



12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

**Änderungsbereich:
„Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6a BauGB

Fassung vom 22.10.2025

Projektnummer: 22061

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

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

PLANUNGSANLASS

Anlass für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ hat die Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes gegeben, mit dem Baurecht für ein Industriegebiet geschaffen werden soll. Auf die Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BAULEITPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Vollzug der 12. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend nur von geringer Erheblichkeit sind. Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit sind bedingt durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad für die Schutzgüter Wasser sowie Boden und Fläche zu erwarten. Die erfassten Auswirkungen können auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene gemindert bzw. ausgeglichen werden. Gemeinsam mit den im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen konnte eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht werden. Die Art und Weise, wie diese Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden, wird nachfolgend aufgeführt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Allgäu haben darauf hingewiesen, dass

- eine gesamtstädtische Betrachtung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und des Gewerbeflächenbedarfs zu erfolgen hat und
- das nordwestliche Plangebiet im Unschärfebereich des im Regionalplan festgelegten Vorranggebietes WVR Nr. 91 liegt und daher zu prüfen ist, ob die geplanten Nutzungen mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu vereinbaren sind.

Die Stadt Buchloe hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet und die Flächennutzungsplanunterlagen entsprechend ergänzt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Schwaben hat des Weiteren darauf hingewiesen, dass, sofern im Plangebiet auch weitere Unternehmen angesiedelt werden sollten, darzulegen wäre, inwieweit diese auch in bestehenden Bauflächen im Stadtgebiet umsetzbar wären.

Die Stadt Buchloe hat darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan Baurecht für lediglich ein einzelnes Unternehmen (mit dringendem Erweiterungsbedarf) geschaffen werden soll. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Insofern liegt kein klassischer Angebotsbebauungsplan vor, sondern ein projektbezogener Bebauungsplan. Eine Änderung/Ergänzung der Flächennutzungsplanunterlagen erfolgt nicht.

Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu hat angemerkt, die Nutzung der Grünflächen zu konkretisieren.

Die Stadt Buchloe ist der Anregung nachgekommen und hat die Flächennutzungsplanunterlagen entsprechend angepasst.

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu hat darauf hingewiesen, dass die Versiegelung des Bodens gering zu halten und schadstoffbelasteter Boden und Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist.

Die Stadt Buchloe hat die Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Flächennutzungsplanunterlagen war jedoch nicht erforderlich.

Der Fachbereich Bauplanungsrecht / Städtebau beim Landratsamt Ostallgäu hat angemerkt, dass der Abstand zwischen geplanten Gebäuden und bestehendem Biotop so groß sein muss, dass eine Beeinträchtigung der Bestandsbäume ausgeschlossen wird und Neuanpflanzungen eine Höhe erreichen können, die mindestens der zulässigen Gebäudehöhe entspricht.

Die Stadt Buchloe ist der Anregung nachgekommen und hat den Abstand zum Biotop vergrößert, sodass keine Beeinträchtigung der bestehenden Biotop-Bäume zu erwarten ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und zum vorsorgenden Bodenschutz gegeben sowie auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung, Brauchwassernutzung und eine zusätzliche Dachflächen- und/oder Fassadenbegrünung hingewiesen.

Die Stadt Buchloe hat die Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Flächennutzungsplanunterlagen war jedoch nicht erforderlich.

Der Bayerische Bauernverband hat darauf hingewiesen, dass die Überplanung der Fläche flächenschonend zu erfolgen hat, die Oberflächenversiegelung zu minimieren ist und die Ausgleichsmaßnahmen direkt im Plangebiet (oder über den Erwerb von Ökopunkten durch PIK-Maßnahmen) umzusetzen sind. Zudem wurde auf den wassersensiblen Bereich, den hohen Grundwasserspiegel und die Gefahr von Überschwemmungen hingewiesen.

Die Stadt Buchloe hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass

- das Bauvorhaben im engen Kontext mit dem südlich angrenzenden Bestandsbetrieb steht, sodass ein anderer Standort (der ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen würde) aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten schädlicher wäre, da zwangsläufig ein Werksverkehr zwischen den dann zwei Standorten stattfinden müsste,
- das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden muss und
- der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf flächenmäßig nicht im Plangebiet nachgewiesen werden kann und daher von zwei bereits bestehenden Ökokontoflächen abgebucht wird.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanunterlagen erfolgt nicht.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat darauf hingewiesen, dass der Schonung der landwirtschaftlichen Nutzflächen eine sehr hohe Priorität zuzumessen ist.

Die Stadt Buchloe hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben im engen Kontext mit dem südlich angrenzenden Bestandsbetrieb steht, sodass ein anderer Standort (der ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen würde) aus umweltrechtlichen Gesichtspunkten schädlicher wäre, da zwangsläufig ein Werksverkehr zwischen den dann zwei Standorten stattfinden müsste.

GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Änderungsbereich stellt sehr gute Voraussetzungen für die beabsichtigte Fortführung der gewerblich-industriellen Nutzungsstruktur dar, da er sich in einer von schützenswerten Nutzungen abgerückten Lage befindet und eine gute und schnelle Anbindung an die A 96 gewährleistet. Da das Bauvorhaben der Erweiterung des südlich angrenzenden Bestandsbetriebes dient und von den Betriebsabläufen im engen Kontext mit diesem steht, ist die Bereitstellung standortnaher Erweiterungsflächen essenziell. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde kein anderer Standort im Stadtgebiet explizit untersucht, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter am gewählten Standort aufgrund der Lage, der Vorbelastungen und der Wechselbeziehung mit dem Bestandsbetrieb verhältnismäßig niedrig sind. In Summe ist eine Erweiterung am bisherigen Standort die umweltverträglichste und flächenschonendste Lösung.

FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ vom Stadtrat der Stadt Buchloe in der Sitzung vom 21.10.2025 festgestellt.

Buchloe, den 16.12.2025



Robert Pöschl
Erster Bürgermeister