
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“

Gmkg. Buttenwiesen

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C) BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 18.05.2026

Projektnummer: 25056

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ (Gmkg. Buttenwiesen)

als Satzung.

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans:

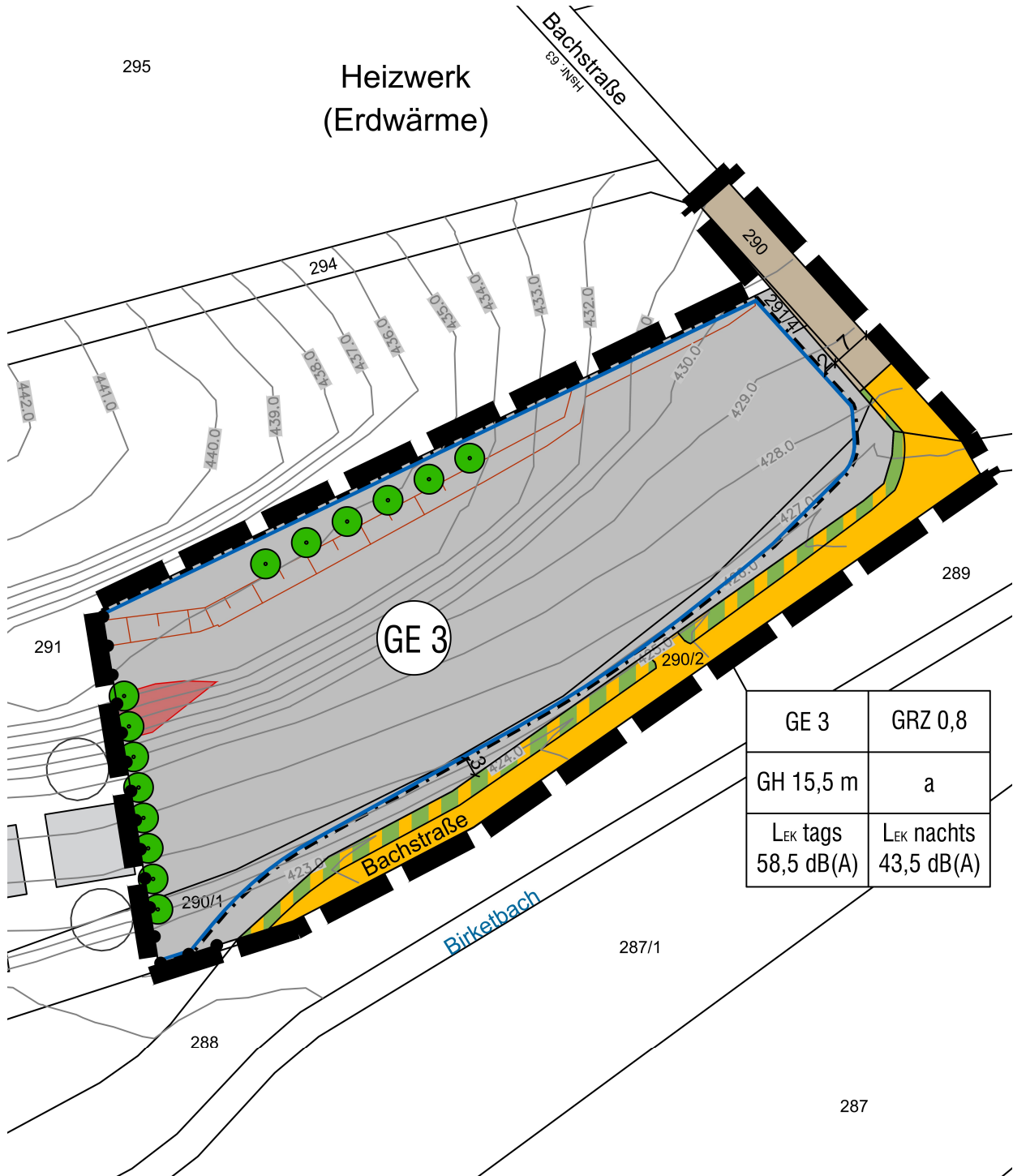
- A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.05.2026 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.05.2026 mit:
 - Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

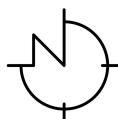
- C) Begründung in der Fassung vom 18.05.2026

A) PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ i.d.F.v. 01.03.2021 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.03.2023).



Maßstab 1:1000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

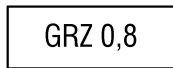
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

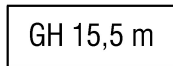


Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

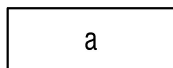


Grundflächenzahl als Höchstmaß



Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

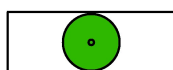


Straßenbegleitgrün



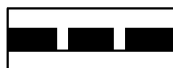
Landwirtschaftlicher Anwandweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

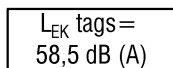


Anpflanzung von Bäumen

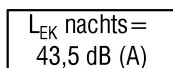
Sonstige Planzeichen



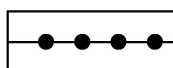
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Emissionskontingente tags in dB (A) als Höchstmaß

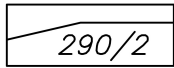


Emissionskontingente nachts in dB (A) als Höchstmaß

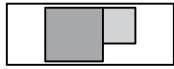


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

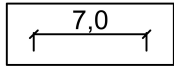
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



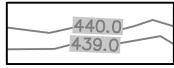
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude (außerhalb des Geltungsbereichs)



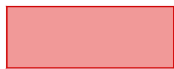
Bemaßung in Meter



Höhenlinien in Meter über NN



Bestehende Betonspritzsicherung



Amtlich kartiertes Biotop (nicht mehr vorhanden)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs ausschließlich eine Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter § 2 „Maß der baulichen Nutzung“ für das neu bezeichnete GE 3. Darüber hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F.v. 01.03.2021 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.03.2023) unverändert fort.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Im GE 3 sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 15,5 m zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte. Im GE 3 hat die OK FFB EG auf einer Höhe von 425,4 m ü.NN zu liegen; Abweichungen von max. +/- 0,25 m sind zulässig.

2. INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat am 18.05.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 18.05.2026 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2026 bis einschließlich 23.06.2026 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss vom Gemeinderat vom __.__.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Buttenwiesen, __.__.2026

.....

Hans Kaltner
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt
Buttenwiesen, __.__.2026

.....

Hans Kaltner
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ wurde am __.__.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Buttenwiesen, __.__.2026

.....

Hans Kaltner
1. Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

1. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, die eine Gewerbefläche von rd. 0,64 ha umfasst, wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 2 ha beträgt und zudem mit der Änderung keine Auswirkungen auf die überbaubare Grundfläche verbunden sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2. ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Die Erwin Müller Versandhaus GmbH möchte sich im östlichen Bereich des Betriebsgrundstückes auf Fl.Nr. 291 baulich erweitern. Beabsichtigt ist es, hier ein neues Verwaltungsgebäude sowie ein Mitarbeiter-Parkhaus zu errichten.

Da das Geländeniveau auf dieser Grundstücksteilfläche gegenüber dem bestehenden Betriebsgelände ca. 3,0 m - 5,0 m höher gelegen ist und die beiden geplanten Baukörper losgelöst von dem bestehenden Betriebsgelände betrachtet werden können, d.h. nicht auf derselben Geländehöhe liegen müssen, soll im Zuge dieser 1. Änderung die Oberkante Fertigfußboden entsprechend der aktuellen Planung auf eine Höhe von 425,4 m ü.NN mit einem Spielraum von +/- 0,25 m angehoben werden. Die Anpassung der OK FFB EG ist auch erforderlich, da die bereits realisierte Bachstraße entsprechend dem ansteigenden Geländeniveau nach Osten hin ansteigt; im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt liegt die OK Fahrbahndecke der Bachstraße auf einer Höhe von 425,29 ü.NN. Aufgrund dessen, dass die OK FFB EG angehoben wird, wird im Gegenzug die höchstzulässige Gesamthöhe auf 15,5 m reduziert. Dadurch werden eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung sowie negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gegenüber dem bestehenden Baurecht vermieden. Zudem wird mit der Anhebung der OK FFB EG ein zusätzlicher Bodenabtrag vermieden. Aufgrund dieser Änderungen wird die Grundstücksteilfläche im Änderungsbereich als GE 3 definiert. Mit Ausnahme dieser beiden Änderungen gelten im GE 3 im Übrigen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ i.d.F.v. 01.03.2021 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 31.03.2023) unverändert fort.

Im Zuge der Änderung wurde im Änderungsbereich die Verkehrsfläche an die bereits realisierte Bachstraße angepasst. Aufgrund dieser Anpassung beträgt der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (einschl. Straßenbegleitgrün) und Baugrenze nicht mehr durchgehend 3,0 m. Dies ist der abweichenden Ausführungsplanung des Straßenbaus geschuldet. Ein Abrücken der Baugrenze auf durchgehend 3,0 m ist nicht erforderlich, da keine nachbarschützenden Belange betroffen sind und die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

Zudem werden im Zuge der 1. Änderung noch ein paar weitere (rechts-)redaktionelle Anpassungen vorgenommen. So wird z.B. der in diesem Bereich dargestellte oberirdische Parkplatz, der lediglich Hinweischarakter hatte, aus der Planzeichnung entfernt, da hier eine anderweitige Bebauung erfolgen soll. Zudem werden die in diesem Bereich von der Anzahl, jedoch nicht von der Lage, festgesetzten Bäume in gleicher Anzahl verschoben. Die in der Planzeichnung der vorliegenden 1. Änderung dargestellten Bäume sind nach wie vor per textlicher Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans lediglich von der Anzahl, jedoch nicht von der Lage, festgesetzt, sodass eine Veränderung der dargestellten Baumstandorte möglich ist.

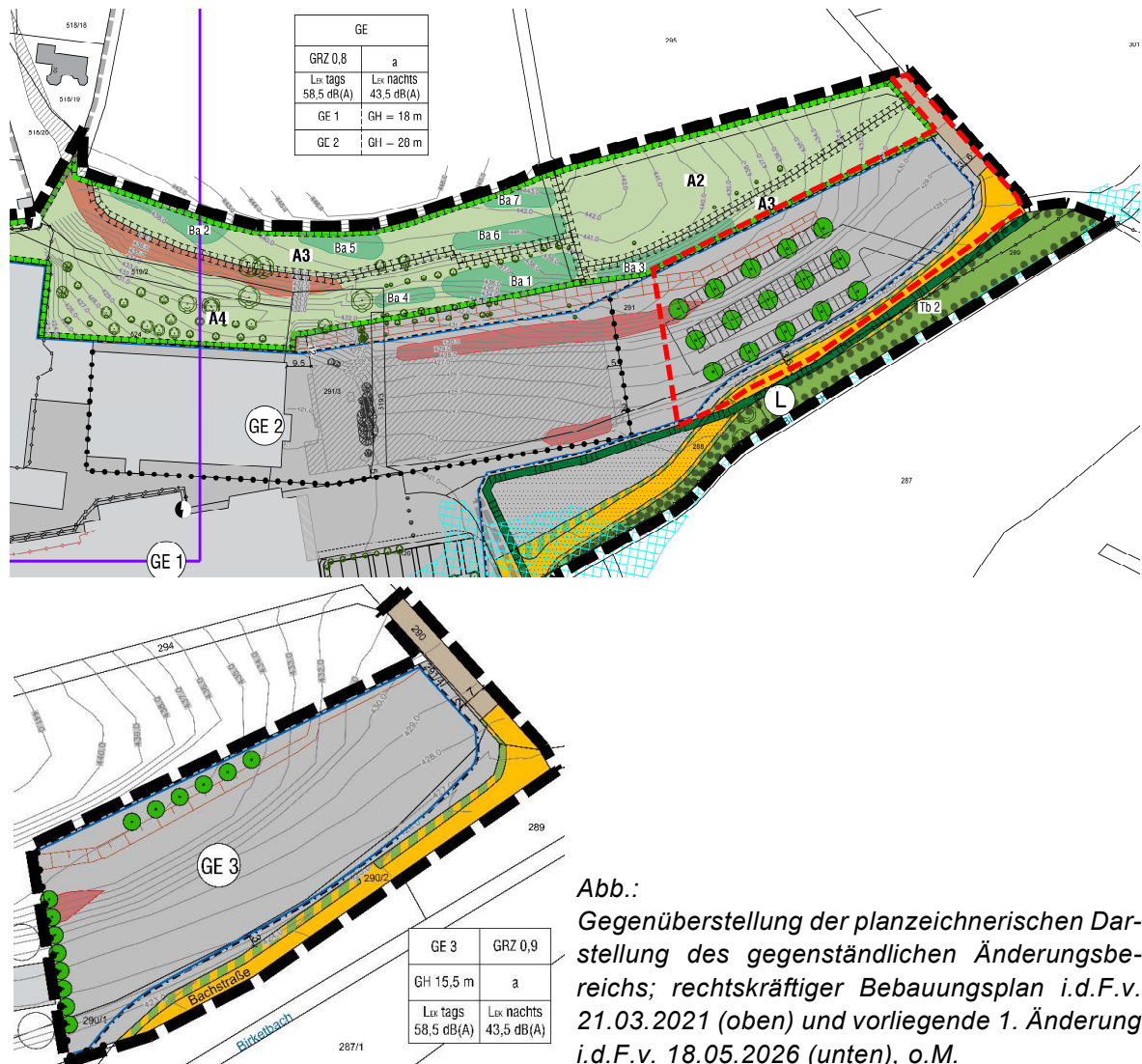


Abb.:
Gegenüberstellung der planzeichnerischen Darstellung des gegenständlichen Änderungsbereichs; rechtskräftiger Bebauungsplan i.d.F.v. 21.03.2021 (oben) und vorliegende 1. Änderung i.d.F.v. 18.05.2026 (unten), o.M.

3. FAZIT

Aus den o.g. Gründen ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die vorgenommenen Änderungen haben keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ausschlaggebend war.