

Gemeinde Dingolshausen, Ortsteil Bischwind

Neufassung des Bebauungsplans „Badsee“ mit grünordnerischen Inhalten

Stand Entwurf 17.02.2025

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 07.07.1996, unmaßstäblich¹

Der Gewerbebetrieb ist inzwischen gewachsen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans befinden sich seit Jahrzehnten bestehende Bürogebäude, teils mit betrieblichen Wohnungen und weiteren Nebengebäuden.

Nun soll im Südwesten ein weiteres Gebäude entstehen. Allerdings sind damals dort die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass eine Bebauung innerhalb dieser Grenzen heute 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. Für den Gewerbebetrieb bleibt es bei der bisherigen Erschließung von Norden über die Gemeindestraße „Unkenbachstraße“.

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 im ganzen Bebauungsplan 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 und die Festsetzung für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinflüsse, hier Schall, wurden weitgehend 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 für den Gewerbebetrieb 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. Sie ist bereits weitgehend bebaut.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs, Wahl des Planungsverfahrens, planungsrechtliche Belange

Geltungsbereich:

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

Im Geltungsbereich der Neufassung 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 wird. Im Wesentlichen erfolgt eine Anpassung an den Bestand.

Im § 13a BauGB sind einige Punkte genannt, die erfüllt werden müssen, damit der Paragraph anwendbar ist. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die zulässige Grundfläche (im Sinn des § 19 Abs. 2 BauNVO) muss geringer sein als 20.000 m². Da aber bereits die Gesamtfläche des Geltungsbereichs nur knapp über den erwähnten 20.000 m² liegt, die für die „Grundfläche“ – also die überbaubare Fläche – zu beachten sind und im Mischgebiet nur eine GRZ von maximal 0,5 zulässig ist, werden die gesetzlichen Grundlagen eingehalten.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete betroffen sein könnten. Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand und wird weitgehend gewerblich genutzt.

Allerdings sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die „ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ gem. § 1a BauGB zu beachten. Dies ist erfolgt, siehe Tabelle Schutzgüter. Negative Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Darstellungen eines Landschaftsplans stehen der Planung nicht entgegen. Aufgrund der Nähe von Wohnbebauung sind keine Vorhaben zulässig, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnten. Belange des Denkmalschutzes sind nicht erkennbar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann der FNP später im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Neufassung des Bebauungsplans „Badsee“ nicht beeinträchtigt.

4. Planung

4.1. Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das Ziel der Neufassung 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 im Rahmen der Planung vereinfacht, teilweise neu formuliert und weiterentwickelt. Eine Weitergeltungsfestsetzung für nicht geänderte Regelungen ist daher nicht mit aufzunehmen.

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 weitgehend beibehalten.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird anstelle des früheren Gewerbegebietes nun Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses Mischgebiet wird zukünftig das bereits bestehende Mehrfamilienwohnhaus mit Büroräumen beinhalten.

Das Mischgebiet bildet nach Westen einen Puffer zum bestehenden Wohngebiet, wie dies im FNP bereits enthalten und bereits weitgehend bebaut 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 Gewerbegebiet nicht entstehen, daher die Einschränkungen in Festsetzung III.2.

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wären für einen kleinen Ort wie Bischwind nicht verträglich. Daher sind sie für eine hypothetische Nachnutzung auszuschließen.

Im Mischgebiet sind die vorhandenen Flächen für Vergnügungsstätten zu klein, daher bedarf es nicht eines Ausschlusses.

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°.

Im Mischgebiet kann zweigeschossig gebaut werden, allerdings können dort keine großen gewerblichen Bauten errichtet werden, da die Flächen dazu nicht ausreichen. Zudem wäre die Wandhöhe limitiert.

Die Dachform ist frei, die Dachneigung kann bis zu 40° betragen. Damit kein drittes Vollgeschoss entsteht (was nicht zulässig wäre) ist bei einem Neubau von einer flacheren Dachneigung als 40° auszugehen, wodurch die Gebäudehöhe deutlich begrenzt wird.

Da das Gelände nach Süden hin ansteigt, kann ein neues Gebäude rein theoretisch eine gewisse Fernwirkung bekommen. Diese mögliche Fernwirkung wird jedoch durch die Randeingrünung reduziert.

Im Übrigen darf auf die bereits erfolgte Wohnbebauung weiter westlich verwiesen werden, die sich mindestens auf gleicher Geländehöhe befindet, weiter nach Süden erstreckt und (bisher) keine Eingrünung aufweist.

Bauweise, Abstandsflächen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist überall „offene Bauweise“ festgesetzt. Dies wird für das Mischgebiet übernommen. Im GE-Gebiet können größere Gebäude als 50 m Länge – was im Gewerbebau nicht ungewöhnlich ist – erforderlich werden. Es werden daher im Gewerbegebiet Gebäudekörper mit Längen bis zu 80 m zugelassen und hierfür eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt.

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 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 des Abstands von Zäunen zum Untergrund).

Die Gliederung großer Baukörper ist für die Integration speziell in ein dörfliches Umfeld wichtig. Daher wurde die textliche Festsetzung III.6 eingefügt. Eine zusätzliche ökologische Komponente stellt eine Gliederung durch Rankpflanzen dar, die u.a. zur Temperaturreduzierung beitragen, wie es auch helle, gedeckte Farben bewirken. Spiegelnde Fassaden, z.B. durch metallische Verkleidungen würden eine unerwünschte Fernwirkung hervorrufen. Daher sind sie ausgeschlossen.

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. Auch Festsetzung III.6 zählt teilweise zu dieser Kategorie.

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.

Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr durch drei Hydranten, die sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden, gesichert.

Die Telekom weist im Verfahren darauf hin, dass sich im bzw. am Rande des Geltungsbereichs Telekommunikationslinien befinden, die zu schützen sind. Bei der Bauausführung wird um rechtzeitige Koordinierung gebeten. Merkblätter sind zu beachten.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ist für den Bestand unverändert gewährleistet.

6. Immissionsschutz

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

Bei der Errichtung von Gebäuden im Mischgebiet sollen schallschützende Grundrisse Beachtung finden. Daher ist die Festsetzung III.10 neu aufgenommen worden.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen und der späteren Pufferwirkung des westlichen Mischgebietes erscheint nach wie vor 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 (Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) die Fläche abgegrenzt. Umrandet ist im Wesentlichen der Bereich des bestehenden Parkplatzes mit seinen Rangierflächen sowie eine mögliche Erweiterung dieser Fläche nach Süden.

Im westlichen Bereich ist die Abgrenzung der vorhandenen Abgrabung/Abgrenzung des Parkplatzes gefolgt.

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. Im westlichen Bereich hat sich vorwiegend auf der öffentlichen Fläche zwischen Feldweg/Straße und dem Betriebsgelände eine kräftige Eingrünung entwickelt (nicht im Plan dargestellt, da ausserhalb des Geltungsbereichs). Damit wird der private Pflanzstreifen nicht mehr benötigt. Hier sind keine weiteren Festsetzungen oder Darstellungen erforderlich. Die Pflanzliste wurde aus dem „alten“ B-Plan 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 17.02.2025



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