Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Dachstein-Erweiterung, 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung zum Satzungsbeschluss (28.08.2026)

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Dachstein-Erweiterung“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.10.2016 werden wie folgt geändert:

1. Textteil / A Planungsrechtliche Festsetzungen / A1.1.3

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 u. 3 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe,
- selbständige Lagerplätze,
- Fuhr-, Speditions-~~, Bus-~~und Logistikunternehmen,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. Begründung / 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen / A1.1 GE – Gewerbegebiet

Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Gemeinde verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans das Ziel, die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets an die sich wandelnden Anforderungen moderner Mobilitäts- und Verkehrsdienstleistungen anzupassen.

Erklärtes politisches Ziel von Bund über Land bis hin zu den Kommunen ist eine nachhaltige Weiterentwicklung des Mobilitätsgedankens, insbesondere vor dem Hintergrund des Erreichens vorgegebener Klimaschutzziele. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des Reise- und Schülerverkehrs.

Busunternehmen stellen dabei eine tragende Säule dar und übernehmen eine wesentliche Funktion für die öffentliche Daseinsvorsorge und die Mobilitätsversorgung der Bevölkerung. Die Transformation zur Mobilität der Zukunft schlägt sich in diesem Bereich u.a. in der Verpflichtung zur zunehmenden Bereitstellung von sauberen und emissionsfreien Fahrzeugen nieder (Busse mit Elektro- oder Wasserstoffantrieben). Hierfür sind leistungsfähige Betriebsstandorte erforderlich, die neben den eigentlichen Betriebsgebäuden insbesondere ausreichende Abstellflächen, Wartungs- und Servicebereiche sowie zunehmend auch Lade- und Energieinfrastruktur für alternative Antriebstechnologien bereitstellen können.

Die fortschreitende Umstellung auf elektrisch oder alternativ betriebene Busflotten führt gegenüber bisherigen Betriebsformen zu einem veränderten Flächenbedarf. Insbesondere Ladeeinrichtungen, technische Versorgungsanlagen sowie zusätzliche Rangier- und Abstellflächen erfordern geeignete gewerbliche Standorte.

Die Gemeinde sieht es daher als städtebaulich sinnvoll an, Busunternehmen künftig innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets grundsätzlich zuzulassen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da in der rechtskräftigen Fassung neben Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen auch Busunternehmen ausgeschlossen sind.

Der Änderungsbereich eignet sich aufgrund seiner bestehenden gewerblichen Prägung, seiner verkehrsgünstigen Lage sowie der vorhandenen Erschließung in besonderem Maße für diese Nutzung.

Gleichzeitig können zusätzliche Belastungen empfindlicher Wohngebiete vermieden werden, da die Betriebsabläufe innerhalb eines hierfür vorgesehenen Gewerbegebiets stattfinden.

Die Planung verfolgt damit die eigenständige städtebauliche Zielsetzung der langfristigen Sicherung geeigneter Gewerbeflächen für Busunternehmen als Bestandteil einer leistungsfähigen örtlichen Verkehrsinfrastruktur.

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)

Bei der Änderung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, da folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. **Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.**

   Der Gebietscharakter „Gewerbegebiet" bleibt unverändert, die grundlegende städtebauliche Konzeption ebenfalls erhalten. Geändert wird lediglich die Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen, indem Busunternehmen aus dem bisherigen Nutzungsausschluss herausgenommen und künftig zugelassen werden.

2. **Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

   Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG vorbereitet oder begründet.

3. **Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.**

   Nach der genannten Vorschrift sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und grenzt auch an keine Natura 2000-Gebiete an.

4. **Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

   Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich kein Störfallbetrieb in unmittelbarer Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Abgrenzung gegenüber Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen

Die Gemeinde hält zugleich an ihrem bisherigen städtebaulichen Ziel fest, klassische Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen weiterhin auszuschließen.

Busunternehmen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer betrieblichen Struktur und ihrer städtebaulichen Auswirkungen wesentlich von klassischen Logistik- und Speditionsbetrieben. Während bei Letzteren regelmäßig ein erheblicher Güterumschlag sowie ein dauerhaft intensiver Schwerlastverkehr mit entsprechenden Lager- und Umschlagflächen zu erwarten sind, dienen Busunternehmen überwiegend der Personenbeförderung. Die Betriebsabläufe beschränken sich im Wesentlichen auf das Abstellen, Bereitstellen, Warten und Reinigen der Fahrzeuge. Ein vergleichbarer Warenumschlag findet nicht statt.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher eine unterschiedliche planungsrechtliche Behandlung sachgerecht.

Standortwahl

Die Gemeinde hat geprüft, an welchen Standorten Busunternehmen innerhalb des Gemeindegebiets städtebaulich sinnvoll untergebracht werden können.

Der Änderungsbereich weist hierfür besondere Standortvorteile auf. Hierzu zählen insbesondere

- die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Straßennetz,
- die bereits vorhandene gewerbliche Prägung des Gebiets,
- ausreichende Flächen für Betriebshof, Abstell- und Ladebereiche,
- die Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen innerhalb allgemeiner Wohngebiete sowie
- die Möglichkeit, betriebliche Entwicklungen innerhalb eines bereits erschlossenen Gewerbegebiets zu konzentrieren.

Die Gemeinde kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass der Änderungsbereich für die Zulassung von Busunternehmen besonders geeignet ist.

Städtebauliche Auswirkungen

Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Planänderung auf die städtebauliche Ordnung geprüft.

Durch die Zulassung von Busunternehmen werden keine grundlegenden Änderungen des Gebietscharakters erwartet. Die Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt unverändert bestehen. Die Planänderung betrifft ausschließlich die Erweiterung des zulässigen Nutzungskatalogs um Busunternehmen. Alle übrigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans bleiben erhalten.

Etwaige Anforderungen des Immissionsschutzes sowie sonstige betriebsbezogene Anforderungen bleiben im jeweiligen Genehmigungs- beziehungsweise Zulassungsverfahren zu prüfen.

Wurmberg, den 17.09.2026
Gez.

Jörg-Michael Teply
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	21.05.2026
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	21.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	31.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	31.05.2026
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs	15.06.2026 – 20.07.2026
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet	15.06.2026 – 29.07.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans	17.09.2026
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften	17.09.2026

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Wurmberg, den 21.09.2026
Gez.

Jörg-Michael Teply
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	07.10.2026
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	07.10.2026