

# STADT BUCHLOE



---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNG INNENSTADT BUCHLOE  
– NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE“

## BEGRÜNDUNG

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 11.12.2012

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0  
Fax: 0821 / 15 98 75 2  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

## 1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist in erster Linie die Revitalisierung der BayWa-Brache mit Tankstelle und die Ansiedlung eines zeitgemäßen Vollsortimenter-Supermarktes in der Hauptgeschäftslage. Zentrales Ziel ist dabei die Stärkung der Zentralität und Attraktivität von Buchloe als mögliches Mittelzentrum und Einzelhandelsstandort. Durch die Verlegung des bestehenden Einkaufsmarktes "Feneberg" kann zudem Raum geschaffen werden für Fachmärkte mit unterschiedlichen Sortimenten. Mit dem Vorhaben, insbesondere durch den zeitgemäßen Vollsortimenter-Supermarkt, wird sowohl die Nahversorgung der zentralen Innenstadt als auch der umliegenden, insbesondere der östlichen und nordöstlichen, Wohnquartiere verbessert. Das Vorhaben trägt zu einer Belebung der Buchloer Innenstadt bei.

Der Standort befindet sich sehr verkehrsgünstig, nördlich der Staatsstraße St 2035, westlich der OAL 19 und südlich der OAL 18. Ferner besteht eine unmittelbare Anbindung an den Bahnhof sowie an eine Bushaltestelle und damit an den Schienen-Personen-Nahverkehr (SPNV) und den Öffentlichen-Personen-Nahverkehr (ÖPNV). Der Vorhabenstandort befindet sich in zentralörtlicher Lage und verfügt über eine optimale Verkehrsnetzanbindung, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr, wodurch auch eine günstige Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile Buchloes vorliegt.

Im Zuge der Planung kann auch die Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Straße „Am Ladehof“ realisiert werden. Außerdem wird eine Anbindung an die Mindelheimer Straße über die König-Rudolf-Straße hergestellt. Damit ist es möglich, die für das Projekt „Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes / Neubau Bahnhof“ verkehrsmäßig notwendige Anbindung zu schaffen und planungsrechtlich zu sichern.

Die Fa. Gaschler Projektplanungs GmbH möchte als Vorhabenträger nördlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße „Am Ladehof“ auf den Fl. Nr. 2470/4 (TF) und 2486/10 ein Einzelhandelsnahversorgungszentrum mit zwei Baukörpern und einem Gebäude mit Mischnutzung (Geschäfts-/Büro-/Wohnnutzung) realisieren. Deshalb wird ein entsprechender Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Einleitung und Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Verfahrens gestellt.

Die Fa. Gaschler Projektplanungs GmbH hat sich die Grundstücke bereits durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen gesichert und ist zur Durchführung des Vorhabens in der Lage.

Das abgestimmte Planungskonzept der Fa. Gaschler Projektplanungs GmbH sieht die Errichtung von drei Baukörpern (zwei Baukörper Einzelhandelsnutzung, ein Baukörper Mischnutzung) vor. Im ersten Baukörper (Einzelhandel) wird der für die Nahversorgung besonders bedeutsame und das ganze Projekt tragende Vollsortimenter-Supermarkt, im zweiten Baukörper (Einzelhandel) werden drei Fachmärkte angesiedelt. Im Bereich Einzelhandel (SO 1.1 und SO 1.2) ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 4.700 m<sup>2</sup> netto geplant. Für den dritten Baukörper im südlichen Bereich des Umgriffes sieht das Konzept ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit Einzelhandelsnutzung, Wohn- und/oder Geschäfts-/Büroräumen vor.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich durch den oben genannten Sachverhalt für die Stadt Buchloe die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“, da für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich ist.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche ergibt sich die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einzelhandel.

Der Bestand der BayWa-Gebäude sowie das derzeitige SB-Markt-Gebäude werden im Zuge der Neuplanung abgerissen.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 21.363 m<sup>2</sup> (ca. 2,14 ha).

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes teilt sich wie folgt auf:

SO 1.1 Einzelhandel	GR = 4.570 m <sup>2</sup>
SO 1.2 Einzelhandel	GR = 2.550 m <sup>2</sup>
MI	<u>GR = 370 m<sup>2</sup></u>
	7.490 m <sup>2</sup>

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen umfassen eine überbaubare Grundstücksfläche von 7.490 m<sup>2</sup> (ca. 0,75 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan lässt keine Bauvorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das kartierte Biotop wird erhalten.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 21.363 m<sup>2</sup> (ca. 2,14 ha).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 2486/10, 2470/6, 2472/6 und 2479/5 sowie zu Teilen die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1917/24, 2460/11, 2465/6, 2465/7, 2465/32, 2470/2, 2470/3, 2470/4, 2472/8, 2778 und 2778/9 der Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe.

#### 3.2 Lage und umliegende Strukturen

Das Planvorhaben befindet sich im Innenortszentrum, westlich der historischen Innenstadt der Stadt Buchloe, in Anbindung an die Bahnhofstraße, die in zentraler Lage den Mittelpunkt des innerstädtischen Geschäftsbereiches darstellt und als Hauptgeschäftslage bezeichnet werden kann.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Bahnhofstraße St 2035, westlich der König-Rudolf-Straße und der Mindelheimer Straße (OAL 19) und südlich der Straße „Am Ladehof“ sowie der Bahntrasse München – Buchloe.

Im Norden liegt die Straße „Am Ladehof“ und die Bahntrasse der Bahnlinie München – Buchloe, wonach sich weiter nördlich Wohnbebauung anschließt. Im Osten grenzen bis zur Mindelheimer Straße (OAL 19) gemischte Bauflächen an, danach folgt Wohnbebauung. Südlich der Bahnhofstraße schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Westen des Geltungsbereiches des Vorhabens befinden sich gemischte Bauflächen.



*Luftbildaufnahme des Plangebietes einschl. Umgebung*

### 3.3 Bestandssituation

Auf der Fläche des ehemaligen BayWa-Geländes befinden sich derzeit noch mehrere Gebäude (darunter auch eine Tankstelle), asphaltierte Zufahrts- und Bewegungsräume sowie teilweise als Biotop kartierte Baumstrukturen (südlich der Straße „Am Ladehof“).

Die Erschließung der Fläche erfolgt derzeit über die Bahnhofstraße im Süden, über die König-Rudolf-Straße im Nordosten und die Straße „Am Ladehof“ im Nordwesten. Die gewerblich genutzte Fläche ist mit einigen Ausnahmen fast vollständig versiegelt.

**Grünbestand:** Einzelne Grünstrukturen befinden sich in Mitten des Plangebietes zwischen den Grundstücken mit den Fl. Nr. 2770/4 und 2486/10, im Osten und Westen entlang der Grundstücksgrenzen, im Süden entlang der Bahnhofstraße und im Norden entlang der Straße „Am Ladehof“ (Biotop ID 7930-0094-003).

Der im Geltungsbereich befindliche Teilbereich 3 des amtlich kartierten Biotops („Resthecken im Ortsbereich von Buchloe“) weist neben einer schütterten Strauchschicht und jüngerem Baum-Aufwuchs auch älteren Baumbestand mit größeren Stammdicken (bis ca. 1,2 m) aus überwiegend Spitz-Ahorn, Pappeln und einem Berg-Ahorn (Stammdicke vermutl. >1,2 m) auf. Weiter nach Norden neben dem ehemaligen BayWa-Lagerhaus setzt sich der Baumbestand mit älteren Berg-Ahorn-Bäumen fort, ist hier aber nicht mehr amtlich als Biotop kartiert.



*Luftbildaufnahme des Plangebietes einschl. Biotop*



*Biotop vom „Ladehof“ aus betrachtet*

Dieser Heckenbestand ist erhaltenswert und hat im Zusammenhang mit den im weiteren Umkreis befindlichen Hecken eine gewisse Vernetzungsfunktion.

Im sonstigen Planungsgebiet befinden sich lediglich Grünstrukturen mit geringer Bedeutung als Lebensraum oder für das Stadtbild. Die Grünflächen dienen als Parkplatz- oder Randeingrünung und erfüllen auf dem großflächig versiegelten Areal aufgrund des geringen Flächenanteils nur minimale klimatisch ausgleichende Funktionen. Die wenigen vorhandenen Bäume weisen nur geringe

Stammdicken auf. Ansonsten ist ein geringer Strauchbestand aus heimischen und zierenden Arten vorhanden.

Die Bahnhofstraße wurde in den vergangenen Jahren durch eine straßenbegleitende Baumpflanzung (Berg-Ahorn) aufgewertet. Vor dem Gebäudebestand an der Bahnhofstraße (geplantes Mischgebiet) befinden sich sechs Bäume, die jedoch aus Gründen der neuen Gestaltung gerodet werden.



*Randliche Grünstrukturen bei bestehendem Einzelhandel*      *Straßenbäume an der Bahnhofstraße*

### 3.4 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Von den Grünstrukturen ist lediglich der Heckenbestand „Am Ladehof“ als Lebensstätte für europarechtlich geschützte, faunistische Arten von Bedeutung. Der ältere Baumbestand weist potentielle Habitatstrukturen für Vögel (Hecken- und Höhlenbrüter) und für Fledermäuse auf, die in möglichen Baumhöhlen nisten könnten. Das Biotop bleibt jedoch erhalten.

Die anderen Grünstrukturen bleiben entweder ebenfalls erhalten und werden in die Eingrünung integriert und ergänzt, so dass hier keine Lebensstätten zerstört werden, oder haben aufgrund ihrer Lage im vollständig versiegelten und gewerblich geprägten Umfeld keine Bedeutung als Habitat. Es ist allenfalls mit dem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten zu rechnen, die jedoch in den umliegenden Gärten und Gehölzen ausreichend Ausweichhabitate vorfinden.

Bauzeitliche Störungen sind zwar zu erwarten, jedoch sind die als Habitate geeigneten Strukturen ohnehin vorbelastet. Das BayWa-Gelände und die Straße „Am Ladehof“ werden derzeit gewerblich und als Straße und Parkplatz genutzt und es kommt zu Lärm- und Staubeinwirkungen.

### 3.5 Denkmalschutz

Der Planungsbereich ist bereits bebaut. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege). Baudenkmäler sind ebenfalls nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“ im Wesentlichen gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen mit begleitenden Grünflächen sowie das kartierte Biotop mit der Identifikationsnummer 7930-0094-003 dar.



*Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe*

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aufgrund der vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsnutzung zum Großteil als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO<sub>Einzelhandel</sub>) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Um auf der vorgesehenen Fläche (Innenbereich nach § 34 BauGB) Baurecht für ein Einzelhandelszentrum zu schaffen, ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO notwendig.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“ ist folglich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird 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. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung innerhalb eines Jahres angepasst.

#### 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“ werden keine bestehenden Bebauungspläne berührt.

### 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006

Die Stadt Buchloe liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 – Allgäu – und ist als mögliches Mittelzentrum dargestellt. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP sind u. a. die Folgenden.

Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden (A I 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen (A I 1.1 (G)).

Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sollen unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen Vorrang haben (Vorrangprinzip). Dies gilt insbesondere für

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Infrastruktur
- die Abgrenzung von staatlichen und EU- Fördergebieten
- staatliche und EU-Fördermaßnahmen
- die Verteilung der Finanzmittel (A I 1.1 (Z)).

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I 2.4 (Z)).

Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (A I 4.1.1 (G)).

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sollen unter Beachtung der sich abzeichnenden Änderungen bei



Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Konsumverhalten insbesondere in den Zentralen Orten vorgehalten und, soweit erforderlich, ausgebaut werden (A I 4.1.2 (Z)).

Es ist anzustreben, dass die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der von den großen Verdichtungsräumen ausgehenden Suburbanisierung entgegen gewirkt wird (A I 4.3.1 (G)).

Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden (A II 2.1.2.1 (Z)).

Mögliche Mittelzentren sollen einzelne Funktionen von Mittelzentren, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, wahrnehmen (A II 2.1.6 (Z)).

Mögliche Mittelzentren sollen gestärkt und weiter entwickelt werden, sofern dies für eine dauerhafte Verbesserung der mittelzentralen Versorgung des ländlichen Raumes erforderlich ist und die Funktionsfähigkeit mittelzentraler Einrichtungen in benachbarten Zentralen Orten höherer Stufe nicht beeinträchtigt wird (A II 2.1.6 (Z)).

Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und – wo möglich – wiederhergestellt werden (B I 1.1 (G)).

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels-einrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden (B II 1.2.1.1 (Z)).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. [...] (B II 1.2.1.2 (Z)).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (B VI 1.1 (Z)).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B VI 1.1 (Z)).

## **5.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**

Buchloe ist im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) als Mögliches Mittelzentrum ausgewiesen und als allgemeiner ländlicher Teilraum bestimmt.

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 auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region 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 2.1.1 (G)).

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

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V 1.3 (Z)).

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B V 1.3 (Z)).

## **6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **6.1 Ziele der Planung**

#### **Oberziel**

Zentrales Oberziel ist die Reaktivierung der BayWa-Brache und die Ansiedlung eines Vollsortimenter-Supermarktes zur Verbesserung der Nahversorgung sowie der damit verbundenen nachhaltigen Stärkung der umliegenden Wohnquartiere.

Von besonderer Bedeutung ist auch die Herstellung einer Verbindungsachse zwischen der Bahnhofstraße und der Straße „Am Ladehof“, da nur so der Bahnhofsvorplatz vom Durchgangsverkehr freigehalten werden kann. Dies ist zentrales Ziel des Projektes "Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes/Neubau Bahnhof".

Weitere Ziele:

- Stärkung der Zentralen Funktion der Stadt Buchloe als mögliches Mittelzentrum
- Stärkung der Nahversorgung für die umliegenden Wohnquartiere der Stadt Buchloe (insb. des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs)
- Ausbildung/Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes der Stadt Buchloe
- Attraktivierung eines untergenutzten innerstädtischen und städtebaulich integrierten Standortes
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich Einzelhandel
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden (Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche)
- Nutzung von Brachflächen im Innenbereich vor Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich
- Erhaltung des Biotopes ID-Nr. 7930-0094-003 sowie Pflanzung neuer Bäume und Sträucher

### **Ziel Stärkung der Zentralen Funktion**

Die Stadt Buchloe ist ein Mögliches Mittelzentrum. Derartige Zentrale Orte sollen laut Landesentwicklungsprogramm Bayern als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden. Sie sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Mögliche Mittelzentren sollen laut LEP einzelne Funktionen von Mittelzentren, insbesondere auch im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, wahrnehmen. Dies kann durch eine durch die Planung ausgelöste Entwicklung erreicht werden.

### **Ziel Nahversorgung**

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ( $SO_{\text{Einzelhandel}}$ ) soll unter anderem die Nahversorgung der umliegenden (insbesondere der östlichen und nordöstlichen) Wohnquartiere stärken. Innerhalb der Stadt Buchloe verteilen sich mehrere größere und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche mind. 450 m<sup>2</sup>). Im westlichen Teil der Stadt (westlich der Bahntrasse) befinden sich insgesamt drei Lebensmittelmärkte und vier Fachmärkte; im südöstlichen Teil der Stadt (östlich der Bahntrasse) drei Lebensmittelmärkte und drei Fachmärkte (davon jeweils zwei im Zentrum Buchloes). Im Nordosten sind bisher keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Verlegung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarktes „Feneberg“ in Verbindung mit weiteren Fachmärkten an der beschriebenen Stelle schafft eine verbesserte, örtliche Verteilung des Sortimentes in Buchloe.

## 6.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Stadt Buchloe strebt die Steigerung der Attraktivität als Einkaufsstadt und die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt an. Dabei nimmt die Einzelhandelsthematik eine bedeutende Rolle ein. Sowohl die Aktivierung und Sicherung der Innenstadt als auch die Sicherung der Einzelhandels- und Zentralitätsfunktion des Wirtschaftsstandortes Buchloe zeigen große Abhängigkeiten von der Einzelhandelsentwicklung. Aus diesem Grund wurde das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider (Augsburg) mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt beauftragt. In dem Einzelhandelskonzept wurde die Flächen- und Standortentwicklung des Einzelhandels in der Gesamtstadt sowie der Innenstadt vor dem Hintergrund der bestehenden Entwicklungspotenziale, der Wünsche an das Einzelhandelsangebot der Stadt sowie der Belange einer auf die Innenstadt- und die Nahversorgung ausgelegten städtebaulichen Entwicklung hin untersucht.

Für den Bereich des ehemaligen BayWa-Geländes und des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“ ist das Einzelhandelskonzept zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Als ein wesentlicher Punkt für eine Steigerung der Anziehungskraft der Buchloer Innenstadt ist ein Ausbau des Einzelhandelsangebotes anzuführen. Durch einen gezielten Ausbau des Bestandes und eine Abrundung des Branchenmixes ist es möglich, die Innenstadt als den zentralen Einzelhandelsstandort innerhalb des Stadtgebietes und auch als wichtigen Einzelhandelsstandort der Region zu etablieren. Um dies zu erreichen, ist ein „Füllen“ der wenigen bestehenden Leerstände nicht ausreichend. Vielmehr gilt es, die sich bietenden Chancen durch das brachliegende BayWa-Areal zu nutzen und marktgerechte Flächen für fehlende bzw. ggf. modernisierungs-/erweiterungsbedürftige Betriebe (z.B. Vollsortimenter-Supermarkt Feneberg) zu entwickeln. Das BayWa-Areal ist aufgrund seiner zentralen, innerstädtischen Lage bestens für die Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe des Einzelhandels geeignet. Dadurch wird der gesamte Standortbereich Innenstadt attraktiviert, die Struktur gestärkt und die Kundenfrequenz erhöht.

Neben einer Angebotserweiterung sind zwingend auch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen nötig; insbesondere die Schaffung einer „Wohlfühlatmosphäre“ mit urbanem Flair, die die Kunden zum Einkaufen animiert, ist wichtig. Hierzu gehört insbesondere die städtebauliche Aufwertung des der Hauptgeschäftslage zugewandten Teiles des BayWa-Areals im Zuge einer Projektrealisierung. Dadurch wird die innerstädtische Einkaufszeile attraktiviert und die Aufenthaltsqualität spürbar erhöht.

Durch die Errichtung verschiedener Magnetbetriebe des Einzelhandels<sup>1</sup> (speziell aus unterbesetzten Branchen) bzw. ergänzender Angebote auf dem BayWa-Areal kann eine deutliche Aufwertung und Weiterentwicklung der Buchloer Innenstadt

<sup>1</sup> Besonders standortstärkend ist z.B. die Modernisierung (ggf. inkl. Erweiterung) des bestehenden innerstädtischen Supermarktes (Feneberg) sowie die Errichtung eines modernen Drogeriemarktes, eines kleinen Elektrofachmarktes und ggf. verschiedener Anbieter aus dem Bekleidungs-, Schuh- und Sportbereich. Auch ein moderner Tierfachmarkt ist denkbar.

und die Schaffung zusätzlicher Frequenzbringer (z.B. Gesundheitsdienstleister/ Fachärzte, Gastronomie etc.) erreicht werden. In Verbindung mit städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen gewinnt der derzeit untergenutzte Standortbereich an Bedeutung und die gesamte Innenstadt bei entsprechend attraktiver Umsetzung an Flair und Aufenthaltsqualität.

Das Projektgebiet für die Errichtung einer möglichen innerstädtischen Einzelhandelsergänzung befindet sich auf dem ehem. BayWa-Areal an der Bahnhofstraße und in dessen direkten Umfeld im Zentrum der Hauptgeschäftslage Buchloes. Auf Basis der bestehenden Verkaufsflächenpotenziale sowie städtebaulich geeigneter Einzelhandelsentwicklungen sollen die bestehenden Innenstadtbetriebe sinnvoll ergänzt und die Attraktivität der Innenstadt gezielt entwickelt werden.

Detaillierte Ausführungen sind dem Einzelhandelskonzept des Büros für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider (Augsburg) vom 01.12.2011 zu entnehmen.

Hinweis/Ergänzung zum oben aufgeführten Einzelhandelskonzept (01.12.2011):  
Bezüglich der gutachterlichen Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider (Augsburg) zum Ausbaupotenzial im Drogeriemarkt-Segment liegt mittlerweile eine ergänzende gutachterliche Abschätzung (ohne vertiefende Klärung und Berechnung) vor.  
Auf Basis der Zahlen des Jahres 2011 wurde im Einzelhandelskonzept vom 01.12.2011 ein bestandsneutrales Ausbaupotenzial im Drogerie-/Parfümeriesektor von ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. Die in der Innenstadt vertretenen Anbieter lagen durchweg unter den Größen zeitgemäßer, moderner Anbieter im Drogeriemarkt-Sektor; dies war insbesondere auch für den jetzt noch als einzigen größeren Anbieter in der Innenstadt verbliebenen Drogeriemarkt „Müller“ festzustellen.

Durch die erfolgte Verkaufsflächenreduzierung – Rückzugs der Fa. „Schlecker“ und der Fa. „Ihr Platz“ – weist das Drogeriemarkt-Segment heute gesamtstädtisch einen deutlich höher gelegenen Ausbaubedarf auf, als noch im Einzelhandelskonzept vom 01.12.2011 ermittelt wurde. Die Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> für den Sortimentsbereich Drogerie-, Parfümerieartikel und Kosmetika trägt dazu bei, die bestehende Angebotslücke zu verkleinern. Die max. zulässige Verkaufsfläche für diesen Sortimentsbereich bewegt sich in dem durch das Landesentwicklungsprogramm vorgegeben Rahmen. Durch das Nebensortiment von 300 m<sup>2</sup> soll eine zeitgemäße Betriebsweise ermöglicht werden. Die Begrenzung der max. Verkaufsfläche auf 500 m<sup>2</sup> für die übrigen Fachmärkte soll verhindern, dass sich im SO 1.2 Lebensmittel-Discounter an der Grenze zur Großflächigkeit ansiedeln. Diese Marktsegment ist durch bestehende Märkte im Bereich der Stadt bereits ausreichend abgedeckt.

## 7 PLANUNGSKONZEPT

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf den noch bebauten Flächen auf den Fl. Nr. 2486/10 und 2470/4 (TF), Gemarkung Buchloe ein Einzelhandelszentrum mit Vollsortimenter-Supermarkt sowie weiteren Fachmärkten vor. Die Planung sieht vor, den Lebensmittelmarkt im nordöstlichen Bereich anzuordnen. Drei weitere Fachmärkte sollen in einer separaten Gebäudezeile westlich des Lebensmittelmarktes angesiedelt werden. Im Süden des Umgriffs soll zudem ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit Einzelhandelsnutzung, Wohn- und/oder Geschäfts-/Büroräumen entstehen.

Die innere Erschließung des Einzelhandelsnahversorgungszentrums erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die im Süden an die Bahnhofstraße und im Nordosten über die König-Rudolf-Straße an die Mindelheimer Straße anschließt. Die Straße wird insbesondere im Bereich der geplanten Bebauung durch eine beidseitige Baumreihe begleitet, so dass hier ein Allee-Charakter geschaffen wird. Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit wird dem Standortvorteil von Buchloe Rechnung getragen: bei meist hoher Aufenthaltsqualität im Straßenraum sind die Einzelhändler gut mit dem PKW erreichbar und es kann meist in unmittelbarer Nähe geparkt werden.

Im Südwesten wird als Eingangsbereich und Auftakt des neuen Einzelhandelszentrums ein Platz mit vier architektonisch angeordneten Großbäumen festgesetzt. Der etwas über 350 m<sup>2</sup> große öffentliche Platz soll die Aufenthaltsfunktion in diesem Straßenabschnitt stärken und mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einladen und als attraktiver Treffpunkt dienen. Insbesondere für ältere Bürger sind diese Rastmöglichkeiten im Stadtraum von großer Bedeutung.

Die Gebäude werden hofförmig an drei Seiten des Grundstückes um die Parkplatzflächen herum gruppiert. Die Parkplätze sind zweigeteilt (101 Stellplätze zwischen Lebensmittelmarkt und Einzelhandels-/Bürogebäude; 48 Stellplätze zwischen Erschließungsstraße und Fachmarkt-Gebäudezeile) und werden zum Teil durch das zweigeschossige Bauwerk im Süden des Umgriffs von der Bahnhofstraße abgetrennt; weitere 3 Stellplätze befinden sich südlich des Mischgebietes (MI). Das Sondergebiet wird im Norden, Osten und Westen von privaten Grünstreifen eingegrünt, um eine Einbindung der großen Baukörper in die besonders nach Südwesten kleinteiligere Umgebung zu erreichen.

Die Parkplatzflächen werden mit Baumpflanzungen gegliedert und mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt.

Die in der Planzeichnung mit SO Einzelhandel gekennzeichneten Bereiche sind als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des SO 1.1 Einzelhandel ist ein Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,6 m im SO 1.1.1 Einzelhandel und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m im SO 1.1.2 Einzelhandel festgesetzt. Dieses Gebäude kann von der festgesetzten Nutzung her einen Vollsortimenter-

Supermarkt zur Nahversorgung mit einer Nettoverkaufsfläche von höchstens 2.700 m<sup>2</sup> beherbergen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des SO 1.2 Einzelhandel ist ein Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Sortimente, sowie innenstadtrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz führen. Die Nettoverkaufsfläche aller Fachmärkte im SO 1.2 Einzelhandel darf insgesamt max. 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Zulässig sind Fachmärkte mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> für das Hauptsortiment Drogerieartikel sowie einer Nettoverkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> für Musiktonträger, Haushaltswaren und Lebensmittelwaren.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des MI ist ein Baukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Dieses Gebäude kann im Erdgeschoß Geschäfts- und Büronutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in den Obergeschossen Wohnnutzung und Geschäfts- und Büronutzung beherbergen.

## 7.2 Grünordnerisches Konzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll zum einen der Erhalt und die Weiterführung wertgebender, bestehender Grünstrukturen gesichert und zum anderen eine adäquate Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden.

Durch die breiten Randeingrünungen entsteht ein Abstandsgrün zu den kleinteiligeren Baustrukturen im Nordosten und Südwesten. Insbesondere der Grünbestand im Südwesten und das durch den alten Baumbestand wertgebende Biotop im Nordwesten sollen erhalten bleiben und werden in die Eingrünung integriert.

Die Straßen werden zudem durch Baumpflanzungen markiert und aufgewertet. Die Straße „Am Ladehof“ ist derzeit vollkommen ungegliedert und von den Parkflächen nicht eindeutig abgegrenzt. Die festgesetzten Bäume bewirken eine gestalterische Aufwertung.

Im Südwesten an der Bahnhofstraße entsteht ein neuer Platz, der hier im Zentrum (Handel, Dienstleistungen) von Buchloe die bandartige Struktur unterbricht und einen Treff- und Aufenthaltsbereich bildet. Zugleich wird der Eingangsbereich des neuen Einzelhandelszentrums markiert und aufgewertet.

## 7.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße, die eine Verbindung zwischen der Bahnhofstraße im Süden und der Mindelheimer Straße im Osten darstellt, erschlossen und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bahnhofstraße (St 2035) sowie die Mindelheimer Straße (OAL 18) stellen sowohl eine Verbindung zu den umliegenden Wohnquartieren und Stadtteilen der Stadt Buchloe als auch zu den Umlandgemeinden dar.

Die Erschließung des Sonder- und Mischgebietes mittels motorisierten Verkehrs und die Anlieferung für die sich ansiedelnden Betriebe können von Süden von der Bahnhofstraße und von Osten von der Mindelheimer Straße erfolgen.

Um weiterhin einen verkehrssicheren Verkehrsablauf auf der Bahnhofstraße und der Mindelheimer Straße gewährleisten zu können, wird auf beiden Straßen jeweils eine Linksabbiegespur hergestellt.

Die Stellplätze sind im Wesentlichen zusammenhängend südlich des SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) und östlich des SO 1.2 Einzelhandel angeordnet. Die verkehrliche Erschließung durch den motorisierten Verkehr ist damit sichergestellt.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den nicht motorisierten Verkehr erfolgt durch neue Fuß- und Radwege, die an die bestehenden Fuß- und Radwege entlang der Bahnhofstraße und der Mindelheimer Straße anknüpfen und damit die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere gewährleisten. Ferner wird somit die Versorgung der dort lebenden Wohnbevölkerung gewährleistet.

Bauliche und nicht-bauliche Anlagen, wie u.a. Anpflanzungen, Ablagerungen und Stapelungen dürfen innerhalb der Sichtdreiecke nicht angelegt werden, wenn sie eine Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante überschreiten, da sie sonst die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen könnten. Ebenfalls aus den vorher genannten Gründen ist die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig.

## 8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Städtebauliche Ziele der Sondergebietsfestsetzung

Ein wesentliches Ziel der Festsetzung des Sondergebietes entlang der Bahnhofstraße ist die Stärkung der Stadt Buchloe in seiner zentralen Funktion als mögliches Mittelzentrum und die Stärkung der Nahversorgung für die umliegenden (insb. der östlichen und nordöstlichen) Wohnquartiere der Stadt Buchloe im Sinne des LEP-Ziels A II 2.1.6 (Z).

Der Standort ist siedlungsstrukturell zentral integriert. Für das weitere Umfeld verfügt der Standort über eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für Fußgänger, Fahrradfahrer und den Individualverkehr als auch für den Öffentlichen Personen-Nahverkehr.

Zudem ist die Nachnutzung brachgefallener Flächen ein Beitrag zur Ressourcenschonung und entspricht damit den LEP-Zielen A I 2.4 (Z) und B VI 1.1 (Z).

### 8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird in drei Bauquartiere aufgegliedert, die als Sondergebiet (SO 1.1 Einzelhandel, das sich in SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel untergliedert, und SO 1.2 Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Im Mischgebiet erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine Nutzungszonierung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen.



Im Sondergebiet SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) ist ein Vollsortimenter-Supermarkt zur Nahversorgung mit einer Nettoverkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sondergebiet SO 1.2 Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe, die innenstadt-relevante Sortimente sowie innenstadtrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz führen, zulässig. Die Nettoverkaufsfläche aller Fachmärkte im SO 1.2 Einzelhandel darf insgesamt max. 2.000 m<sup>2</sup> betragen. Zulässig sind Fachmärkte mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> für das Hauptsortiment Drogerieartikel sowie einer Nettoverkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> für Musiktonträger, Haushaltswaren und Lebensmittelwaren.

Im Mischgebiet wird eine vertikale Gliederung festgesetzt. Die vertikale Gliederung bestimmt, dass innerhalb des MI im Erdgeschoss Geschäfts- und Büronutzung sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in den Obergeschossen Wohnnutzung sowie Geschäfts- und Büronutzung zugelassen werden. Mit dieser vertikalen Gliederung wird in jedem Falle gewährleistet, dass sich im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen ansiedeln, die zu einer weiteren Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadtlage beitragen.

### 8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundfläche baulicher Anlagen (GR) sowie über die Wand- und Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt; im Mischgebiet zusätzlich noch über die Anzahl der Vollgeschosse.

Die Grundfläche baulicher Anlagen beträgt im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) max. 4.570 m<sup>2</sup>, im SO 1.2 Einzelhandel max. 2.550 m<sup>2</sup> und im MI max. 370 m<sup>2</sup>.

Die Gebäudehöhen im SO 1.1 Einzelhandel, SO 1.2 Einzelhandel und im Mischgebiet sind der Planzeichnung sowie der Satzung zu entnehmen. Im Mischgebiet wurde neben der Wand- und Gesamthöhe auch die Anzahl der Vollgeschosse (zwingend II Vollgeschosse vorgeschrieben und max. III Vollgeschosse zulässig) bestimmt.

### 8.4 Bauweise

Im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) und SO 1.2 Einzelhandel ist die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist begründet durch die von der offenen Bauweise (max. 50,0 m Länge) abweichende Länge des vorgesehenen Baukörpers (bis zu ca. 98 m) sowie dadurch, dass keine geschlossene Bebauung vorgesehen ist. Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise kann eine, für die geplante Einzelhandelsnutzung erforderliche, großflächige zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Im MI ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, d.h. das hier zu errichtende Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und darf eine Gebäudelänge von max. 50,0 m nicht überschreiten.

Begründung der Abweichung von der Abstandsflächenregelung der BayBo:

Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

Im nördlichen Bereich zur westlich angrenzenden Fl. Nr. 2487/3 im SO 1.2 Einzelhandel und im Bereich zur östlich angrenzenden Fl. Nr. 2470/4 (TF) im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel) kann von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO jedoch abgewichen werden.

Im Bereich des SO 1.2 Einzelhandel zur westlich Fl. Nr. 2487/3 wird aufgrund der beabsichtigten Neuplanung innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den Mindestabstand von 3,0 m gem. Art. 6 BayBo gegangen. Die Abweichung von der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist in dem genannten Bereich notwendig, da bei Einhaltung der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO eine städtebaulich adäquate Bebauung des Areals nicht gewährleistet werden kann.

Im Bereich des SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel) zur östlich angrenzenden Fl. Nr. 2470/2 ist aufgrund der beabsichtigten Neuplanung innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Bei einer Gesamthöhe von 5,6 m im SO 1.1.1 Einzelhandel (die Gesamthöhe entspricht in diesem Fall der Wandhöhe, da das Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet wird) und einer Abweichung der Geländehöhe von ca. 1,4 m (aktuelles Aufmaß liegt nicht vor) ergibt sich eine erforderliche Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBO von ca. 7,0 m. Die Abweichung von der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO um ca. 1,0 m ist in dem genannten Bereich notwendig, da bei Einhaltung der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO eine städtebaulich wirtschaftlich vertretbare Bebauung des Areals nicht gewährleistet werden kann.

Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund dessen, dass die Straße „Am Ladehof“ von der Bahnhofstraße abgehängt wird, vor, eine neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m durch die zu überplanende Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verlaufen zu lassen, so dass das zu überplanende Grundstück zweigeteilt wird. Um das Einzelhandelsnahversorgungszentrum auch fußläufig optimal an das städtische Wegenetz anzubinden, sind zudem ausreichend breite Fuß-/Radwege erforderlich, die durch bepflanzte Grünstreifen, die den Straßenraum attraktiveren, von der Erschließungsstraße abgetrennt werden. Um trotz der Umsetzung der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen zu der im Osten angrenzenden Wohnbebauung sowie der erforderlichen Flächen für die Wegerschließung für PKW und Fußgänger/Fahrradfahrer eine wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der zweigeteilten Fläche zu erreichen, ist eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO im oben genannten Bereich zwingend erforderlich.

Das städtebauliche Konzept stellt eine adäquate wirtschaftliche Ausnutzung des derzeit brachliegenden Areals sowie eine optimale städtebauliche Integration der geplanten Nutzung in die innerstädtische Umgebung dar.

Aus diesem Grund ist im SO 1.2 Einzelhandel eine Abweichung von der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in einem Umfang von lediglich 1,2 m (siehe Anlage 1) auf den geforderten Mindestabstand von 3,0 m gem. Art. 6 BayBO durchaus vertretbar, zumal es sich bei der angrenzenden Nutzung im nördlichen Bereich der Fl. Nr. 2487/3 um eine gewerbliche Nutzung (Lagerhalle) handelt – direkt an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzender befindet sich die Zufahrt (private Verkehrsfläche).

Auch im SO 1.1.1 Einzelhandel ist eine Abweichung von der regulären Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in einem Umfang von lediglich ca. 1,0 m – Abstand beträgt 6,0 m statt der erforderlichen 7,0 m – (siehe Anlage 2), vertretbar, da mit der festgesetzten 6,0 m breiten Abstandfläche der erforderliche Abstand bezogen auf die Gesamthöhe (GH = WH) von 5,6 m eingehalten wird. Lediglich aufgrund des Unterschiedes zwischen der bestehenden und der geplanten Geländehöhe wird die Abstandsfläche nicht eingehalten. Die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche gem. Art. 6 BayBo um ca. 1,0 m wurden zwischen dem Investor Fa. Gaschler Projektplanungs GmbH und dem Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 2470/2 diskutiert. Seitens des Grundstückseigentümers der Fl. Nr. 2470/2 besteht Einverständnis mit der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Abstandsfläche von 6,0 m.

#### **8.5 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke wird eine verträgliche Integration des Vorhabens in das Umfeld gewährleistet, zudem wird das vorhandene Orts- und Straßenbild berücksichtigt.

##### **Dachgestaltung**

Als Dachformen werden im SO 1.1 Einzelhandel ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° und im SO 1.2 Einzelhandel ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° zugelassen. Im MI sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig. Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig, abweichend hiervon sind untergeordnete technische Anlagen zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von so genannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen würden.

##### **Fassadengestaltung**

Ein abgestimmtes Fassadenkonzept mit Farbgestaltung ist für die Gebäudefassaden im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel), SO 1.2 Einzelhandel und MI ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

##### **Werbeanlagen**

Durch die festgesetzte Anzahl und Größe der zulässigen Werbeanlagen wird eine gestalterische Verunstaltung der Umgebung ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen zulässig, wenn es sich dabei um das Firmenlogo des Betreibers handelt. Die Maßstäblichkeit der Werbeanlagen ist dadurch geregelt, dass die Anlagen die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschreiten dürfen und je Anlage nur eine Größe zulässig ist, die unter 10% der Fassadenfläche liegt. Des Weiteren ist ein freistehender, beleuchteter Pylon mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,5 m zulässig sowie eine weitere Werbeanlagen je Ein-/Ausfahrtsbereich mit einer max. Gesamthöhe von 5,0 m.

Die Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen, um sich in den jeweiligen Gesamtcharakter des Straßenraumes einzufügen.

Deshalb wurden Werbeanlagen an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten, an Einfriedungen, mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten, mit greller oder blendender Lichtwirkung, als Schaukästen oder Automaten an Einfriedungen und welche, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, als unzulässig festgesetzt.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

#### **Oberflächenbefestigung**

Für die Stellflächen für PKW sind versickerungsfähige Beläge, wie z.B. fugenreiches Pflastermaterial oder Betonformsteine zu verwenden. Dies ist aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung vorgesehen.

Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens zu verhindern.

#### **Aufschüttung, Abgrabungen**

Im Planungsgebiet sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn es sich dabei um Anpassungen des Geländes in das Gelände handelt. Dadurch können eine Standfestigkeit und eine verbesserte Befahrbarkeit der Fläche durch Anpassung an geringe Höhenunterschiede gegeben werden.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie nicht in massiver Bauweise errichtet werden. Unter massiver Bauweise sind Einfriedungen aus Mauerwerk, Beton oder ähnlichen Materialien zu verstehen, die eine Abschottung der dahinterliegenden Fläche erreichen.

## 9 GRÜNORDNUNG

---

Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den privaten Grünflächen im Norden sollen Bäume der I., II. oder III. Wuchsklasse und Sträucher angepflanzt werden.

Durch die Bepflanzung der randlichen Grünstreifen wird das Ziel der räumlichen Eingrünung des Sonder- und Mischgebietes und der Integration in das kleinteiligere städtebauliche Umfeld verfolgt. Zudem können die Gebäude und die parkenden Fahrzeuge weitestgehend optisch abgeschirmt werden.

Durch die Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse I entlang der inneren Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplätze innerhalb der Sondergebietsfläche soll der Straßenraum definiert und die versiegelten Flächen gegliedert werden. Die Trennung des Gehweges von der Erschließungsstraße und von der Straße „Am Ladehof“ durch die Baumpflanzung dient darüber hinaus der Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Zudem entfalten die Großbäume klimatisch positive Wirkungen und vermindern die zu erwartenden Aufheizungseffekte.

Die bestehende Baumreihe entlang der Bahnhofstraße wird zugunsten eines städtischen Platzes und zusätzlicher Stellplätze unterbrochen. Der Platz markiert den Eingangsbereich des Einzelhandelszentrums. Hier werden vier Bäume als architektonischer Baumplatz gepflanzt, die sich in ihrer Art, Größe und/oder Wuchsform deutlich von den straßenraumbegleitenden Bäumen unterscheiden. Die Ausrichtung des Rasters erfolgt dabei am Verlauf der Bahnhofstraße. Ziel ist es dabei, an der Bahnhofstraße als bandartiges Zentrum eine Gliederungsstruktur zu schaffen und einen Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität zu gestalten.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### **Schutz vor Gewerbelärm**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

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 "Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Innenstadt Buchloe" der Stadt Buchloe" mit der Bezeichnung „LA12-144-G01.docx“ vom 24.08.2012 entnommen werden.

### **Zulässige Lärmimmissionen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen.

Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionsrichtwert-Anteile bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z.B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA-Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

## **Zulässige Lärmemissionen aus dem Sondergebiet nach der DIN 45691:2006-12**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Es wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche ist von der als Sondergebiet festgesetzten Fläche auszugehen (siehe Begründung: Anlage 3).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil (LIK;ij) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen

Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Sondergebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarte Grundstücke richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

#### **Lärmemissionen aus dem Mischgebiet**

Hier sind Nutzungen entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung zulässig.

#### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Für die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude und Grundstücke bestehen keine relevanten Vorbelastungen. Hier wurden die Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) reduziert, um noch mögliche weitere Gewerbelärmimmissionen zu ermöglichen bzw. zu berücksichtigen.

Das Gebiet östlich der König-Rudolf-Straße ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Dieses Gebiet könnte aber nach der tatsächlichen Nutzung auch als allgemeines Wohngebiet einzustufen sein. Daher wurde von den zulässigen Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen. Diese wurden hinsichtlich einer möglichen Vorbelastung aus den Betrieben westlich der König-Rudolf-Straße um 3 dB(A) reduziert. Falls die Summe der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte ausschöpfen sollte, ergäbe sich eine maximale Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 2 dB(A). Dies ist am Rande eines Wohngebietes als zumutbar anzusehen. Zudem lagen bisher schon Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangebiet vor, da sich hier zuvor die BayWa und ein Einkaufsmarkt befanden.

#### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**



Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße und über die König-Rudolf-Straße zur Mindelheimer Straße geplant.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen. Auf die schalltechnische Untersuchung des Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH v. 11.10.2012 (LA 12-144-G02) wird verwiesen.

## 11 **ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN**

Die BayWa AG besitzt einen Betriebsstandort auf der Fl. Nr. 2470/4 (TF) und 2470/6 der Gemarkung Buchloe in der Bahnhofstraße. Das Gelände wird bereits seit den Nachkriegsjahren genutzt.

Eine historische Nutzungsrecherche zeigte eine Reihe bereits rückgebauter Anlagen, wie alte Umschlagstelle mit Tankareal und Lagertanks, Waschhalle und Waschplatz, Abscheideranlagen, Altöltank usw.

Die aktuell genutzten Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurden in Augenschein genommen. Bei der Tankstelle und bei der neuen Umschlagstelle waren im Rahmen des WHG-Umbaus von 1999 bis 2000 Bodensanierungen vorgenommen worden.

Die erhobenen Verdachtsflächen wurden bewertet und ein Untersuchungskonzept entwickelt. Die HPC AG teufte 18 Rammkernsondierungen bis max. 4,1 m Tiefe ab.

Im Ostteil des Geländes sind zumindest im Bereich der Sondierungen 2,0 – 3,0 m mächtige, kiesige Auffüllungen vorliegend. Im Westen beträgt die Auffüllmächtigkeit 0,5 - 1,5 m. Nur in vier Bohrungen fanden sich mit Ruß- und Schlackenanteilen sowie Schwarzdeckenresten Anteile von auffälligen Beimengungen.

Die chemische Untersuchung der Bodenluftproben ergab durchweg unauffällige Befunde. Ein vor-Ort-Befund für KW hat sich labortechnisch nicht bestätigt. Relevante, nutzungsbedingte Kontaminationen in den Bodenproben konnten in den untersuchten Verdachtsflächen nicht festgestellt werden.

Die Untersuchungen schließen jedoch nicht aus, dass kleinräumige Verunreinigungen vorliegen können (z. B. Domschächte, Zapfsäulen, Zapfgalgen, Werkstatt mit Teilewaschplatz und Altölgasse), die durch das gewählte Messraster und den Bohreinschränkungen nicht erfasst werden konnten.

Die in der Auffüllung vorgefundenen Stoffe sind hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter Boden und Grundwasser aus gutachtlicher Sicht nicht relevant.

Da die Erkundung auf die Verdachtsbereiche angesetzt war, sind Aussagen zum Gesamtgelände nicht möglich.

Abfallrechtlich können die Auffüllungen relevant verunreinigt sein. Formal ergeben sich Einstufungen in die Zuordnungsklassen LAGA Z 0 und LAGA Z 1.1. Bei RKS 15 wäre eine Einstufung als LAGA > Z 2 zu erwarten.

Aufgrund der orientierenden Untergrunderkundung ist das Altlastenrisiko nach Einschätzung der Fa. HPC AG Harburg insgesamt als gering einzuschätzen.

Eine vertiefende Untersuchung im Bereich der Tankstelle, die bisher aufgrund der Spartenlage und der WHG-Platte nicht möglich war, kann erst erfolgen, wenn der Tankstellenbetrieb aufgegeben wird. Aus diesem Grund wird in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Altlastenproblematik aufgenommen. Es wird dargestellt, dass im Bereich der Tankstelle bisher keine Altlastenerkundungen durchgeführt werden konnte und eine Bebauung erst möglich ist, wenn entsprechende Erkundungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

## **12 VER- UND ENTSORGUNG**

### **12.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Buchloe sichergestellt werden. Die Einleitung des Abwassers ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Dazu ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Buchloe anzuwenden.

### **12.2 Niederschlagswasserversickerung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) 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 Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

### **12.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Plangebiet sichergestellt.

Die Stellungnahmen der LEW Netzservice und LEW TelNet über bestehende Kabeltrassen etc. sind der Begründung (Anlage 4 und 5) beigefügt.

#### 12.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die geplante Erschließungsstraße sichergestellt.

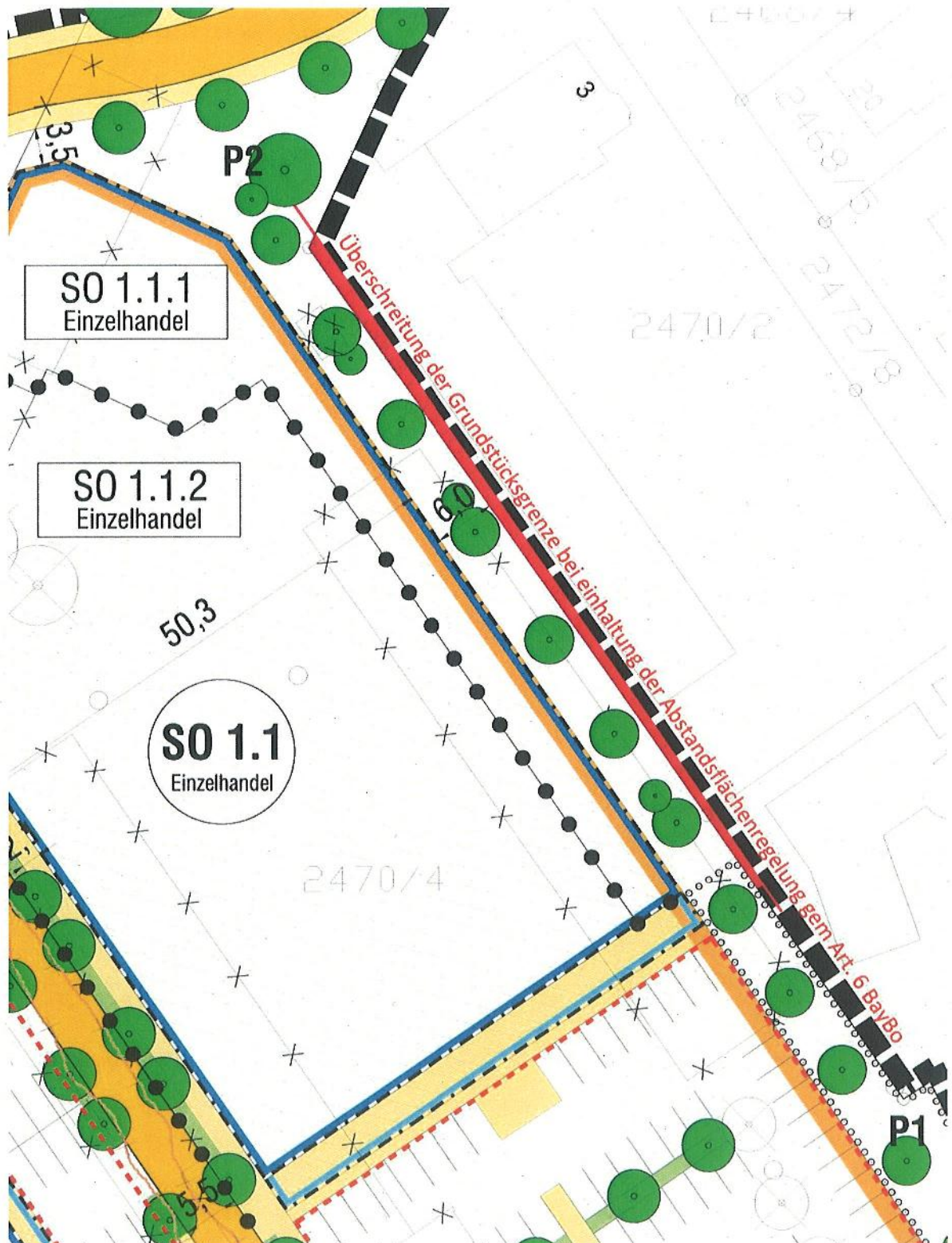
### 13 FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>21.363 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sonstiges Sondergebiet (SO 1.1 Einzelhandel und SO 1.2 Einzelhandel)</li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: Verkehrsflächen (Straßen + Wege + Stellplätze)</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: private Grünfläche</i></li> </ul>	<p><b>12.366 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>7.120 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>4.839 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>407 m<sup>2</sup></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mischgebiet</li> <li style="padding-left: 20px;"><i>davon: überbaubare Grundstücksflächen</i></li> </ul>	<p><b>605 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>370 m<sup>2</sup></i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Private Grünflächen</li> </ul>	<b>2.886 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsflächen (Straßen + Wege) außerhalb des SO Einzelhandel</li> </ul>	<b>5.506 m<sup>2</sup></b>



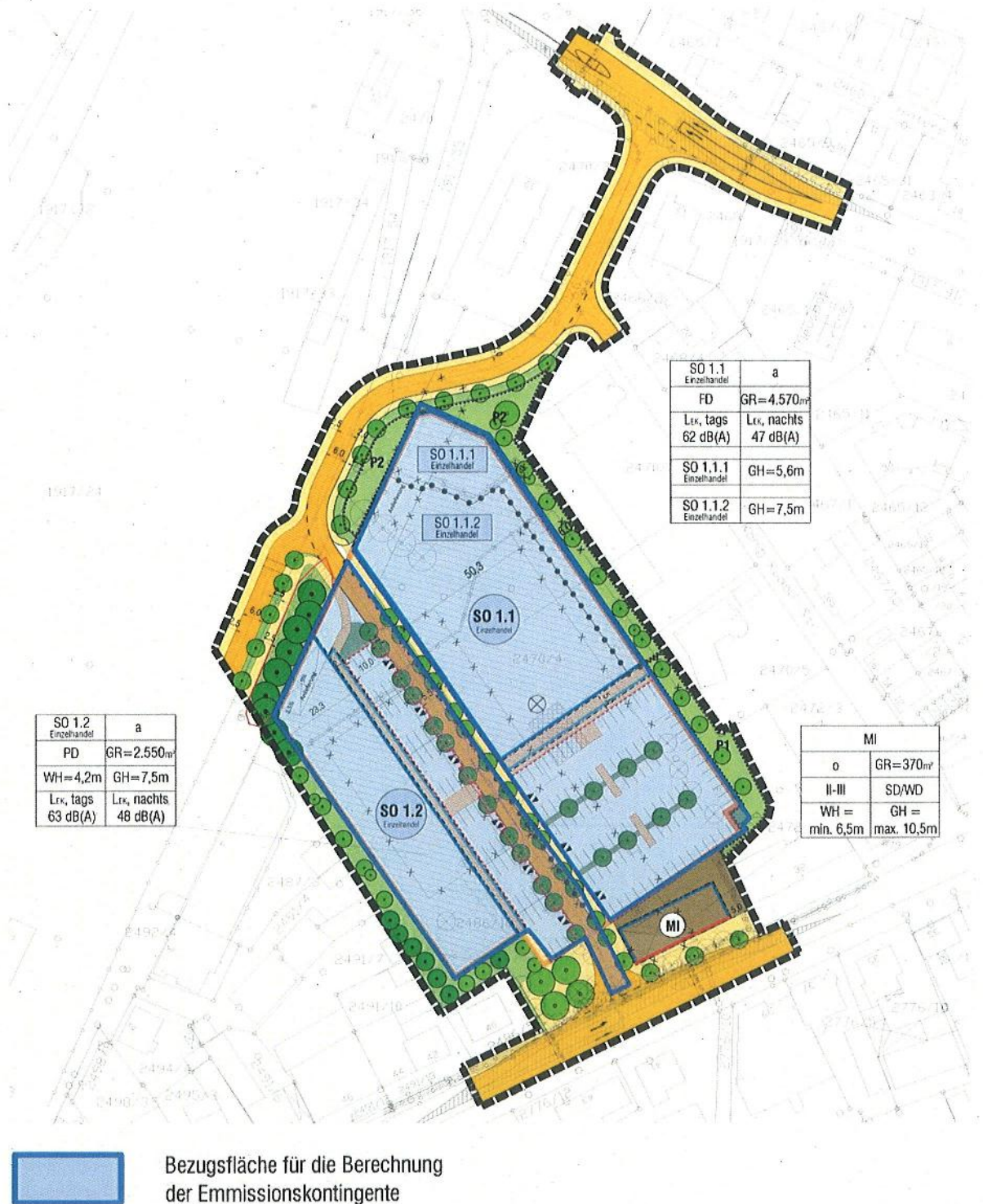
## Anlage 2

Überschreitung der Grundstücksgrenze bei Einhaltung der Abstandsflächenregelung  
gem. Art. 6 BayBO zum östlich angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 2470/2



### Anlage 3

Bezugsfläche für die Berechnung der Emissionskontingente



## Anlage 4

### **Stellungnahme der LEW Netzservice**

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgung Innenstadt Buchloe" bestehen unsererseits keine Einwände, sofern der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Punkte berücksichtigt werden.

#### Bestehende 20-kV-Kabelleitungen BU118, BU134, BU135 und BU138:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe“ verlaufen diverse 20-kV-Kabelleitungen. Diese sind im Kabellageplan M 1:1000 in roter Linienführung dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher 20-kV-Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen.

#### Bestehende Transformatorenstationen 158L und 158L1:

Außerdem liegen innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 2470/4 die Transformatorenstationen 158L und 158L1. Diese sind im Kabellageplan M 1:1000 in dargestellt.

#### Bestehende 1-kV-Versorgungsleitungen und Leerrohre:

Des Weiteren liegen innerhalb des Geltungsbereiches diverse 1-kV-Versorgungsleitungen und Leerrohre. Die 1-kV-Kabelleitungen sind im Kabellageplan M 1:1000 in blauer, grüner und brauner Linienführung dargestellt. Die Leerrohre in schwarzer Linienführung. Der Schutzbereich sämtlicher 1-kV-Kabelleitungen und Leerrohre beträgt beiderseits der Leitungs- bzw. Leerrohrtrasse 1,00 m.

#### Stellungnahme der LEW TelNet:

Wir bitten außerdem um Beachtung der Stellungnahme unserer Tochtergesellschaft der LEW TelNet GmbH.

#### Allgemeiner Hinweis:

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 (früher VBG 4) der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer

Betriebsstelle Buchloe Bahnhofstraße 13

86807 Buchloe

Tel.: 0800/5396383

hierzu Kontakt aufzunehmen.

Ein Merkheft für Baufachleute legen wir Ihnen bei.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe“ einverstanden.

## Anlage 5

### Stellungnahme der LEW TelNet

#### Allgemeines:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe“, sind wir mit einer Fernmeldekabeltrasse betroffen.

#### Bestehende Verhältnisse:

Im südlichen Bereich der Bahnhofstraße verlaufen die Fernmeldekabel in einem gemeinsamen Kabelgraben mit den Energiekabel der LEW Netzservice GmbH, Zu Ihrer Information und für Ihre Planungsunterlagen überlassen wir Ihnen den Bestandsplan. In den Kabellageplan ist unserer Fernmeldekabeltrasse eingezeichnet. Diese sind nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Bitte beachten Sie den Bestand unserer Anlagen bei ihren weiteren Planungen.

#### Planerische Ziele:

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und kurzfristigen Netzerweiterungsmaßnahmen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.

#### Auflagen und Hinweise:

Bei weiterreichenden Erschließungsarbeiten des Baugebietes ist nicht auszuschließen, dass unsere Kabeltrasse tangiert und gequert wird. Der Betrieb ist während den gesamten Erschließungsarbeiten sicherzustellen. Bei allen notwendigen und erforderlichen Arbeiten am Kabel sind wir zu informieren. Vor Beginn aller Baumaßnahmen sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Kabel-Einmesspläne bei

LEW TelNet  
Oskar-von-Miller-Straße 1b  
86356 Neusäß  
Tel. 0821/328-2551

einzuholen.

Für die notwendigen Arbeiten am Kabel sollte vor Beginn der Baumaßnahme ein Spartengespräch mit allen am Projekt betroffenen Büros und Firmen stattfinden. Der Ansprechpartner bei uns im Haus ist Herr Langenmeir Te1.0821/328-2352.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an den Bauleitplanungen. Alle Planungen im Bereich der Kabeltrassen sind bei uns vorzulegen. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände.

Die Auskünfte über die Kabeltrassen beziehen sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der LEW TelNet GmbH.