STADT BUCHLOE

Landkreis Ostallgäu

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

Verfahren gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 19.02.2019

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

0 INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Bebauungsplanänderung 3

2 Verfahren gem. § 13 a BauGB..... 3

3 Beschreibung des Planbereichs 3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
3.2 Lage und umliegende Strukturen..... 4
3.3 Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation, Topographie 5

4 Übergeordnete Vorgaben..... 5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017) 5
4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) 6
4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Allgäu (RP 16)..... 7

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation..... 7
5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan..... 7
5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne..... 8

6 Ziel der Planung / Planungskonzept 9

7 Begründung der textlichen Festsetzungen 9
7.1 Art der baulichen Nutzung 10
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....10
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
7.4 Gestaltungsfestsetzungen 10
7.5 Stellplätze.....12
7.6 Bodenschutz und Grünordnung.....12

8 Immissionsschutz 13

9 Einzelhandelsverträglichkeit 13

10 Ver- und Entsorgung.....14

11 Flächenstatistik 14

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist der geplante Neubau einer ALDI-Filiale der neuen Filialgeneration am bereits bestehenden Standort im westlichen Stadtgebiet von Buchloe.
Im Zuge des geplanten Neubaus wird die Verkaufsfläche von derzeit 954 m² auf künftig 1.200 m² erhöht, um den sich geänderten Anforderungen an einen zeitgemäßen und kundengerechten Lebensmittelfilialbetrieb gerecht zu werden. Damit liegt das Vorhaben künftig (wie auch bereits im Bestand) über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit. Um die Erweiterung und damit Sicherung der ALDI-Filiale zu ermöglichen, ist die Umwandelung des derzeit festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt, um für den zu ändernden Bereich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewährleisten zu können.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“, die eine Gesamtfläche von 10.555 m² (rd. 1,06 ha) umfasst, wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.
Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem 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.
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.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig das Grundstück Fl.Nr. 2275 der Gmkg. Buchloe (Stadt Buchloe) mit einer Gesamtfläche von 10.555 m² (rd. 1,06 ha).

3.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Gewerbegebietes „Nordwest III“ und damit ca. 1,7 km nordwestlich vom Stadtzentrum.

Das Gebiet ist im Norden, Osten und Süden von gewerblichen Bauflächen umgeben, im Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an und etwa 150 m südlich der Amberger Straße beginnt bereits die Wohnbebauung „Buchloe West“.

Die Fläche ist über die Rudolf-Diesel-Straße im Süden erschlossen, sodass eine gute Anbindung an die Kreisstraße OAL 19 gegeben ist, die unmittelbar westlich an die Fläche angrenzt.

Abb. 1 Luftbild d. Änderungsbereiches einschl. Umgebung (4. Änderung schwarz umrandet; rechtsk. B-Plan einschl. 1. bis 3. Änderung weiß umrandet), o.M.; Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegungsdatum 04.06.2015

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen (z.B. HQ 100), ist jedoch komplett als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Grund für die Kennzeichnung als wassersensibler Bereich ist die ca. 1 km östlich des Änderungsbereiches verlaufende Gennach, die ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet darstellt.

Abb. 2: Wassersensibler Bereich mit Darstellung des Änderungsbereich, o.M.; Geobasisdaten: © 2017 Bayer. Vermessungsverwaltung; Geofachdaten: © Bayer. LfU

Die Flächen, die im wassersensiblen Bereich liegen, werden vom Wasser beeinflusst und können durch über die Ufer tretenden Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

3.3 Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes, Vegetation, Topographie

Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils versiegelt (bestehende ALDI-Filiale mit zugehörigen Verkehrsflächen). Ringsum der Versieglung sind Grünflächen mit zahlreichen Gehölzstrukturen angelegt.
Die Fläche ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 609 m ü. NN.

4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die Stadt Buchloe, welche am nördlichen Rand der Planungsregion Allgäu liegt, ist gem. dem LEP 2013 (Teilfortschreibung 2017) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Der Regionalplan Region Allgäu (16) aus dem Jahr 2008 stuft Buchloe als „Mögliches Mittelzentrum“ ein, das auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech und Bad Wörishofen liegt. Bei der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Stadt Buchloe in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013/2017 und des RP 16 zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen […] und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll […] vermindert werden. […] (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind […]. (2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. […] (3.2 (Z)).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. […] (5.3.1 (Z))
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. […] (5.3.2 (Z)).

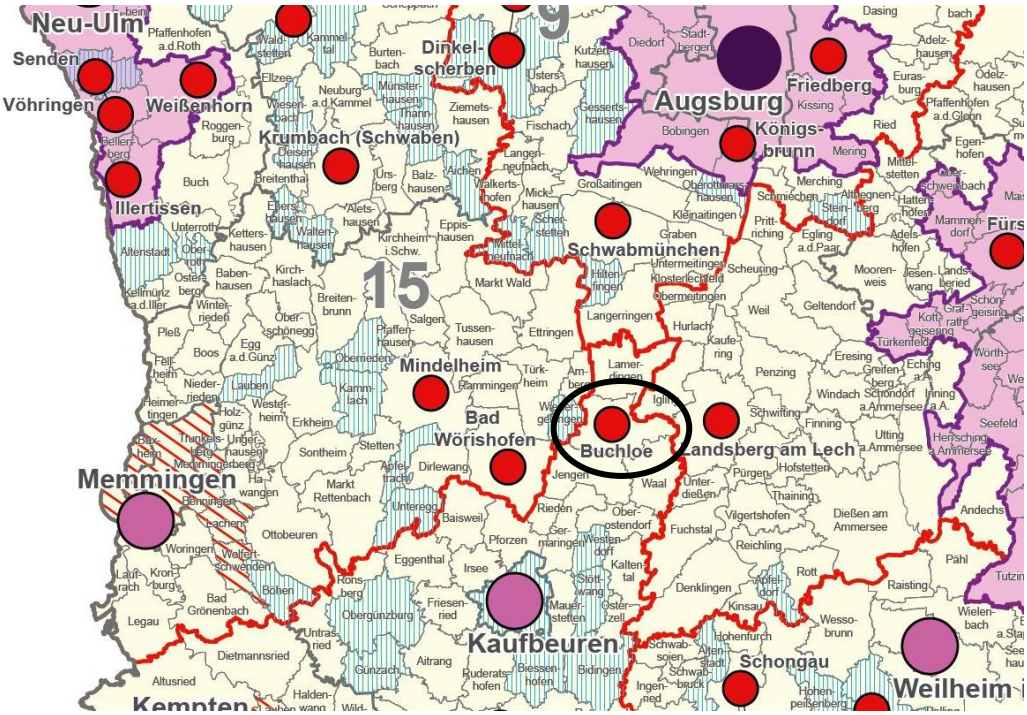

Abb. 3: Ausschnitt a. d. LEP Bayern 2013 (Teilfortsch. 2017), Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 (G))
- In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. (B II 1.1 (G))
- Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen […] hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen. (B II 2.1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird. (B II 2.1.2 (G))

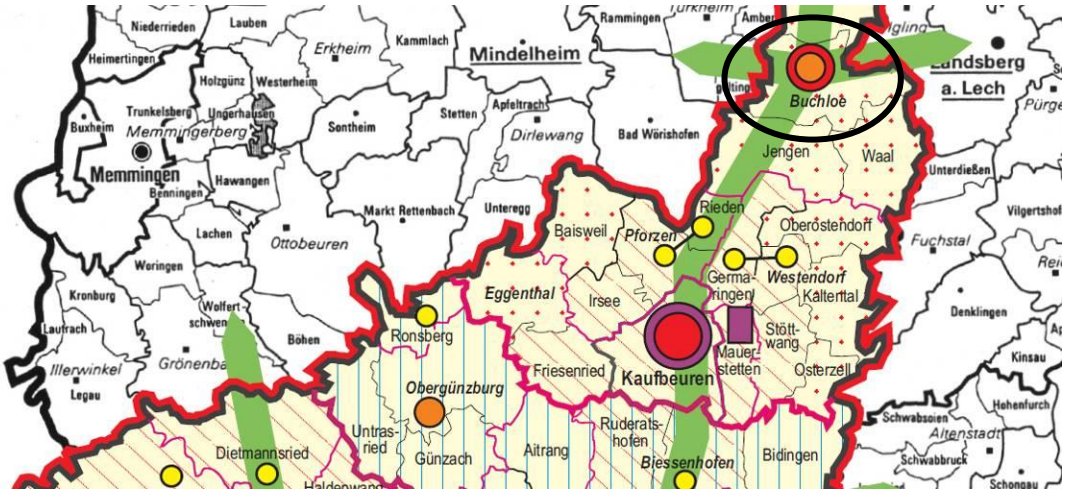

Abb. 4: Ausschnitt a. d. Regionalplan 16 (Region Allgäu), Karte 1 Raumstruktur, o.M.

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Allgäu (RP 16)

Gemäß der landesplanerischen Kategorisierung als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt Buchloe, für die Einwohner ihres Nahbereiches u.a. ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Da es sich bei der Stadt Buchloe somit um einen Zentralen Ort handelt, ist die Ausweisung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 erfüllt.

Zudem befindet sich der Standort in räumlicher Nähe zum Siedlungsgebiet (Wohnbebauung im Westen des Hauptortes) und damit in zentraler Lage innerhalb des ausgewiesenen Nahbereiches. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße OAL 19 ist der Standort besonders für den motorisierten Individualverkehr verkehrsgünstig gelegen. Über bestehende Wegeverbindungen ist auch eine fußläufige Anbindung des Standortes gegeben, die insbesondere von den Bewohnern der südlich angrenzenden Wohngebiete und den Mitarbeitern der angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt wird. Die Nahversorgungsbedeutung für die angrenzenden Wohngebiete bzw. für das gesamte westliche Stadtgebiet Buchloes ist entsprechend hoch. Insgesamt kann der Standort trotz seiner Gewerbegebietslage im städtischen Randbereich als städtebaulich integriert angesehen werden; damit wird auch das LEP-Ziel 5.3.2 erfüllt.

Des Weiteren wird für den Neubau einer großflächigen ALDI-Filiale ein bestehender Standort herangezogen, der bereits verkehrstechnisch angebunden und für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Das Vorhaben geht damit auch mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen hinsichtlich der Anwendung von flächensparsamen Siedlungs- und Erschließungsformen und der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen einher, wodurch die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sowie eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert werden.

Darüber hinaus wird auf Pkt. 9 „Einzelhandelsverträglichkeit“ dieser Begründung und auf die beigefügte Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung vom 19.04.2018 von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH (Augsburg) verwiesen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt den Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche mit Eingrünungsflächen im Süden und Westen und Baumpflanzungen im Süden dar. Aufgrund dessen, dass mit der 4. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, ist die vorliegende Bauleitplanung folglich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gesichert.

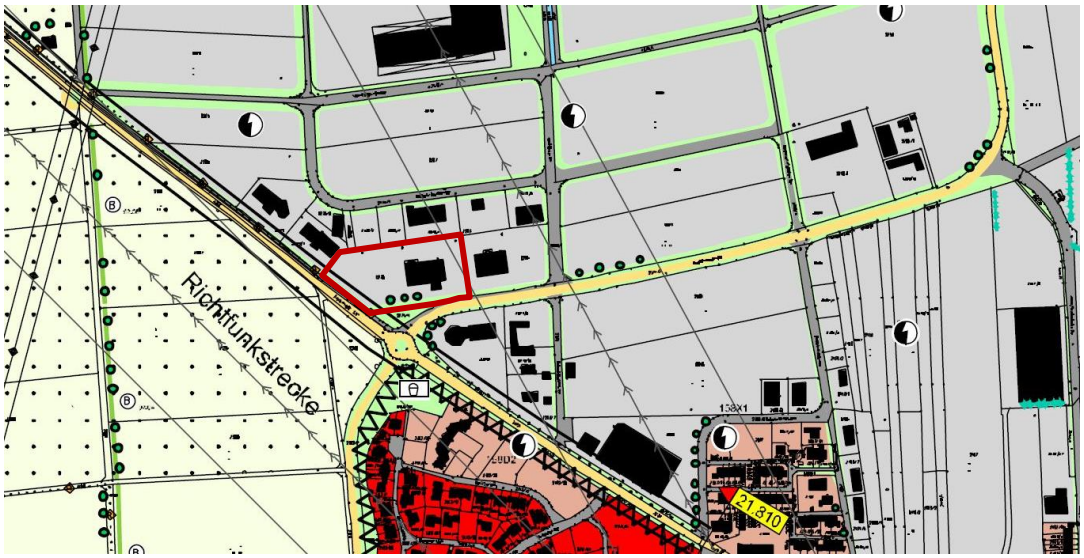

Abb. 5: Ausschnitt a. d. wirksamen Flächennutzungsplan d. Stadt Buchloe mit Darstellung des Änderungsbereiches, o.M.

5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“, einschließlich seiner bisher drei rechtskräftigen Änderungen und Erweiterungen, wird im südwestlichen Bereich zum vierten Mal geändert (die 2. und 3. Änderung und Erweiterung befinden sich weiter nördlich bzw. nordöstlich und betreffen damit den Änderungsbereich der 4. Änderung nicht).

Im Bereich der 4. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Gewerbegebietsfläche (Bereich NW III - 2) mit zu bepflanzenden Grünstreifen im Süden und Westen fest. Mit der 4. Änderung erfolgt lediglich eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie eine geringfügige Anpassung der Baugrenze. Alle anderen bisher rechtskräftigen Festsetzungen im Bereich der 4. Änderung bleiben unverändert aufrechterhalten.

Abb. 6: Ausschnitt a. d. rechtskräftigen Bebauungsplan einschl. seiner 1. Änderung, o.M.

Andere Bebauungspläne sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“ nicht betroffen.

6 ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung der bestehenden ALDI-Filiale, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergeht, zu schaffen. Es ist geplant, das bestehende Filialgebäude zu beseitigen und durch ein neues, größeres Gebäude der neuen Filialgeneration zu ersetzen, um u.a. den sich veränderten Anforderungen an einen kundengerechten Lebensmittelfilialbetrieb Rechnung tragen zu können. Die ALDI-Filiale der neuen Filialgeneration weist ein modernes Erscheinungsbild mit großzügigeren und kundenfreundlicheren Gängen und einer optimierten Warenpräsentation auf.
Es ist beabsichtigt, die neue ALDI-Filiale gegenüber der Bestandssituation zu „spiegeln“; d.h. der Neubau wird auf der westlichen und die erforderlichen Stellplätze auf der östlichen Grundstückshälfte angeordnet. Die bestehende PKW-Zufahrt und die bestehende Fußweganbindung bleiben an ihrem jeweiligen Standort erhalten. Auch die bestehenden Grün- und Gehölzflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Lediglich die Bestandsbäume im Bereich der jetzigen Stellplätze sowie die westliche Teilfläche der nördlichen Gehölzstrukturen werden im Zuge der Neuplanung beseitigt werden müssen. Dafür entstehen im Bereich der neuen Stellplätze neue Bepflanzungen.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Mit der 4. Änderung wird die Fl.Nr. 2275, die bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt war, als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um der ALDI-Filiale die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Verkaufsfläche auf dem gegebenen Standort von derzeit 954 m² auf künftige ca. 1.200 m² erweitern zu können. Da im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auch eine Modernisierung der Filiale beabsichtigt ist, wird die bestehende Filiale abgebrochen und auf der westlichen Grundstückshälfte durch einen Neubau ersetzt.

Neben der Änderung der planzeichnerischen Festsetzungen werden auch die textlichen Festsetzungen neu formuliert und ersetzen damit innerhalb des Änderungsbereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. Änderung. Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung sind jedoch an die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschl. seiner 1. bis 3. Änderung, angelehnt. Außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. bis 2. Änderung unverändert fort.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese Änderung ist erforderlich, um der ALDI-Filiale die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Verkaufsfläche auf dem gegebenen Standort von derzeit 954 m² auf künftige maximal 1.300 m² erweitern zu können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich nach wie vor durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
Die bisher festgesetzte GRZ von max. 0,7 im Zuge der Änderung auf max. 0,8 erhöht und entspricht damit der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet; bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der festgesetzten privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern maßgebend. Die bisher festgesetzte GFZ vom max. 1,4 und Geschossigkeit wird unverändert beibehalten. Die bisher festgesetzte Traufhöhe (TH) von max. 8,0 m wird durch die festgesetzte Wandhöhe (WH) von max. 9,0 m ersetzt und verständlicher umformuliert. Die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden geringfügig verändert, um bei der Neubebauung einen gewissen Handlungsspielraum zu gewähren.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird nicht geändert. Es ist nach wie vor eine offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind. Auf die Einschränkung der ursprünglichen Festsetzung, dass die Überlängen betrieblich unbedingt notwendig sein müssen, wird gestrichen, da es sich hierbei um keine rechtsklare Festsetzung handelt und die Stadt Buchloe davon ausgeht, dass betriebsbedingt notwendige Gebäude errichtet werden. Auch die Festsetzung bzgl. der Überschreitung der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird gestrichen, da mit dem Neubau keine Überschreitung beabsichtigt ist.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

<u>Gebäudegestaltung:</u>
Die Festsetzung zu den Dachformen wird dahingehend geändert, dass neben Flachdächern und flachgeneigten Satteldächern auch Pultdächer zugelassen werden; Scheddächer werden an dieser Stelle hingegen ausgeschlossen. Die festgesetzte Dachneigung von max. 25° bleibt von der Änderung unberührt. Die Beschränkung der Dacheindeckung bei flachgeneigten Sattel- und Sheddächern auf Ziegel und Metall wird aufgehoben, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Um trotz der Zulässigkeit von weiteren Dacheindeckungen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu bewirken, wurden grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen sowie auch für Außenwände ausgeschlossen. Zudem wurde

der Zusatz, dass alle Dächer begrünt werden dürfen, gestrichen, da es sich hierbei um keine rechtsklare Festsetzung handelt. Zumal eine Begrünung der Dachflächen immer zulässig ist, sofern diese nicht explizit ausgeschlossen wird. Eine Begrünung der Dachflächen ist nach wie vor zu begrüßen, da begrünte Dachflächen zum einen eine Verbesserung des Klimas zur Folge haben und zum anderen der Wasserrückhaltung dienen, was sich wiederrum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.
Die Festsetzung, dass Lagerhallen und Betriebsgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden zu versehen sind, wird für den Änderungsbereich aufgehoben, da solche Anlagen im Änderungsbereich nicht beabsichtigt sind und damit auch keine negative Wirkung auf Verkehrsflächen zu erwarten ist.
Die übrigen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung – wie z.B. die Festsetzung der Firstrichtung, die Festsetzung zur Gliederung von Hallen mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m oder die Festsetzung zur Staffelung der Gebäudehöhen – entfallen, da diese Festsetzungen städtebaulich nicht zwingend erforderlich sind und Seitens der Stadt Buchloe nicht mehr weiterverfolgt werden sollen.

Werbeanlagen:
Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden neu definiert. Neben der Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nun auch freistehende Werbepylonen bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Ansichtsfläche von 8,0 m² bzw. 10,5 m² (wenn die Ansichtsfläche ausschließlich zu den Stellplätzen innerhalb des Änderungsbereiches ausgerichtet ist) zulässig, da sich Pylonen mit dieser Dimensionierung in das umgebende gewerblich-industriell genutzte Ortsbild integrieren lassen. Zudem wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen an Gebäudefassaden konkreter als bisher definiert. Während Werbeanlagen an Gebäudefassaden bisher in ihrer Maßstäblichkeit der Architektur des Gebäudes untergeordnet sein mussten, wird nun konkret festgesetzt, dass diese nicht mehr als 15 % der Gebäudewandfläche (je Fassadenseite) einnehmen dürfen. Mit diesen getroffenen Festsetzungen wird zudem erreicht, dass die Werbeanlagen nicht über die Gebäude hinausragen und damit das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen.
Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung genutzt werden dürfen und nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben werden dürfen. Mit der Beschränkung zur Eigenwerbung sind Sammelhinweistafeln mit einer Ansichtsfläche von über 8 m² unzulässig.

Einfriedungen:
Bei den Einfriedungen sind nach wie vor Maschendraht- und Metallzäune sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig; damit sind massive Einfriedungen (wie Beton- oder Gabionenwände etc.) unzulässig. Zudem wurden Zaunsockel ausgeschlossen, um zum einen der mit diesen Einfriedungen einhergehenden Barrierewirkung für Kleintiere entgegenzuwirken und zum anderen den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Straßenraumes sowie negative Auswirkungen auf die freie Landschaft zu vermeiden. Die Festsetzung, dass Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche erst im Abstand von mindestens 2,0 m zulässig sind, wird ebenfalls beibehalten und ist darin begründet, dass hierdurch ebenfalls ein abweisender Eindruck im

öffentlichen Straßenraum verhindert sowie eine erhöhte Übersichtlichkeit auf den Verkehrsflächen sowie deren Kreuzungspunkten erreicht werden soll.
Die übrigen Festsetzungen zu den Einfriedungen entfallen, da sie für den Änderungsbereich nicht von Belang sind.

Ver- und Entsorgungsanlagen:
Aus ortsgestalterischen Gründen werden oberirdische Leitungen – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – nach wie vor ausgeschlossen; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

7.5 Stellplätze

Die ursprünglichen Festsetzungen zu den Stellplätzen werden aufrechterhalten. Lediglich die Festsetzung, dass großflächige Stellplätze über 200 m² durch Anpflanzungen zu gliedern sind, entfällt, da sie aufgrund der bepflanzten privaten Grünflächen, die den Änderungsbereich eingrünen, keine zwingenden ortsgestalterischen Gründe haben. Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass auf der zwischen den Stellplatzreihen verbleibenden Freifläche Baumpflanzungen zu erfolgen haben, womit eine Durchgrünung des Parkplatzes sichergestellt wird.
Die Festsetzungen bzgl. Lagerflächen entfallen, da diese für den Änderungsbereich nicht von Belang sind. Darüber hinaus werden Mindestvorgaben für den Nachweis von Pkw- und Fahrradstellplätzen festgesetzt.

7.6 Bodenschutz und Grünordnung

Versiegelung/Versickerung:
Es wird festgesetzt, dass das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist. Sofern eine Versickerung von einzelnen Flächen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach vorheriger Zustimmung der Stadt Buchloe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung wird nicht mehr festgesetzt, da diese im Bauantragsverfahren bzw. in einem ggf. notwendigen wasserrechtlichen Verfahren detailliert und abgestellt auf die Baugrundverhältnisse etc. geregelt werden kann.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:
Die Festsetzungen bzgl. der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben aufrechterhalten; es erfolgt lediglich eine Lockerung bzgl. der Pflanzqualität von Laubbäumen, sodass nun zwischen I. und II Ordnung gewählt werden darf.
Die Festsetzung, dass mind. 15 % der privat genutzten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wird dahingehend geändert, dass keine Prozentangabe mehr für die Begrünung der SO-Fläche festgesetzt wird. Es wird lediglich festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind; mit der zulässigen GRZ von 0,8 dürfen grundsätzlich 20% der Grundstücksfläche nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden.
Die übrigen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (wie z.B. Begrünung von Gebäudefassaden und fensterlosen Mauern, Hinterpflanzung von Maschendrahtzäunen, sofern von öffentlichen Flächen Lagerflächen, Abstellflächen oder LKW-Stellplätze einsehbar sind etc.) entfallen, da sie aus ortsgestalterischen Gründen nicht zwingend erforderlich sind.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Für den gesamten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordwest III - Gewerbegebiet“ liegt eine „Schalltechnische Untersuchung“ vom Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH vom 30.01.2017 vor, die im Zuge der 3. Änderung und Erweiterung für den gesamten Umgriff des Gewerbe-/Industriegebiet „Nordwest III“ überarbeitet wurde. Die rechtskräftigen Festsetzungen werden im Zuge der 4. Änderung nicht verändert, sodass bei Einhaltung der bisher festgesetzten höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) – tags L''_{WA} = 60 dB(A), nachts L''_{WA} = 45 dB(A) –, die auch weiterhin Gültigkeit besitzen, nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können.
Darüber hinaus wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik Hils Consult GmbH auch für das Genehmigungsverfahren des ALDI-Neubaus eine „Schalltechnische Untersuchung“ vom 09.11.2018 angefertigt. Auch aus dieser geht hervor, dass durch das konkrete Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft einwirken werden. An üblichen Werktagen werden die gebietsspezifischen Richtwerte der TA Lärm eingehalten und die zulässigen Immissionsrichtwertanteile gem. Bebauungsplan sogar unterschritten.
Sowohl die „Schalltechnische Untersuchung“ vom 30.01.2017 (17007_bpl_gew_gu01_v1) als auch die „Schalltechnische Untersuchung“ vom 09.11.2018 (18080_gew_gu01_v1) liegt den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen bei.

9 EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Der beigefügten Verträglichkeitsprüfung zur Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH (Augsburg) i.d.F. vom 19.04.2018 kann entnommen werden, dass das Vorhaben, die bestehende ALDI-Filiale am gegebenen Standort in der geplanten Größenordnung zu erweitern, sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch/landesplanerisch als verträglich einzustufen ist.

Auszüge aus der o.g. Verträglichkeitsprüfung:
Durch das Vorhaben werden aufgrund der zu erwartenden relativ geringen Umsatzumlenkungen keine anderen Betriebe gefährdet. Für zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Buchloe und im Umland sind weder wesentliche Auswirkungen noch gar Gefährdungen zu erwarten, relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht können ausgeschlossen werden. Damit sind durch das Vorhaben sowohl die städtebaulichen Ziele der Stadt Buchloe als auch die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt.
Die Vorprüfung der raumordnerisch / landesplanerisch relevanten Kriterien anhand der maßgebenden einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 spricht für eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung / Landesplanung.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Abfall etc.) ist im Änderungsbereich sichergestellt.

An der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft ein bestehender Regenwasserkanal, der bei der Neuüberplanung zu berücksichtigen ist.

11 Flächenstatistik

Geltungsbereich	**10.555 m²**
Sonstiges Sondergebiet (SO)	9.280 m²
davon: überbaubare Grundstücksflächen	*9.081 m²*
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.275 m²