
Gemeinde Dingolshausen

1. Änderung Bebauungsplan
„Badsee“, Ortsteil Bischwind

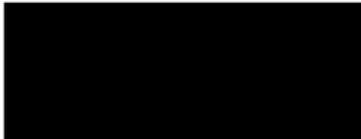
Begründung zum Bebauungsplan mit grünordnerischen Inhalten

Auftraggeber: Gemeinde Dingolshausen
Am Rathaus 7, 97497 Dingolshausen
1. Bürgermeisterin Frau Weissenseel-Brendler

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,
Krassolzheim 39, 91484 Sugenheim
Tel: 09165 95 98 31, mobil: 0160 700 19 17

Stand der Planung: Entwurf 18.11.2024

.....
1. Bürgermeisterin Weissenseel - Brendler
Gemeinde Dingolshausen


.....
Matthias Rühl, Stadtplaner ByAK, SRL

Gemeinde Dingolshausen

1. Änderung Bebauungsplan „Badsee“ mit grünordnerischen Inhalten

Stand Entwurf 18.11.2024

1. Grundlage, geplantes Vorhaben, Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan „Badsee“ wurde Mitte der 1990er Jahre aufgestellt. Er regelte die Entstehung eines Gewerbebetriebes mit weiteren Gebäuden am Ostrand des Ortsteils Bischwind. Seit seiner Rechtskraft am 07.07.1996 ist er nicht geändert worden.



Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Badsee“, Stand 07.07.2023, unmaßstäblich¹

Der Gewerbebetrieb ist inzwischen gewachsen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans befinden sich Bürogebäude teils mit Wohnungen und Nebengebäuden.

Nun soll im Südwesten ein weiteres Gebäude entstehen. Allerdings sind dort die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen nicht möglich ist.

¹ https://www.vg-gerolzhofen.de/wp-content/uploads/2018/12/Badsee_EF_Rechtspl.pdf

Die Straßenerschließung für das weitere Gebäude soll von Südwesten über den befestigten Feldweg erfolgen.

Der Verlauf der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung im südwestlichen Bereich soll ebenfalls korrigiert werden. Sie wurde damals aufgrund einer Drainleitung von der Grundstücksgrenze eingerückt. Die Drainleitung wurde zwischenzeitlich ausgebessert und verkürzt, so dass die Eingrünung an den Grundstücksrand geschoben werden kann, wo sie teilweise bereits entstanden ist. Die Begrünung wird hinsichtlich der Breite vereinheitlicht.

Die Baugrenzen sollen daher so weit wie möglich an den Grundstücksrand geschoben werden, um zusätzliche Betriebsflächen zu erhalten. Insgesamt ist daher auch eine Neuordnung der Begrünung erforderlich.

Wesentliche städtebauliche und bauordnerische Festsetzungen wie Gebietstyp oder Bauweise sowie GRZ und GFZ werden im überwiegenden Teil des Planes beibehalten. Die Festsetzung für Abgrabungen wurde übernommen.

Lediglich im Westen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen (Büros, Wohnungen) und der geplanten Bebauung im Südwesten Änderungen der baulichen Nutzung, da Wohnnutzung im Gewerbegebiet nur für einen sehr eingeschränkten Nutzerkreis zulässig ist. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

Alternativenprüfung

Zur internen Erweiterung der gewerblich nutzbaren, d.h. bebaubaren Flächen gibt es keine Alternativen. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Straße nicht möglich. Auf den anderen Seiten Ost und Süd sind Feldwege und Grundstücke anderer Eigentümer vorhanden, so dass auch hier keine Erweiterung möglich ist. Ausserdem sollen innerhalb des Betriebsgeländes die Wege nicht zu lang werden, so dass nur die interne Erweiterung Sinn macht.

Nach Westen hin würde sich der Betrieb näher in Richtung Wohnnutzung entwickeln, was aus Immissionstechnischen Gründen für eventuelle spätere Nutzungen westlich des Feldwegs nicht sinnvoll ist. Daher wird dort als Übergang ein Streifen als Mischgebiet festgesetzt.

Eine Verlagerung des gesamten Betriebes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Dingolshausen zeigt für den Ortsteil Bischwind im Südosten ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO und teils öffentliche Verkehrsfläche (gelb). Die tatsächliche Größe des Gewerbegebietes, wie sie auch im Bebauungsplan „Badsee“ enthalten ist, ist im FNP nicht korrigiert worden.



Abb. 2: Planausschnitt: Auszug aus dem wirksamen FNP, Ohne Maßstab, Planungsbereich rechtskräftiger BPL Badsee schwarz gestrichelt umrandet.

Einige Baumsymbole innerhalb der Gewerbefläche deuten eine Randeingrünung an.

Westlich befindet sich der bebaute Ortsbereich von Bischwind als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine Wohnbaufläche ist als geplante (schräg schraffierte) rot dargestellte Fläche weiter westlich dargestellt.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs, Wahl des Planungsverfahrens

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 wird unverändert übernommen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Badsee“ befinden sich folgende Flurnummern (alle Gemarkung Bischwind): 100, 100/1; 100/2. Die Grundstücke sind teilweise erst kürzlich durch Teilungen entstanden.

Planungsverfahren:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchführbar wäre. Die Gemeinde wählt jedoch das übliche, zweistufige Verfahren.

Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten vorhandenen Betrieb, der lediglich geringfügig erweitert erweitert wird. Im Wesentlichen erfolgt eine Anpassung an den Bestand.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann der FNP später im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

4. Planung

4.1. Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Ziel der 1. Änderung ist es eine Neuaufteilung des Plangebietes in Gewerbegebiet und Mischgebiet vorzunehmen und die Begrünung neu zu ordnen. Damit wird den Entwicklungen der letzten Jahre Rechnung getragen.

Die früheren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind insgesamt zu prüfen. Sie wurden zur 1. Änderung vereinfacht, teilweise neu formuliert und weiterentwickelt.

4.2. Städtebauliche Planung (Gebietstyp, Art der Nutzung)

Art der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies wird beibehalten.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird anstelle des früheren Gewerbegebietes nun Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses Mischgebiet wird zukünftig dann das bereits bestehende Mehrfamilienwohnhaus mit Büroräumen beinhalten. Das Mischgebiet bildet nach Westen einen Puffer zum bestehenden Wohngebiet, wie dies im FNP bereits enthalten ist. Dies entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Einzelhandel wird generell ausgeschlossen, um zu verhindern, dass eine städtebaulich nicht erwünschte „Einzelhandelsagglomeration“ entstehen kann. Auch Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet nicht entstehen, daher die Einschränkungen in Festsetzung III.2.

Maß der Nutzung:

Für den gewerblich genutzten, östlichen, größeren Teil des Geltungsbereichs wird wie bisher eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Der Höchstwert (Orientierungswert) der BauNVO soll eine möglichst gute Ausnutzung der knappen Fläche ermöglichen und die Weiterentwicklung des Betriebs garantieren.

Im westlichen Bereich mit Mischbebauung (Wohnen, Büronutzung) reicht eine GRZ von 0,5 aus, um die Grundstücke gut nutzen zu können (z.B. Stellplätze) und ausreichend Freiflächen für die Wohnnutzung zu haben.

Es bleibt im gesamten Planbereich bei der Zulässigkeit für eine zweigeschossige Bebauung. Im östlichen, gewerblichen Teil wird der Wert 1,6 für die Geschoßflächenzahl aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im westlichen Bereich, in dem sich Wohnungen und Büros befinden, wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,8 festgesetzt. Hier soll die Wohnqualität beibehalten und weiterentwickelt werden.

Mit der Reduzierung der GRZ im westlichen Bereich wird die geringfügige Ausweitung der Baugrenze im östlichen Bereich (größere Fläche) kompensiert, so dass später nicht mehr Flächen versiegelt werden als vorher möglich gewesen wäre.

Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung:

Auch hier werden für den überwiegenden Teil die Zahlen des rechtskräftigen B-Plans übernommen. Es ist eine maximale Wandhöhe für gewerbliche Gebäude von 7,50 m über der tatsächlichen (fertigen) Oberkante des Geländes zulässig. Dachformen sind nach wie vor nicht festgesetzt. Die Dachneigung ist östlich im Gewerbegebiet zwischen 5° und 40° zulässig, westlich im Mischgebiet bis 40°.

Bauweise, Abstandsflächen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist „offene Bauweise“ festgesetzt. Dies wird übernommen, allerdings ist im GE-Gebiet eine Ausnahme zur Gebäudelänge festgesetzt worden, falls einmal größere Gebäude als 50 m Länge – was im Gewerbebau nicht ungewöhnlich ist – erforderlich werden sollten.

Es werden daher Gebäudekörper mit Längen bis zu 80 m zuzulassen.

Die Abstandsregelungen des Art 6 BayBO sind einzuhalten (vgl. III.1.).

Die früher festgesetzte Mindestgröße von 2.000 m² pro Grundstück ist entfallen. Sie entspricht nicht mehr den Forderungen des „Flächensparens“.

4.3. Weitere städtebauliche Festsetzungen

Die Baugrenzen sind im Vergleich zum Ursprungsplan etwas erweitert worden, um die vorhandene Fläche intensiver ausnutzen zu können. Dies spart Flächen an anderen Stellen.

Gewisse ökologisch orientierte Festsetzungen sind neu formuliert in den Bebauungsplan übernommen worden (z.B. hinsichtlich Abstand von Zäunen zum Untergrund).

4.4. Hinweise zur Durchgrünung und zur Klimavorsorge

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung festgesetzt worden. Sie wurden neu formuliert, aber im Wesentlichen übernommen.

Die Hinweise für insektenfreundliche Beleuchtung wurden aktualisiert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung:

Das Planungsgebiet ist über die Unkenbachstraße (Ortsstraße) bereits an zwei Stellen an das örtliche Straßennetz gut angeschlossen. Für ein weiteres Gebäude im Süden des Mischgebietes soll im Falle des Baus eine weitere Zufahrt von Westen hergestellt werden. Dies soll über einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde rechtlich abgesichert werden, so dass eine Darstellung im Bebauungsplan entfällt.

Die Anbindung an das gemeindliche Fußwegenetz ist durch bestehende Gehwege gegeben.

Innere Verkehrserschließung:

Hier ergeben sich keine Änderungen. Die Zufahrten bleiben unverändert bestehen.

Versorgung mit Trinkwasser, etc., diverse Medien:

Die Trinkwasser-, Strom- oder Kommunikationsversorgung ist bereits vorhanden. Auch die Abwasserentsorgung ist bereits vorhanden. Da die geringfügige bauliche Erweiterung im Bereich der bereits versiegelten Parkplatzflächen erfolgt wird es auch bei der Ableitung von Oberflächenwasser keine relevanten Änderungen geben.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ist für den Bestand unverändert gewährleistet.

6. Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Schallemissionspegeln. Es ist auf dem Satzungsexemplar lediglich vermerkt, dass die Untere Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen und der späteren Pufferwirkung des Mischgebietes erscheint ein Schallgutachten entbehrlich. Eine Vorbelastung für das nun geplante Mischgebiet ist durch den Transportbetrieb gegeben. Im Plan wurde mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV darauf hingewiesen.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Mischgebiet sollten schallschützende Grundrisse Beachtung finden.

7. Schutzgebiete, Altlasten

Das geplante Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die beplante Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Dies bedeutet aber nicht, dass die Fläche als altlastenfrei bezeichnet werden kann. Gegebenenfalls sind bei Funden weitere Untersuchungen anzustellen.

8. Grünordnung und Aussagen zu umweltrelevanten Themen

Da es sich um die Änderung eines seit vielen Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der nicht grundsätzlich verändert wird, können nur punktuell Verbesserungen der Begrünung erreicht werden.

Dies erfolgt durch die Übernahme einer durchgehenden Begrünung mit Hecken an den Rändern des Gebietes. Die Pflanzliste wurde übernommen.

Aufgrund der geringen, nicht umwelterheblichen Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird auf eine Vertiefung des Sachverhalts verzichtet. Die Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch geprüft worden und thematisch im Anhang 1 – Schutzgüter verbal argumentativ gewertet worden.

Zu Geologie, Grundwasserverhältnissen etc. gibt es aufgrund der Erweiterung der Baugrenzen an den Rändern der bereits versiegelten, bestehende Parkplatzflächen keine erkennbaren Auswirkungen.

9. Flächenbilanz (ca.- Angaben):

Gesamtfläche im Geltungsbereich	21.100 m ² (100,0 %)
davon	
Mischgebiet	5.680 m ² (26,9 %)
Gewerbegebiet (GE) mit Randgrün	14.120 m ² (66,9 %)
Öffentliche Straßenflächen	1.300 m ² (6,2 %)

Aufgestellt zum Planstand Entwurf 18.11.2024



STADT & LAND
Matthias Rühl
Krassolzheim 39
91484 Sugenheim
Tel: 09165 95 98 31
Mobil: 0160 700 19 17