

Stadt Buchloe

Einfacher Bebauungsplan „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“
nach § 13a BauGB

Begründung, Fassung vom 17.03.2026

Stadt Buchloe



Rathausplatz 1

86807 Buchloe

T. +49 8241 5001 - 0

info@buchloe.de

Buchloe, 21.04.2026

Erster Bürgermeister Hr. Robert Pöschl

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
1.1	Anwendung des § 13a BauGB	1
1.2	Einfacher Bebauungsplan	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	2
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16)	3
2.3	Bebauungsplan „3. Änderung Südost II“	3
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
3.2	Bau- und Bodendenkmäler	4
3.3	Erschließung	4
4	Festsetzungskonzept	4
5	Örtliche Bauvorschriften	5
6	Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz	5
7	Emissionen	6
8	Niederschlagswasserbeseitigung	6
9	Flächenbilanzierung	6

1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Buchloe plant die dringend erforderliche Sanierung des Kanalsystems sowie den Ausbau des öffentlichen Straßenraums in der Gansbichlstraße im Bereich vom „Am Hirtenhausberg“ im Norden bis zur Einmündung in die „Münchener Straße“ im Süden. Die hierfür benötigte Mindestbreite des Straßenraumes von 6,50 Meter (vgl. Abb. 1 im Kap. 4) im gesamten Abschnitt ergibt sich aufgrund der technischen Anforderungen, wie z.B. Kanalverlegung im Trennsystem, Versorgungsleitungen sowie einen Mehrspartenschacht mit Strom- und Niederspannungsleitungen. Zur Sicherstellung und Gewährleistung einer tiefbautechnisch einwandfreien Verlegung aller Kanäle und Sparten im Straßenraum muss der Mindestquerschnitt auf der gesamten Straßenlänge – auch unter Beachtung der teilweise angrenzenden Böschungen – eingehalten werden. Aus diesem Grund verlaufen die künftig geplanten Außenkanten der neuen Straße teilweise über private Grundstücke. Die betroffenen Eigentümer wurden im Vorfeld über die Planung informiert und Vorschläge zur anteiligen Flächenübernahme (Arrondierung) besprochen.

Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Planung ist somit die städtebauliche Sicherung des erforderlichen öffentlichen Straßenraumes zur Realisierung der erforderlichen Sanierung der Gansbichlstraße innerhalb des Geltungsbereiches.

1.1 Anwendung des § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, deren zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m². Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

1.2 Einfacher Bebauungsplan

Beim gegenständlichen Verfahren ist die einzige städtebauliche Zielsetzung die Festsetzung des notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsraums. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen, daher handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB.

Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB und im bereits überplanten Bereich nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans – es sei aber darauf hingewiesen, dass private Bauflächen mit etwaigen Steuerungen dieser Belange nicht Gegenstand dieser Planung sind.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaates Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) auch die fachlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen zu berücksichtigen.

Dies sind in erster Linie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Allgäu (16) sowie der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe. Da bei der gegenständlichen Planung - wie zuvor ausgeführt - nur der Straßenraum festgesetzt wird, werden die Ziele dieser drei Planungsebenen in sehr kurzer Form wie folgt beschrieben.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Der Stadt Buchloe ist gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern ein Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Zu erwähnen ist darüber hinaus die im Süden verlaufende BAB 96 mit zwei Ausfahrten (Buchloe West / Ost) sowie die kreuzende Bahnlinie München – Memmingen / Lindau (Zürich) und Augsburg / Kempten (Lindau) – die Stadt Buchloe verfügt über eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung (vgl. Kap. 2.2).

Für diese Gebietskategorie formuliert das LEP (Fassung 2023) zentrale Ziele und Grundsätze, die insbesondere auf die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse, die Stärkung regionaler Potenziale und eine nachhaltige Infrastrukturausstattung ausgerichtet sind. Spezifische Ziele und Grundsätze können wie folgt genannt werden:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

(G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“

Bei diesem allgemeinen Ziel (Z) und Grundsatz (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ist im Besonderen hervorzuheben, dass durch den geplanten Ausbau der Gansbichlstraße mit wesentlicher Zielsetzung Sanierung, Umbau und Erweiterung der unter- und oberirdischen Infrastruktur die langfristige Versorgung aller Anrainer der Straße gesichert und verbessert werden wird.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) „Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“

Sanierung und technischer Ausbau einer bestehenden Straße erfüllen diesen Grundsatz des LEP vollumfänglich und sichern die langfristige Funktionalität und Erschließung für alle Anrainer.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“*

Auch dieser Grundsatz des LEP wird durch die vorliegende Planung vollumfänglich erfüllt.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Die Stadt Buchloe wird gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Allgäu (16) als mögliches Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum am Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen dargestellt - auf die sehr gute verkehrstechnische Anbindung wurde bereits im vorigen Kapitel hingewiesen. Im Weiteren sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans für die Region Allgäu aufzuführen:

V Siedlungswesen

1.1 (G) *„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“*

1.7 (Z) *„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden [...].“*

Die geplante Sanierungs- und Ausbaumaßnahme der Gansbichlstraße dient der Stärkung und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Sinne des Regionalplans.

2.3 Bebauungsplan „3. Änderung Südost II“

Der Geltungsbereich überlagert sich im südlichen Bereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „3. Änderung Südost II“.

Der Bebauungsplan „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“ ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan „Südost II“ mit allen bisherigen Änderungen. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“ gilt der Bebauungsplan „Südost II“ mit allen bisherigen Änderungen unverändert fort.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet im südöstlichen Bereich der Stadt Buchloe – die von Norden nach Süden verlaufende Gansbichlstraße stellt dabei die Verbindungsstraße zwischen der Straße „Am Hirtenhausberg“ im Norden zur „Münchener Straße“ im Süden dar. Das Plangebiet umfasst die Flurstücknummern 70/4, 211 und 212/4 vollständig sowie in Teilflächen die Flurstücknummern 68, 71/8, 72, 72/3, 197/2, 197/9, 203/3, 203/5, 203/7, 206, 212/3, 215/4, 219, 231, 232, 234, 237 und 238.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden öffentlichen Straßenraum der Gansbichlstraße sowie anteilig angrenzende Privatgrundstücksflächen, welche zum technischen (Mindest-) Ausbau der Straße benötigt und öffentlich gewidmet werden sollen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,62 ha.

3.2 Bau- und Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich grenzt im Norden „Am Hirtenhausberg“ an das Bodendenkmal D-7-7930-0073 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Buchloe“ an.

Hinweise zur Aufdeckung etwaiger Befunde lagen zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht vor. Sollten im Zuge der Bauausführung dennoch entsprechende Funde zutage treten, greift das Veränderungsverbot nach Art.8 BayDSchG. In diesem Fall sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und das „Bayerische Landesamt für Denkmalpflege“ zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich darüber hinaus keine Baudenkmale.

3.3 Erschließung

Wie ausgeführt, stellt die Gansbichlstraße die Verbindung zwischen der Straße „Am Hirtenhausberg“ im Norden zur „Münchener Straße“ im Süden dar. Sie ist eine innerstädtische „Wohnstraße“, welche im Wege der gegenständlichen Planung saniert und verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.

4 Festsetzungskonzept

Wie im einführenden Kap. 1 ausgeführt, ist einzige Festsetzung des gegenständlichen einfachen Bebauungsplans die Festlegung des geplanten öffentlichen Straßenraums mit einer Mindestbreite von 6,5 Metern:

Straßenaufbau mit Versorgungsleitungen

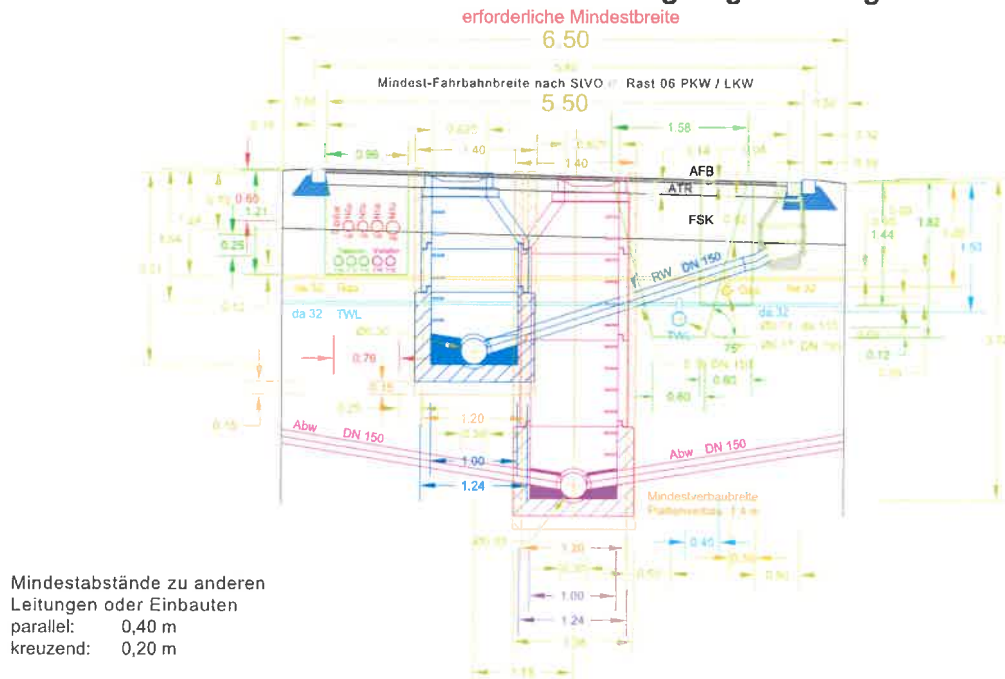


Abbildung 1: Darstellung des Straßenraumes / Tiefbau mit Mindestquerschnitt – Stadt Buchloe

Zur technischen Umsetzung und Unterbringung der Kanäle (Trennsystem), Versorgungsleitungen sowie der Entwässerungsflächen (Rigolen) ist die dargestellte Mindestbreite für den öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Weitere Festsetzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen – wichtig ist, dass der geplante öffentliche Straßenraum mit keinerlei baulichen Anlagen, wie z.B. Einfriedungen, Garagen oder sonstigen (privaten) Nebenanlagen eingeschränkt werden darf.

5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sind nicht Gegenstand dieser Planung. Die für die Stadt Buchloe geltenden städtischen Satzungen geltenden innerhalb des Geltungsbereiches unverändert.

6 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Im Wege des gegenständlichen Bebauungsplanes sind – auch wenn der geplante Straßenraum begrünte Flächen und Flächen zur Versickerung vorsieht – keine grünordnerischen Festsetzungen erforderlich. Die Ausgestaltung des Straßenraumes obliegt hoheitlich der Stadt Buchloe.

Ebenfalls ist aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB keine Eingriffsbilanzierung bzw. kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Hier sei auch darauf hingewiesen, dass – wie bereits ausgeführt – der überwiegende Teil des bestehenden und geplanten Straßenraumes bereits versiegelt ist.

Maßnahmen und Erhebungen zum Artenschutz waren nicht Gegenstand der Planung – es handelt sich um die Sanierung und Ausbau einer überwiegend bereits bebauten / versiegelten Verkehrsfläche.

7 Emissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge der technischen Planungen nicht veranlasst und wird auch für nicht erforderlich erachtet. Der durch die Gansbichlstraße verursachte Lärm wird nahezu ausschließlich durch die daran angrenzende, überwiegende Wohnnutzung erzeugt (nur Ziel- und Quellverkehr). Eine (immissionstechnisch relevante) übergeordnete verkehrliche Anbindung liegt bei der Gansbichlstraße auch nach dem Ausbau nicht vor.

8 Niederschlagswasserbeseitigung

Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht erforderlich – diese sind Bestandteil der technischen Ausbauplanung der Stadt Buchloe unter Beachtung der entsprechenden technischen Regeln und Vorschriften. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Gansbichlstraße wird unterirdisch auf öffentlichem Grund versickert.

9 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Straßenraum öffentlich, Bestand	5.467	88
Straßenraum öffentlich, geplant (Stand 11/2025)	719	12
Gesamtes Plangebiet	6.186	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Ausfertigung

Buchloe, den 21.04.2026



Robert Pöschl
Erster Bürgermeister



(Siegel)

