstigsten Untergrundverhältnisse für eine Versickerung liegen am Westrand des Grundstückes ab rund 4 bis 5 m Tiefe. Unter Versickerungseinrichtungen müssten die Decklehme und auch die feinkornreichen Kiese bis zur Oberfläche der gut durchlässigen Kiese entfernt werden. Da Rigolen einen Abstand von mind. 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen müssen, müsste anschließend zwischen UK Rigole (tiefste Unterkante bei 617 m ü.NN) und Baugrubensohle ein durchlässiger Kies wiedereingebaut werden. In dem Baugebiet ist das Niederschlagswasser, das nicht direkt über die Grünflächen zur Versickerung gebracht wird, über eine Rigole mit zwei Sickersträngen (Breite: 3 m / Höhe: 2 m / Länge: ca. 17 m) langsam in den Untergrund zu versickern. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Durch die relativ ebene Lage im Plangebiet sind bei Starkregen keine wild abfließenden Oberflächenabflüssen zu erwarten. Dem Baugrundgutachten vom 04.06.2024 (s. geotechnischer Bericht vom 27.02.2026) zufolge ist der Bemessungswasserstand auf 618 m ü. NN angesetzt. Gemäß DIN 18533-1:2017-07 sind die unter den Bemessungswasserstand reichenden Bauteile gegen drückendes Wasser abzudichten. In Summe kann eine zusätzliche (über den Bestand hinausgehende) Betroffenheit des Schutzguts ausgeschlossen werden.

7.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die geplante Umnutzung des Grundstückes 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- noch Kaltluftschneisen berührt, noch werden merkliche klimatische Aufheizungseffekte im Vergleich zum Status-Quo begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil des bebauten Innenbereichs. Die Bestandsbebauung fügt sich gut in das umgebende Siedlungsbild ein. Die Neubebauung hingegen hat für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke eine geringfügige Einbuße (Ausblick) zur Folge. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch

sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben, keine nachbarschützenden Belange betroffen werden und die Neubebauung sich gut in die gewachsene städtische Struktur einfügt. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts ist nicht zu erwarten.

7.7 Schutzgut Mensch

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Siedlungsstrukturen (u.a. Verkehrsflächen, Freibad etc.) unterliegt das Plangebiet einer gewissen Lärmvorbelastung. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind allerdings ortsüblich und mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar.

Um zu überprüfen, ob das Bauvorhaben eine Zunahme an schädlichen Emissionen auf die Umgebungsbebauung auslöst, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Ergebnis dieser Untersuchung vom 06.02.2026 ist, dass an den relevanten Immissionsorten im Umfeld die herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten werden. Die sich durch die Nutzung der geplanten Stellplatzflächen im Umfeld ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden. Auch werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den planbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen deutlich unterschritten. Somit sind infolge der Planung keine negativen Auswirkungen für die benachbarte Bevölkerung zu erwarten.

7.8 Kultur- und Sachgüter

Weder im Plangebiet noch in seinem näheren Umfeld befinden sich Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern kann demnach eigentlich ausgeschlossen werden.

Da aber bei Bodenarbeiten immer mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden muss, wird auf Pkt. 2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

7.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine über das übliche Maß hinausgehenden Wechselwirkungen, die eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Zulässigkeit der BauNVO werden und der vorgesehenen Nutzung werden im Plangebiet Wohngebäude sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Der Ausschluss der übrigen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke) dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen bzw. von Nutzungskonflikten, da das Plangebiet v.a. aufgrund seiner Grundstücksbemessung und Erschließungssituation

zur Umsetzung solcher Anlagen, die oftmals mit einer hohen Frequentierung einhergehen, nur bedingt geeignet ist. Mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden alle übrigen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) ausgeschlossen. Grund für den Ausschluss der o.g. Anlagen ist, dass diese mit unlösbaren Nutzungskonflikten (Raumbedarf, Verkehrsbelastung, Emissionsverhalten etc.) verbunden wären, die eine Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation unmöglich machen würden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie der Wand- und Gesamthöhe (WH / GH) baulicher Anlagen.

Entsprechend dem unter § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt; diese ermöglicht, dass 40 % der privaten Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Um bei der Bebauung von Grundstücken einen gewissen Spielraum (insb. bei der Herstellung von Erschließungsflächen und Nebenanlagen) einzuräumen, ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % zu überschreiten. Diese Überschreitungsregelung bedeutet, dass bis zu 60 % der privaten Grundstücksfläche baulich in Anspruch genommen werden dürfen. Für mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaute Baugrundstücke ist diese Regelung i.d.R. ausreichend. Bei einem Baugebiet der vorliegenden Art (Mehrfamilienhausbebauung) ist eine derartige Überschreitungsmöglichkeit oftmals nicht ausreichend, da das Überschreitungspotenzial oftmals bereits durch den zu erbringenden Stellplatznachweis erschöpft ist. Die vorliegende Planung ist so konzipiert, dass mit der Grundfläche der beiden Hauptbaukörper, der Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplätze einschl. deren Zufahrten die o.g. 60 % der privaten Grundstücksfläche eingehalten werden. Allerdings sieht die Freiflächengestaltung darüber hinaus auch noch weitere Zuwegungen und Aufenthaltsbereiche im Bereich der Gartenflächen vor, um diese entsprechend für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser nutzbar machen zu können. Um die Nutzbarmachung der Gartenflächen zu ermöglichen, wird von der abweichenden Bestimmungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Über die zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus werden daher Anlagen, die mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster o.ä.) ausgeführt werden, bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Trotz der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten wird die Kappungsgrenze der BauNVO von 0,8 nicht tangiert. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wurde die Höhenentwicklung der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser auf vier Vollgeschosse begrenzt. Zudem wurde bestimmt, dass das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss, das an mindestens drei Gebäudeseiten zurückversetzt sein muss, auszubilden ist. In Anlehnung an den bereits fortgeschrittenen Architektenentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde die Wandhöhe auf 11,7 m und die Gesamthöhe auf 12,4 m begrenzt. Die Gebäudehöhen wurden mit einem geringfügigen „Puffer“ festgesetzt, um im Rahmen der Ausführungsplanung bei Bedarf in geringem Maße handlungsfähig zu bleiben. Die festgesetzten Gebäudehöhe wurden auf eine konkrete Höhe über Normalhöhennull (NHN) bezogen;

dies schafft einen verbindlichen, rechtsklaren Rahmen zur Umsetzung der Bebauung. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus und ist auch für Außenstehende (z.B. Anlieger) nachvollziehbar.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes des Plangebiets sowie der gegenüber der Erstplanung reduzierten Geschossigkeit, Gebäudehöhe und dem reduzierten Versiegelungsgrad erscheinen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den getroffenen Gestaltungs- und Grünordnungsfestsetzungen städtebaulich vertretbar und lassen sich mit den Anforderungen an das Ortsbild gut vereinbaren.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Mit der offenen Bauweise wird geregelt, dass die Einzelhäuser eine Gesamtlänge von jeweils 50 m nicht überschreiten dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden in Anlehnung an das Bauvorhaben festgesetzt. Jedoch wurden diese etwas großflächiger gefasst, um im Rahmen der Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum für ggf. erforderliche Änderungen zu haben. Gleiches gilt für die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen. Zudem wurde die Lage von einigen oberirdischen Anlagen (Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Abstellflächen für Müllcontainer) per Planzeichen konkret festgelegt, um eine unkontrollierte Umsetzung zu vermeiden. Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO hingegen wurden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Hinsichtlich der herzustellenden Stellplatzanzahl gilt die städtische Stellplatzsatzung, allerdings mit der Option, dass bis zu max. 6 Stellplätze gemäß der Satzung abgelöst werden können. Zudem werden im Straßenraum Pkw-Stellplätze entstehen, die von den künftigen Bewohnern mitgenutzt werden können.

Mit der Anwendung der Abstandsflächen gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Buchloe (die über das gemäß BayBO erforderliche Maß hinausgeht) wird sichergestellt, dass durch die Bebauung keine nachbarschützenden Belange ausgelöst werden.

8.4 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestaltung:

Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Planungen konnten die Festsetzungen zur Dachlandschaft recht eng gefasst werden. Die Gebäudeausführung ist mit einem flach geneigten Walmdach geplant. Um aber auch Gestaltungsspielraum zu gewähren, wurde darüber hinaus auch das Flachdach als Dachform zugelassen. Hinsichtlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen wurde festgesetzt, dass diese auf Walmdächern nicht aufgeständert werden dürfen, da Aufständereien auf geneigten Dächern eine verunstaltende Wirkung haben. Bei Flachdächern verhält es sich anders; daher wurde hier eine Aufständerei, die jedoch von der Attika abgerückt sein muss, zugelassen. Um energetischen Aspekten gerecht werden zu können, wurde zudem festgesetzt, dass die Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaikanlagen mindestens zu dem Anteil, der gemäß Art. 44a BayBO gefordert wird, zu bedecken sind. Eine darüber hinausgehende Photovoltaiknutzung wird begrüßt.

Um negative Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu vermeiden, wurde für die Fassadengestaltung ein helles Farbspektrum, bei dem der Weißanteil mind. 80 % betragen muss, vorgegeben. Hiervon ausgenommen sind naturbelassene Holzfassaden, die ebenfalls zulässig sind. Zudem wurden gewisse grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038)

sowie dauerhaft reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen. Die Festsetzungen geben in einem gewissen Maß Gestaltungsfreiheit, schließen zugleich aber auch eine wesentlich störende Fassadengestaltung aus. Damit soll sich die geplante Bebauung harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen:

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand zwischen den abschirmenden Einhausungen und den Verkehrsflächen dient sowohl der Verkehrssicherheit als auch der Minderung von Auswirkungen auf das Stadtbild. Der festgesetzte Mindestabstand gilt jedoch nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

Regelungen bzgl. der Herstellung von Einfriedungen werden nicht getroffen, die Errichtung richtet sich nach den Vorgaben der BayBO.

Aufgrund der geplanten Gesamtwohnfläche ist gemäß städtischer Spielplatzsatzung ein Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von 555 m² herzustellen. Sollte im Plangebiet nicht die gesamte nachzuweisende Fläche umgesetzt werden können, kann für bis zu 30 m² Spielplatzfläche eine Ablöse gemäß der Satzung erfolgen. Bei der Anordnung des Kinderspielplatzes ist darauf zu achten, dass im Falle einer Grundstücksteilung jede Wohnanlage die entsprechende Kinderspielplatzgröße beibehält.

8.5 Bodenschutz und Grünordnung

Versiegelung:

Die Ausführung von Pkw- und Fahrradstellplätzen sowie deren Zuwegungen mit versickerungsfähigen Belägen dient dem Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden und wirkt der Abnahme der Versickerungsleistung der Böden entgegen.

Grünflächen und deren Bepflanzung:

Die grünordnerische Festsetzung, je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mind. einen Laub- oder Obstbaum sowie mind. zwei Sträucher zu pflanzen, stellt sicher, dass auf dem Baugrundstück mind. 11 Bäume und mind. 22 Sträucher gepflanzt werden. Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen Kleinlebewesen als Lebensraum und sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen bevorzugt werden.

Die Regelung, Freiflächen gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten, soll der Entstehung von Schottergärten und dem Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung entgegenwirken. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt aber auch Kies-, Schotter- oder Steinflächen zu, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Die Festsetzung ermöglicht somit grundsätzlich eine anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltung (z.B. Steingärten), stellt zugleich aber auch ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sicher.

9. NACHBARSCHÜTZENDE BELANGE

Die primär nachbarschützenden Belange wie:

- Einhaltung der Abstandsflächen,
wurden dahingehend berücksichtigt, dass die Vorgaben (0,6 H) der städtischen Abstandsflächensatzung eingehalten werden müssen. Damit wurden im Bebauungsplan größere Abstandsflächen festgesetzt als gemäß den Vorgaben der Bayrischen Bauordnung (0,4 H) rechtlich erforderlich wäre.
Bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO (0,4 H) geht die Rechtsprechung i.d.R. davon aus, dass nachbarschützende Belange nicht betroffen sind. Erst wenn im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen, als gemäß BayBO gefordert, festgesetzt werden würden, wäre eine Überprüfung der Auswirkungen durch Verschattung notwendig, um sicherstellen zu können, dass infolge der geringeren Abstandsflächen keine unzumutbaren Zustände (Verschattung, Erdrückung etc.) für die angrenzenden Nachbarn entstehen. Dies ist Vorliegend aber nicht der Fall.
- Angemessene Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn, insb. bzgl. Verschattung, Belichtung, sozialer Wohnfrieden, mögliche visuelle Erdrückungseffekte wurden ermittelt. Aufgrund des Vergleichs der Kennwerte zwischen den Baubestand (s. Pkt. 4.2) und Neuplanung ist man zu der Erkenntnis gekommen, dass der Unterschied der Kubaturen nicht übermäßig voneinander abweicht. Die beiden bestehenden großkubaturigen landwirtschaftliche Gebäude weisen Gebäudelängen von ca. 32 m und ca. 43,5 m und Gebäudehöhen von ca. 9,6 m und ca. 11,7 m auf. Die beiden geplanten ca. 44 m langen Neubauten dürfen eine Gebäudehöhe von max. 12,4 m aufweisen. In Summe wird der Unterschied nicht als erheblich gewertet.
Neue nachbarschützende Belange im Sinne eines möglichen visuellen Erdrückungseffekts und einer Beeinträchtigung des sozialen Wohnfriedens werden durch die Planung nicht ausgelöst. Hinzu kommt, dass mit dem allgemeinen Wohngebiet ein verträglicher Gebietscharakter festgesetzt wird, der gegenüber der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung (faktisches Dorfgebiet) der soziale Wohnfrieden gewahrt wird.
Zudem werden die hier aufgeführten Nachbarinteressen (insb. Verschattung, Belichtung, sozialer Wohnfrieden, mögliche visuelle Erdrückungseffekte) auch durch die o.g. Einhaltung der Abstandsflächen angemessen berücksichtigt.
- Schutz vor unzumutbaren Verkehrs- und Lärmauswirkungen
wurden entsprechende Gutachten eingeholt, die den Bebauungsplanunterlagen beiliegen und belegen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl im Bestand als auch im Plangebiet berücksichtigt worden sind.
Lärmschutzbelange betroffener Plannachbarn sind grundsätzlich nur dann ein abwägungsbeachtlicher Belang, wenn die Grundstücke über die Bagatellgrenze hinaus betroffen werden. Ein Unterschreiten der abwägungsirrelevanten Bagatellgrenze hat die Rechtsprechung v.a. in Fällen einer durch das Hinzukommen von nur wenigen Wohnhäusern verursachten Verkehrslärmbelastung angenommen. So hat das Bundesverwaltungsgericht den durch einen Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Verkehr von 20-30 Einzel- oder Doppelwohnhäusern, der teilweise am Grundstück des dortigen Antragstellers vorbeigeführt wurde, für so geringfügig gehalten, dass es die Antragsbefugnis verneint hat (vgl. BVerwG v. 21.10.1999 – 4 CN 1.98). Der Hessische Verwaltungsgerichtshof geht davon aus, dass die Betroffenheit der

Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen i.d.R. täglich nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist, wobei er unter Zugrundelegung eines Erfahrungswerts von je 1,5 Fahrzeugen mit 2,5 Fahrzeugbewegungen täglich 3,75 Fahrzeugbewegungen der Bewohner pro Wohneinheit ansetzt (vgl. HessVGH vom 29.06.2016 – 4 C 1440/14.N). Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof ist dieser Rechtsprechung unter dem Vorbehalt der Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls sowie unter einem Zuschlag von 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag für Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr grundsätzlich gefolgt (vgl. BayVGH v. 16.5.2017, Az. 15N 15.1485). Die geplanten Wohnbebauung mit 56 Wohneinheiten erzeugt, wie der beigefügten Verkehrsuntersuchung entnommen werden kann, einen Neuverkehr von insg. etwa 170 Kfz-Fahrten/24 Stunden und liegt somit unterhalb der o.g. Bagatellgrenze. Gleichwohl wurde der planbedingte Fahrverkehr fachlich begutachtet und als verträglich bewertet.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet sind Wohngebäude mit Stellplätzen und Tiefgaragen geplant. Die sich durch die Nutzung dieser Anlagen ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld sind zu ermitteln und zu bewerten.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA26-044-G01-01" mit dem Datum 06.02.2026 entnommen werden.

10.1 Bewertung der Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

TA Lärm bei anwohnerbedingtem Parkverkehr

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Sozialadäquanz des anwohnerbedingten Parkverkehrs

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass an den relevanten Immissionsorten im Umfeld der Anlage die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten werden.

Die sich durch die Nutzung der Parkflächen im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld werden als zumutbar angesehen.

10.2 Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden oder ist zu beziehen unter:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen deutlich unterschritten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen im Umfeld können als zumutbar angesehen werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

11. VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die vorhandenen städtischen Erschließungsanlagen (Leitungsnetz, Kläranlage) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig. Der vorliegende Bebauungsplan löst keine weiteren Erschließungsmaßnahmen aus.

11.2 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. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, ist das auf Dach- und Belagsfläche anfallende Niederschlagswasser in entsprechend groß dimensionierten Versickerungsanlagen (geplant ist eine Rigole mit zwei Sickersträngen) zurückzuhalten und anschließend vollständig im Plangebiet zur

Versickerung zu bringen. Da die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausreichend weit fortgeschritten ist und sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen ergeben können, wird die aktuell geplante Rigole (s. geotechnischer Bericht vom 27.02.2026) nicht verbindlich festgesetzt. Die konkrete Dimensionierung und Verortung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Zudem wird auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung i.S. einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung hingewiesen. Vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Niederschlagswasserbeseitigung sollten grundsätzlich alle Möglichkeiten der Wassernutzung ausgeschöpft werden.

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“ (TRENGW) 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 Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ empfohlen.

11.3 Strom- und Gasversorgung

Die Energieversorgung der Neubauten ist über eine Grundwasserwärmepumpe in Verbindungen mit PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Es bestehen auch Überlegungen einen Stromspeicher einzubauen, um die Heizlast abdecken zu können.

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) sichergestellt werden. Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

Bei Bedarf kann durch einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Schwaben Netz GmbH auch eine Versorgung mit Gas erfolgen.

11.4 Abfallentsorgung

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

Eine Wertstoffinsel innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich. In der Stadt sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

11.5 Sonstige Infrastruktur

In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Stadt- und Verwaltungsgemeinschaft etc.) fußläufig erreichbar. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab. Die Notwendigkeit zusätzlicher Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht.

12. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

12.1 Solarenergie und Geothermie

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 u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist die Ausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen.

Solarenergie:

Im Jahresmittel beträgt im Plangebiet die globale Strahlung ca. 1206 kWh/m² und die Sonnenscheindauer ca. 1754 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen bereits vereinzelt genutzt. Die Nutzung kann mit den Neubauten ausgeweitet werden.

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

Oberflächennahe Geothermie:

Die Standorteignung für oberflächennahe Geothermie (Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen) ist gegeben. Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen bedarf jedoch der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

12.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix.

Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u.a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

++	stark mindernd / stark positiv	Der Plan setzt wirksame Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
+	mindernd / positiv	Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
0	neutral / keine wesentliche Änderung	Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall bzw. die Wirkungen gleichen sich aus (+/- in ähnlicher Größenordnung).
-	erhöhend / negativ	Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß.
--	stark erhöhend / stark negativ	Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken) ohne ausreichende Gegensteuerung.

Abb. 12: Beschreibung der Skala-Einheiten zur qualitativen Einordnung der Bewertung

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

Sektor / Beschreibung (Anlage 1 KSG)	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Bew.
1. Energiewirtschaft Verbrennung v. Brennstoffen i. d. Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
2. Industrie Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
3. Gebäude Verbrennung von Brennstoffen in Handel, Behörden u. Haushalten; Sonstige Tätigkeiten in Zshg. mit der Verbrennung von Brennstoffen (insb. in militärischen Einrichtungen)	Die Planung schafft Baurecht auf einer innerörtlichen Fläche einer ehemaligen Hofstelle. Durch die bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen wird die zu überplanende Grundstücksfläche bereits zu ca. 55 - 60 % versiegelt bzw. teilversiegelt.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie dem Art. 44a BayBO. Zudem sind PV-Anlagen über die Vorgabe der BayBO hinaus, eine Grundwasserwärmepumpe und ggf. ein Stromspeicher geplant.	+

4. Verkehr Transport (ziviler inländischer Luft-/ Straßen-/ Schienen-/ Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen. Eine Anbindung an das Fuß-/ Radnetz sowie an den ÖPNV (Bushaltestellen in näherer Umgebung) ist gegeben. Infolge der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die bestehenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr problemlos bewältigen.	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Es werden jedoch bestehende Verkehrsflächen genutzt. Eine Anbindung an das Fuß-/ Radnetz sowie an den ÖPNV ist gegeben.	+
5. Landwirtschaft Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges Abfall und Abwasser; Sonstige	Mit dem künftigen Baurecht werden die abfallwirtschaftlichen Belange nicht über das durchschnittliche Maß belastet bzw. tangiert. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan geregelt.	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Es wurde jedoch festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück (ggf. unter Zuhilfenahme von Rückhaltemaßnahmen, z.B. Rigolen) zu versickern ist. Eine Einleitung in den städtischen Kanal, auch in Form eines Notüberlaufs, wurde ausgeschlossen.	+
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zw. Landnutzungskategorien	Die Planung schafft Baurecht auf einer innerörtlichen Fläche einer ehemaligen Hofstelle. Durch die bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen wird die zu überplanende Grundstücksfläche bereits zu ca. 55 - 60 % versiegelt bzw. teilversiegelt.	Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung (Verwendung durchlässiger Beläge, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern etc.) mindern die Auswirkungen.	+

Abb. 13: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen noch nicht feststehen, im Übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung. Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klimarelevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“ und 5 „Landwirtschaft“ ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist. Deutlicher betroffen sind die Sektoren 3 „Gebäude“ und 4 „Verkehr“, die jeweils positiv (+) bewertet werden, obwohl das Vorhaben zunächst eine Betroffenheit auslöst. Im Sektor 3 führten die geplante Nutzung grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die Umsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen reduziert. Darüber hinaus können verbleibende Emissionen über

nachgelagerte, planextern konkretisierbare Steuerungsmöglichkeiten weiter minimiert werden (z.B. Energieversorgungskonzepte, weiterer Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen/ hohe Dämmstandards).

Im Sektor 4 ist mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die verkehrsbedingten Emissionen werden jedoch durch die Nutzung bestehender Erschließungsstraßen tendenziell begrenzt, da Wege kürzer ausfallen und Alternativen zum Kfz-Verkehr (Fuß/Rad/ÖPNV-Bezüge) begünstigt werden.

Der Sektor 6 Abfallwirtschaft und Sonstiges wird ebenfalls positiv (+) bewertet, auch wenn die verdichtete Planung zunächst zu mehr Abwasseranfall und potenziell erhöhtem Regenwasserabfluss führen kann. Durch die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet (ggf. unter Zuhilfenahme von Rückhaltemaßnahmen, z.B. Rigolen) und dem Ausschluss der Einleitung in den städtischen Kanal, werden Abflussspitzen reduziert, die Verdunstung gefördert und das Entwässerungssystem entlastet.

Die stärkste Wirkung liegt im Sektor 7 LULUCF, der positiv (+) bewertet wird. Zwar ist durch die bauliche Entwicklung gegenüber dem Ist-Zustand eine Mehrversiegelung gegeben; diese wird jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung wie z.B. eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, Verwendung durchlässiger Beläge und Pflanzgebote gemindert.

Insgesamt zeigt die Matrix, dass die planungsrelevanten Hebel v.a. über eine verkehrsgünstige Lage, flächensparende Erschließungsformen sowie ein Begrünungs- und Niederschlagswassermanagement wirken, während direkte Steuerungen der Energiewirtschaft überwiegend nachgelagert über die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben erfolgen.

13. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.919 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.175 m ²
davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	1.847 m ²
davon: Flächen für Tiefgaragen	2.828 m ²
davon: Flächen für Stellplätze	405 m ²
davon: Flächen für Fahrradstellplätze	59 m ²
davon: Flächen für Abfallsammelanlagen	10 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	744 m ²

Buchloe, den 18.08.2026



Robert Pöschl
Erster Bürgermeister

