Gemeinde Bibertal – Ortsteil Opferstetten

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Opferstetten, 2. Änderung"

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 28.11.2025

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

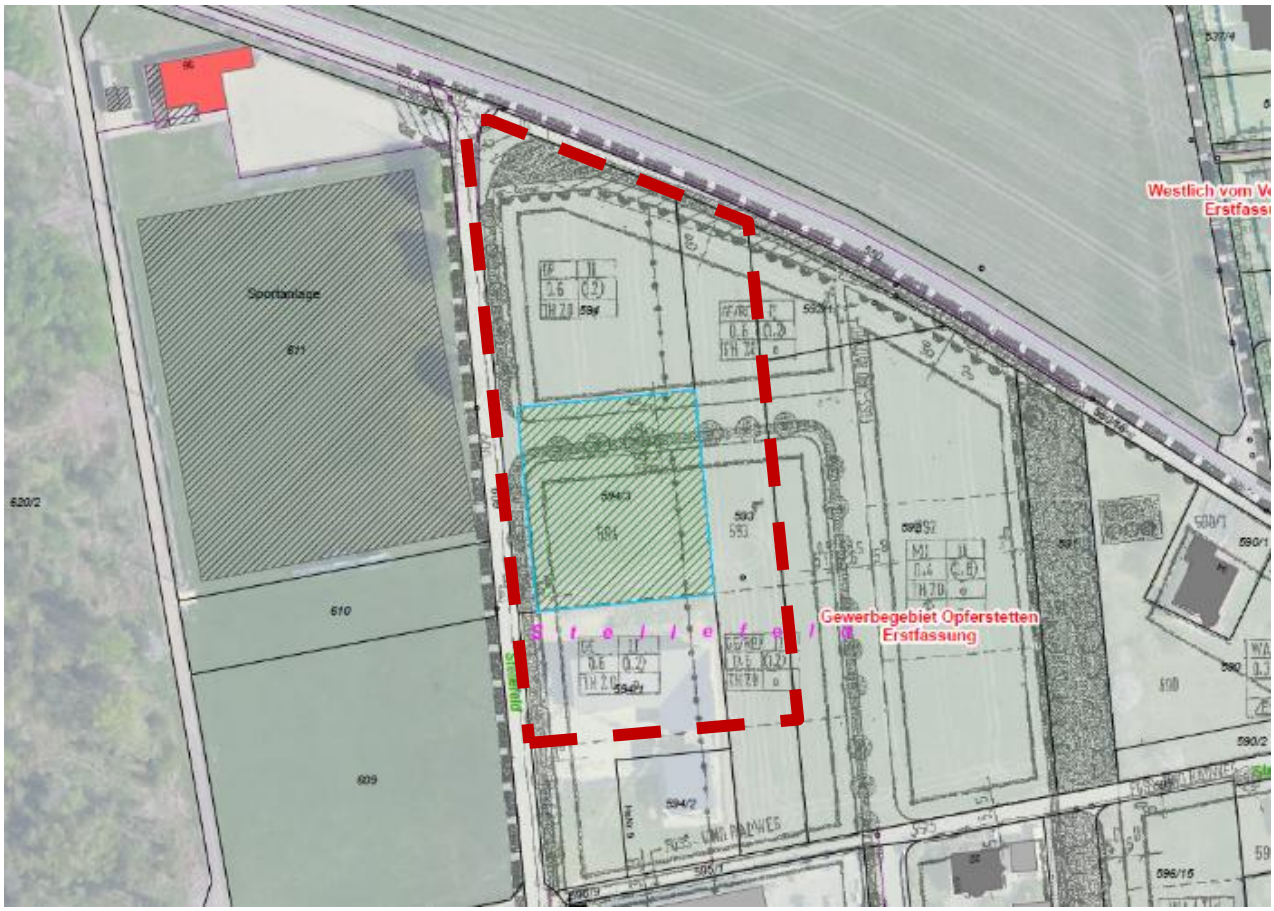
Der gegenständliche Bebauungsplan mit der Festsetzung als Gewerbegebiet ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ausreichend.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet besteht seit 1993 der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Opferstetten" (rechtskräftig seit 16.08.1993). Die dabei getroffenen Festsetzungen konnten dabei teilweise wegen Problemen beim Grundstückserwerb durch die Gemeinde nicht umgesetzt werden.

Zudem steht derzeit eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke im nördlich gelegenen Bereich des Gewerbegebiets an, welche eine Überplanung der im Bebauungsplan festgesetzten Verbindungsstraße (Straße in Ost-West-Richtung) notwendig macht.



rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Opferstetten"

Um im Zuge der vorgesehenen Neuordnung nach wie vor geordnete städtebauliche Verhältnisse sicher zu stellen ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets liegen am westlichen Ortsrand von Opferstetten und werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Norden die Verkehrsfläche der Ulmer Straße, im Westen die Straße „Stellefeld“ und im Süden ein gewerblich genutztes Grundstück. Die Flächen im Osten werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im weiteren Umfeld befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt eine Sportfläche an und im Süden besteht die Bebauung des Gewerbegebiets Opferstetten. Östlich, in einem Abstand von ca. 130 m kommt der Ortsrand von Opferstetten zum Liegen.

Die Topografie des Plangebiets ist nahezu eben.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 593, 594 und 594/3 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 600 (Straße Stellefeld) und weist eine Größe von ca. 23.755 m² auf. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

4. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Opferstetten".

Dieser sieht innerhalb des Umgriffs eine Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO sowie im nördlichen Teil eine Straßenverkehrsfläche vor.

Aufgrund einer geplanten Neuordnung der vorgesehenen Grundstücke ist eine teilweise Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Verbindungsstraße in Ost-West-Richtung) notwendig.

Um durch diese Überplanung dennoch eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung aller Grundstücke sicherzustellen ist es notwendig, am künftigen Ende der weiter östlich festgesetzten Erschließungsstraße eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorgesehene Neubebauung wird im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans weiter konkretisiert und dient als Grundlage für den künftigen Bebauungsplan.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 10.000 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet - GE festgesetzt.

Zulässig sind dabei:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter.

Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter.
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Mit der Zulässigkeit bzw. mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen im Gewerbegebiet soll eine strukturierte bauliche Entwicklung und der vorgesehenen Nutzung des erweiternden Unternehmens geschaffen werden.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen da die Flächen der Erweiterung eines bereits im Markt Altenstadt ansässigen Unternehmens bereitgestellt werden sollen und dadurch die Gewerbeentwicklung und der Gewerbestandort Altenstadt gestärkt werden soll.

Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und Zwecke und Tankstellen

Aufgrund der Störeinflüsse und des Konfliktpotentials werden Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Entwicklung der gewerblichen Betriebserweiterung dienen soll.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den Einschränkungen bestehen.

Ziel der Gewerbegebietserweiterung ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum einen eine dem gewerblichen Umfeld sowie den Anforderungen des Gewerbegebietes angemessene gewerbliche Entwicklung zur Stärkung des Standortes zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze sowie der Geschossflächenzahl bestimmt.

Demnach wird die Grundflächenzahl einheitlich für den gesamten Geltungsbereich auf den Wert von 0,6 festgelegt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (TH) wird als relative Höhe mit einer Höchstgrenze definiert. Die Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird dabei auf 7,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche herangezogen.

Die Geschossflächenzahl wird als Obergrenze auf den Wert von 1,2 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Höhe werden, die für eine gewerbliche Nutzung erforderliche Bebauung ermöglicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von zusammenhängenden Baufenstern bestimmt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet vom der Ulmer Straße über die Straße Stellefeld statt.

Aufgrund der geplanten Neuordnung der vorgesehenen Grundstücke ist eine teilweise Überplanung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Verbindungsstraße in Ost-West-Richtung) notwendig.

Um durch diese Überplanung dennoch eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung aller Grundstücke sicherzustellen ist es notwendig, am künftigen Ende der weiter östlich festgesetzten Erschließungsstraße eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

Die Wendemöglichkeit weist entsprechend den Anforderungen an ein Gewerbegebiet einen Radius von 13,50 m auf und ist somit für das Wenden von LKW´s und Sattelzügen geeignet.

Die Straße Stellefeld wird wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Straßenbreite von 6,50 m und einem einseitig begleitenden Grundstreifen mit Gehweg festgesetzt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes werden im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Plangebietes nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Plätze
- Begrünung von Flachdächern der Haupt- und Nebengebäude,
- Pflanzgebot für Bäume innerhalb privater Gewerbegebietsflächen
- Durchgrünung der privaten Stellplätze durch Bepflanzungsstreifen und Bäume
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

Zudem wurde der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bereits im Zuge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erarbeitet und die Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Durch die nun vorliegende Planung entsteht darüber hinaus kein weiterer naturschutzrechtlicher Eingriff.

6.7 Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet, deren Ergebnisse in die weitere Planung mit einfließen.

Bis zur Vorlage des Gutachtens gilt folgende Vermeidungsmaßnahme für das Plangebiet: Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung außerhalb des oben genannten Zeitraums ist die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sind im Plangebiet Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und der Haselmaus nicht auszuschließen. Die Tierarten werden im Frühjahr bis Spätsommer untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen werden Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen innerhalb der Straße Stellefeld sichergestellt.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gebietsentwicklung bzw. für den Erhalt des Siedlungscharakters werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Baukörper- und Dachgestaltung und zu Stellplätzen festgelegt.

7. Flächenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 23.755 m²	(100,0 %)
Gewerbegebiet	ca. 17.059 m²	(71,9 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.696 m²	(28,1 %)