GEMEINDE BINSWANGEN

LANDKREIS DILLINGEN



BEBAUUNGSPLAN
'BERGFELD“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ALS QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
SOWIE ALS EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG C

Fassung vom 12.10.2026

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Bergfeld " der Gemeinde Binswangen

1. Veranlassung

Die vorliegende Planung der Gemeinde der Gemeinde Binswangen im Südosten des Ortes sieht als Abrundung der Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Bauflächen vor. Ziel ist es, dem Bedarf der Gemeinde Binswangen an neuen Wohnbauflächen entgegenzukommen; dazu werden Wohnbauflächen südöstlich des Roggdener Weges ausgewiesen und von diesem erschlossen.

Die Flächen sollen den örtlichen Bedarf an Bauflächen für Wohngebäude decken.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Binswangen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, erfolgt die Bebauungsplanung im Parallelverfahren mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Binswangen in der Sitzung vom 22.10.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergfeld“ und die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3. Lage im Raum, Bestand

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Binswangen unmittelbar südöstlich des Roggdener Weges. Das Areal ist unbebaut und weist landwirtschaftliche Flächen auf. Ein umfangreicher Grünbestand am Roggdener Weg wird erhalten.
Baulicher Bestand ist im Nahbereich nördlich des Roggdener Weges in Form von Wohnbebauung zu finden, im weiteren Anschluss befindet sich die Ortslage Binswangens.

4. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Norden her an den Roggdener Weg angebunden und über einen Straßenstich erschlossen. Eine weitere Zuwegung wird für den südlichen Teil hergestellt. Die gewundene Linienführung ist dabei sowohl der Überwindung der Höhensituation geschuldet als auch hilfreich zur Reduzierung der Durchfahrtgeschwindigkeit. Es sind auch öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

5. Städtebauliches Konzept

Fläche für Wohnbebauung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Binswangen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, den Bauherren eine zeitgemäße Bauweise zur Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen dabei das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.
Für die maximal zweigeschoßigen Bauten als Einzel- und Doppelhäuser sind Höhenbegrenzungen festgesetzt, dabei wird ein angemessener Spielraum für Gebäudegrößen und Dachformen belassen.

Um der Anforderung an verdichtete Bauweisen mit geringerem Flächenbedarf Rechnung zu tragen, werden auch Doppelhäuser zugelassen. Für eine weitere Verdichtung mit den dafür notwendigen Baukörpergrößen ist die Hanglage nicht geeignet.

Fläche für Landwirtschaft

Die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sichert den Bestand der landwirtschaftlichen Hofstelle, indem ein Heranrücken von Wohnbebauung und damit immissionsrechtliche Konflikte vermieden werden.

Im südwestlichen Bereich ist ein Teil dieses Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB mit reduzierten Festsetzungen dargestellt.

Mit der Aufteilung des Bebauungsplanes in einen einfachen und einen qualifizierten Teil wird den unterschiedlichen Anforderungen der von der Planung überzogenen Bereiche Rechnung getragen; im qualifizierten Teil besteht aufgrund der Neubebauung der Fläche ein höherer Regelungsbedarf mit einer folglich größeren Planungstiefe zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, während im einfachen Teil die bestehende Landwirtschaft gesichert wird und planerisch lediglich auf deren maßvolle Weiterentwicklung mit entsprechend geringerer Regelungstiefe zu achten ist.

6. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung in Binswangen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich des Gemeindegebietes; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Gemeinde Binswangen hat selbst keine solchen innerörtlichen Flächen bzw. der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen im Eigentum.
Die Gemeinde hat mit Eigentümern innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke Gespräche geführt, diese sind nicht bereit die angesprochenen Flächen zu veräußern. Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbaumarkt kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen unmittelbar am Siedlungsrand im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung an und nutzt auf der vollen Länge vorhandene Erschließungsstränge. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen und den örtlichen Gegebenheiten. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch eine angemessene Ortsrandeingrünung.

7. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2025 sind zum Stand 31.12.2024 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	1.191 ha
Siedlung	92 ha
Verkehr	57 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	935 ha
Gewässer	108 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2014	1.312
2019	1.325
2024	1.368

Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2014 = 1.312 E (Einwohner)
Endwert 2024 = 1.368 E
Zahl der Jahre zwischen 2014 und 2024 = 10 Jahre -> 1.368: 1312 = 1,04
Ausgangswert 2024 = 1.368 E
Endwert 2034 = 1.368 x 1,04 = 1.426 E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 58 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **6 Einwohnern pro Jahr**

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:
WG = Wohngebäude
WE = Wohneinheiten
E = Einwohner
E/WE = Einwohner pro Wohneinheit
WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2025 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2024:
460 Wohngebäude (WG)
591 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2024: 1.368 Einwohner
Wohnungsbestand im Jahr 2024: 591 Wohneinheiten (WE)
1.368 E: 591 WE = 2,3 Einwohner pro Wohneinheit
Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE.

Bestand: 591 WE : 460 WG = 1,3 WE/WG
Da der statistische Mittelwert im ländlichen Raum bei ca. 1,3-1,5 WE/WG liegt, ergibt sich hier kein Auflockerungsbedarf.

Erneuerungsbedarf

Es wird von einem Erneuerungsbedarf von rund 1% ausgegangen.
Bestand: 460 Wohngebäude; 1% = 4,6 WG. Bei einem Mittel von 1,3WE/WG entspricht dies 6 neuen WE, bei 10 WG/ha 0,46ha Flächenbedarf.

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 58 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit rund 6 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,3 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von 58 E: 2,3 E/WE = 28 Wohneinheiten. Bei einer mittleren Bevölkerungsdichte von 18,6E/ha entspricht dies einem Bedarf von 3,14ha.

Zuwanderung
Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf	0 WE
Erneuerungsbedarf	6 WE
Wachstumsbedarf	28 WE
Zuwanderung	0 WE
Gesamtbedarf	34 WE

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen
Bei 1,3 WE/WG (Mittelwert in Binswangen) ergeben sich somit:
34 WE : 1,3 WE/WG = 26 WG

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600m² zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

26 WG x 600m² =	1,56 ha
zzgl. 25 % öffentlicher Anteil	0,39 ha
zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:	**1,95 ha**
aktuelle Flächenausweisung:	**1,37 ha**

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit
Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale erkennbaren Flächen stehen i.d.R. der Gemeinde nicht zur Verfügung, daher wurden alternative Flächen gesucht, die eine Abrundung bestehender Siedlungsgebiete ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche der Fall.

Es wurden für innerörtliche Grundstücke entsprechende Gespräche geführt, die nicht zu planbaren Ergebnissen führten, bzw. keine einheitliche Motivlage zum (Nicht-)Verkauf bei den potenziellen Verkäufern als Ursache für ein Scheitern der Umsetzung hatte. Details sind aus Datenschutzgründen nicht in den Planungsunterlagen konkret zu benennen.

Grundlage der Beurteilung waren Aufzeichnungen der Gemeinde Binswangen. Es wurden Baulücken im sog. "Innenbereich" betrachtet, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichbare Gebiet erscheint unter genauer städtebaulicher Betrachtung zur Ergänzung der Ortslage geeignet. Es dient dazu, den südöstlichen Ortsrand abzuschließen und ansprechend in die Gesamtstruktur einzubetten.

Was den errechneten Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbauflächen anbelangt, kann prognostiziert werden, dass die dann angebotenen Plätze gerade dem errechneten Bedarf entsprechen und die Gemeinde keine unangemessene Anzahl von Bauplätzen ausweist.

Fazit

Die Gemeinde führt für neue Baugebiete keine Wartelisten, da sich dadurch keine konkreten Aussagen über die dann tatsächlich benötigten Plätze treffen lassen.
Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde mehrere – nicht registrierter – Anfragen für Bauflächen vor. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

8. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Nutzungen der Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	13.700 m²
Verkehrsflächen / Stpl. / Wege	2.700 m²
Öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Mulden, Retention)	6.000 m²
Fläche für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	1.500 m²
Grünzug / Hangkante	2.600 m²
Fläche für die Landwirtschaft	6.400 m²
Gesamtfläche:	32.900 m²

9. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südöstlichen Ortsrand von Binswangen realisiert. Das Areal weist im Bereich der künftigen Siedlungsflächen als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf.

Der Grünzug entlang des Roggdener Weges mit umfangreichem Gehölzbestand wird an einer Stelle unterbrochen, um die Zufahrt ins Baugebiet herzustellen. Der restliche Bestand wird als zu erhalten markiert.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes pro Parzelle im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft sind auf öffentlichem Grund Flächen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung sowie einer Dammschüttung vorgesehen. Hierzu sind eine freiwachsende Strauchhecke sowie eingestreute Einzelbäume auf einer Tiefe von 5m zur dauerhaften Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

Außerdem ist zur Ableitung des von außen abfließenden Niederschlagswasser ein Abfanggraben begleitend zum Grünstreifen festgesetzt, der das Oberflächenwasser, das von Hängen oder angrenzenden Flächen abfließt, abfangen soll und gezielt ableitet. Er verhindert, dass das Wasser unkontrolliert auf Straßen oder Grundstücke gelangt und dort Schäden verursacht. Dementsprechend wir der Grünsteifen mit einer naturnahmen Regenwasserbewirtschaftung ergänzt.

10. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Aufgrund nahegelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe ist mit Immissionen aus diesen (Geruch, Staub, Lärm), welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung regelmäßig sowie witterungs- und temperaturabhängig unterschiedlich stark auftreten können auf das Plangebiet zu rechnen.
Eine Konkretisierung erfolgt im laufenden Verfahren.

11. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand des Roggdener Weges sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

12. Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Boden- und sonstige Denkmäler vor.
Die bekannten Denkmäler in der Umgebung werden durch diese Planung nicht berührt:
D-7-73-116-1: Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus.
D-7-7429-0118: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-7-7429-0156: Burgstall des Mittelalters und abgebrochenes Schloss der frühen Neuzeit.

13. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

14. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat Binswangen hat am 22.10.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Bergfeld" in Binswangen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Binswangen, den

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2026 hat in der Zeit vom 03.11.2026 bis einschließlich 04.12.2026 stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben.

Binswangen, den

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2026 hat in der Zeit vom 03.11.2026 bis einschließlich 04.12.20262026 stattgefunden.

Binswangen, den

Der Entwurf des Bebauungsplans (Planteil und Textteil) in der Fassung vom _._.2026 wurde mit der Begründung im Sinne des §3 Abs. 2 BauGB vom _._.2026 bis _._.2026 in Binswangen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben.

Binswangen, den

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Sinne des §4 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _._.2026 wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom _._.2026 bis _._.2026 zur Stellungnahme vorgelegt.

Binswangen, den

Die Gemeinde Binswangen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _._.2027 den Bebauungsplan in der Fassung vom _._.2027 gem. § 10 BauGB, Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Binswangen, den

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans (§10, Abs. 1 BauGB) wurde durch Veröffentlichung gem. § 10, Abs. 3 BauGB am __.__.2027 bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Binswangen, den

.....
Thomas Wippel
1. Bürgermeister