

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd, 1. Änderung“

Aufstellungsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 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 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71)

I. Aufstellungsbeschluss

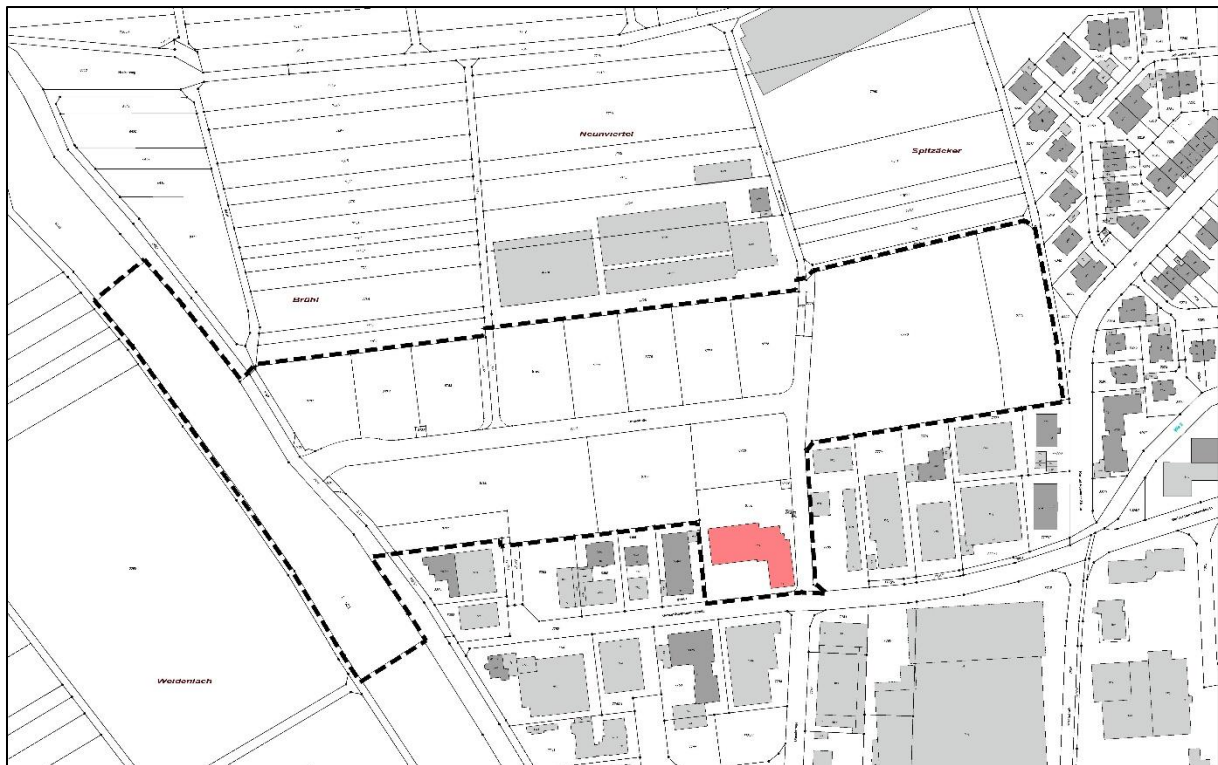
Der Gemeinderat der Gemeinde Dossenheim hat am 24. März 2026 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebietserweiterung Süd“ beschlossen.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Gewerbegebietserweiterung Süd“ befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Dossenheim nördlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und liegt zwischen der L 531 und dem „Mühlbach/Humpelsgraben“ im Westen und der „Konrad-Adenauer Straße“ mit dem und im Osten das Wohngebiet „West I“ im Osten. Im Norden liegen Landwirtschaftsflächen und ein Gärtnereibetrieb .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebietserweiterung Süd, 1. Änderung“ umfasst rund 5,3 ha und beinhaltet folgende Grundstücke:

Flst.-Nr.: 8370 (L 531 tw.), 8411, 8787, 8786, 8763, 8764, 8785, 8784, 8788, 8783, 8782, 8781, 8780, 8779, 8778, 8777, 8776, 8775, 8774, 8773, 8772, 8771, 8765, 8766, 8767, 8768, 8769, 8770.



Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebietserweiterung Süd, 1. Änderung“

2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Dossenheim hat am 27.09.2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Süd“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde am 28.09.2022 ausgefertigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.10.2022 in Kraft getreten.

Im Zuge von Anfragen Bauwilliger wurde festgestellt, dass die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Bauweise nicht mit den textlichen Festsetzungen übereinstimmen. Dies soll durch die beschlossene 1. Änderung berichtigt werden.

Darüber hinaus zeigt sich, dass einige im Bebauungsplan festgesetzte zulässige bzw. nicht zulässige Nutzungen nicht konkret genug formuliert sind bzw. aktuellen Vorhaben entgegenstehen und somit eine Umsetzung konkreter Bauabsichten erschweren.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen zu korrigieren und die aktuellen Entwicklungsabsichten zu ermöglichen.

3. Wahl des Verfahrens

Bebauungspläne, die der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Ziel dieser gesetzlichen Regelung ist es,

innerörtliche Entwicklungspotenziale zu nutzen und die städtebauliche Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu erleichtern.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher entfällt die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Zudem wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3, § 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

II. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Dossenheim hat am 24. März 2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebietserweiterung Süd, 1. Änderung“ sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird die bestehende einschränkende Festsetzung beim Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung durch ausführliche Sortimentsbeschränkung konkretisiert. Der Ausschluss von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird in ausnahmsweise zulässig geändert. Darüber hinaus wird im weiter entfernt liegenden westlichen Bereich der generelle Ausschluss von Schutzobjekten bzw. schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der Nachbarschaft zu einem Störfallbetrieb aufgehoben. Weiter erfolgt die Anpassung der Nutzungsschablone in der Planzeichnung an die textlichen Festsetzungen. Im östlichen Bereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. .

Durch diese Änderungen entstehen, vor allem da die GRZ nicht verändert wird, keine neuen Eingriffssachverhalte. Die Planung stellt eine typische Maßnahme der Innenentwicklung dar, bei der keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da sämtliche Flächen im Innenbereich liegen und aufgrund der Änderungen keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

Die Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung sind im Internet auf der Homepage der Gemeinde Dossenheim in der Zeit vom 06.04.2026 bis zum 11.05.2026 abrufbar.

Unter folgendem Link:

<https://www.dossenheim.de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene-1>

Ergänzend zur vorstehend bekannt gemachten Veröffentlichung liegen die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Dossenheim a.d.B. - Foyer des Bauamtes -, Rathausplatz 1, 69221 Dossenheim a.d.B. während der üblichen Dienstzeiten, und zwar

Montag, Mittwoch und Donnerstag	08:30 – 12:00 Uhr,
Dienstag	08:30- 12:00 Uhr und 14:00 – 17:30 Uhr
Freitag	08:30 – 13:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Es wird darauf hinzuweisen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. dass durch die zusätzliche öffentliche Auslegung eine leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten besteht.

Dossenheim, 27.03.2026

gez. David Faulhaber
Bürgermeister