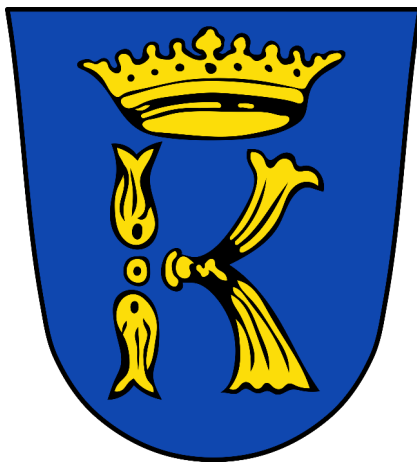


Markt Kaisheim
Landkreis Donau-Ries



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Bergstetten West“
gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Entwurf
i. d. Fassung vom 21.02.2024

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Markt Kaisheim Münsterplatz 5 86687 Kaisheim	Tel.: 09099.9660.0 Fax: 09099.9660.30 E-Mail: hauptamt@kaisheim.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung des Marktes Kaisheim für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergstetten West“ ge- mäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit integriertem Grünord- nungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Kaisheim folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Westrand von Bergstetten, eines Ortsteiles des Marktes Kaisheim, südlich der Kirche Heiligste Dreifaltigkeit sowie des ehemaligen Gutshofes des Zisterzienserklosters Kaisheim. Es liegt südlich der Nimrodstraße und östlich des Sulzdorfer Weges. Da die Erschließung über die Nimrodstraße erfolgt, ist diese teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstück mit den Fl. Nrn. 1325 (TF, Nimrodstraße), 1331 und 1331/2 (TF), alle Gemarkung Sulzdorf.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,49 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 21.02.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude.
- 3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und teils unter der Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitung wird geringfügig erhöht auf eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 4.3 Es sind zwei Wohneinheiten pro Baufenster zulässig.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Doppelhäuser zulässig.

- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Balkone, Kellerschächte und -abgänge sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird (Keller), dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).
- 6.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden zulässig, darüber hinaus Flachdächer und Pultdächer. Flachdächer sind zu begrünen.
- 6.3 Bei Garagen sind für die Dacheindeckung Dachziegel oder Betondachsteine in ziegelroter bis rotbrauner sowie anthrazitfarbener Farbe zulässig sowie begrünte Flachdächer.
- 6.4 Alle Zufahrten und Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr sind möglichst wasserdurchlässig anzulegen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die in der Planzeichnung als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind flächig zu begrünen.
- 7.3 Es sind pro Baugrenze / Indexzahl mindestens zwei Bäume zu pflanzen.
- 7.4 Auf den Grundstücken der Gebäude mit den Indexzahlen 1 bis 3 sind am Nordwestrand, entlang des Sulzdorfer Weges, je zwei Sträucher zu pflanzen. Auf den Grundstücken der Gebäude mit den Indexzahlen 1 und 4 sind am Nordostrand, entlang der Nimrodstraße, je vier Sträucher zu pflanzen.
- 7.5 Die gemäß 7.3 und 7.4 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind in der Planzeichnung dargestellt. Von den Standorten darf abgewichen werden, solange die Sträucher entlang der genannten Straßen gepflanzt werden.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

Bäume 1. und 2. Wuchsklasse

Acer campestre
*Acer pseudoplatanus**
*Quercus robur**
*Tilia cordata**
*Tilia platiphyllos**
Ulmus glabra
Sorbus aucuparia
*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**

Mindestqualität: 2 x v. H. min. 251-200 cm

Feldahorn
 Berg-Ahorn
 Stieleiche
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Bergulme
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger
 Wangenheims Früh

Zwetschge

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. min. 60-100cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.8 Die Anpflanzung auf den privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Plangebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Vollgeschosse
WA	D, o	6,50 m	7,00 m	SD	SD mit 10° - 20°	II

Definition

D = Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Oberkante Dachhaut des Hauptdaches am Durchstoßpunkt (Schnittpunkt) in Verlängerung der Außenwand bei Satteldächern. Die Höhenlage der OK FFB-EG wird in untenstehender Tabelle unter Punkt 8.2 festgesetzt. Dieser Wert darf unterschritten werden.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante First. Die Höhenlage der OK FFB-EG wird in untenstehender Tabelle unter Punkt 8.2 festgesetzt. Dieser Wert darf unterschritten werden.

II = maximal zwei Vollgeschosse

8.2 Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist wie folgt festgesetzt:

Gebäude Indexpzahl	Maximale Höhe ü NN der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)
1	513,75 m ü NN
2	513,75 m ü NN
3	513,75 m ü NN
4	514,00 m ü NN
5	514,25 m ü NN
6	514,25 m ü NN

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind unzulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.

8.4 Farben der Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

- 8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.
- 8.8 Je nach Bodenbeschaffenheit und Wasserverhältnisse kann es sein, dass eine wasserdichte Ausführung der erdberührten Bauteile notwendig werden kann.
- 8.9 Für einzuhalten Abstandsflächen gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Verordnung über Einfriedungen im Markt Kaisheim.
- 9.2 Ergänzend dazu sind Metallzäune (Doppelstabmattenzäune) mit max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig.
- 9.3 Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 0,15 m zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen haben.
- 9.4 Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.5 Schwimmbecken / Teiche mit einer Größe von maximal 3 m x 6 m sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9.6 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 9.7 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.
- 9.8 Ergänzend dazu sind Stützmauern zulässig im Bereich der Grundstücke der Gebäude mit den Indexzahlen 4 und 5.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (siehe § 33 StVO). Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der angrenzenden Straßen gerichtet sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzei-

ge unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50;
E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bergstetten West“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.02.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kaisheim,

Markus Harsch, Zweiter Bürgermeister

Anlagen:

- Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergstetten West“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, Bebauung des Grundstückes mit 6 Doppelhäusern nahe Nimrodstraße, FlurNr 1331 Markt Kaisheim, Gemarkung Sulzdorf (Bergstetten), erstellt von Dipl.-Ing. FH Arch. Oleksandr Men, Fassung 31.01.2024

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am Westrand von Bergstetten, eines Ortsteiles des Marktes Kaisheim, südlich der Kirche Heiligste Dreifaltigkeit sowie des ehemaligen Gutshofes des Zisterzienserklosters Kaisheim. Es liegt südlich der Nimrodstraße und östlich des Sulzdorfer Weges. Da die Erschließung über die Nimrodstraße erfolgt, ist diese teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstück mit den Fl. Nrn. 1325 (TF, Nimrodstraße), 1331 und 1331/2 (TF), alle Gemarkung Sulzdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,49 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

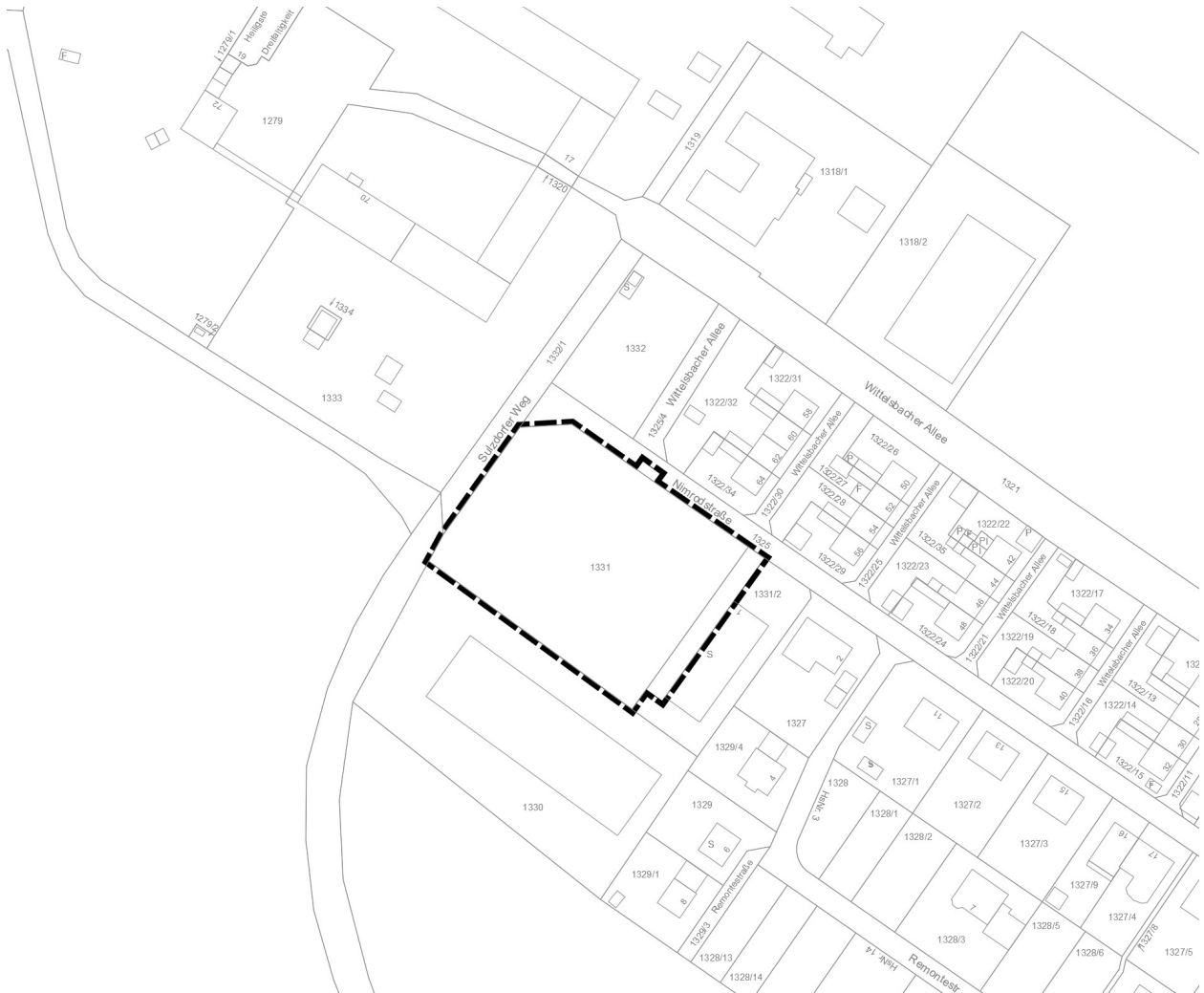


Abbildung 1: Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für den dringenden örtlichen Bedarf an Wohnraum möchte der Markt Kaisheim im Ortsteil Bergstetten den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Damit soll ermöglicht werden, dass ein dort befindliches Gebäude abgerissen und insgesamt sechs Doppelhäuser auf dem Gelände errichtet werden. Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sind somit dort 12 Doppelhaushälften vorgesehen. Die Gebäude ist zweigeschossig geplant.

Dadurch wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, welche flächensparend dringend benötigten Wohnraum schafft. Der Markt verfolgt mit dieser Planung das Ziel, angesichts des vorherrschenden Wohnraumbedarfs und den Gebot der Flächeneinsparung die zentralen Lagen des Ortes zu stärken. Dies soll durch die genannte Innenentwicklung in der Nähe der Bundesstraße B 2 ermöglicht werden.

Rings um das Plangebiet liegt überwiegend Wohnbebauung und im Nordwesten, mit ca. 33 m Abstand zum gegenständlichen Plangebiet, der Gebäudekomplex eines ehemaligen Gutshofes rund um die Filialkirche Heiligste

Dreifaltigkeit. Mit der Maßnahme soll der örtliche Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen innerörtliche Nachverdichtung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Augsburg (9) dargelegt.

Kaisheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum und laut Regionalplan im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt.

Nördlich von Bergstetten liegen Teilstücke des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Freiflächen und Bachtäler in den Waldgebieten der Fränkischen Alb“ (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Da diese einen deutlichen Abstand zum Plangebiet halten, ist die gegenständliche Planung nicht von dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet berührt.

In näherer oder weiterer Umgebung des Geltungsbereiches liegen gemäß Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Hochwasserabfluss und auch keine Wasserschutzgebiete.

Westlich von Bergstetten liegt gemäß Karte 2b „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes ein Vorranggebiet für Windenergienutzung, das so genannte VRW 7 im Markt Kaisheim, zwischen Bergstetten und Sulzdorf. Das genannte Gebiet ist über 900 m vom Plangebiet entfernt. Auch diesbezüglich ist nicht mit dem Aufkommen von Konflikten mit der Planung zu rechnen.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden in bereits versiegelter Lage Bauplätze geschaffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Kaisheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, erstellt von HPC Harress Pickel Consult, mit Bescheid vom 10.07.2006 vom Landratsamt Donauwörth genehmigt. Darin ist das Plangebiet noch als gemischte Baufläche dargestellt.

In der gegenständlichen Planung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die übrigen Darstellungen des Planes stehen in keinem Widerspruch zur geplanten Bebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend gilt § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

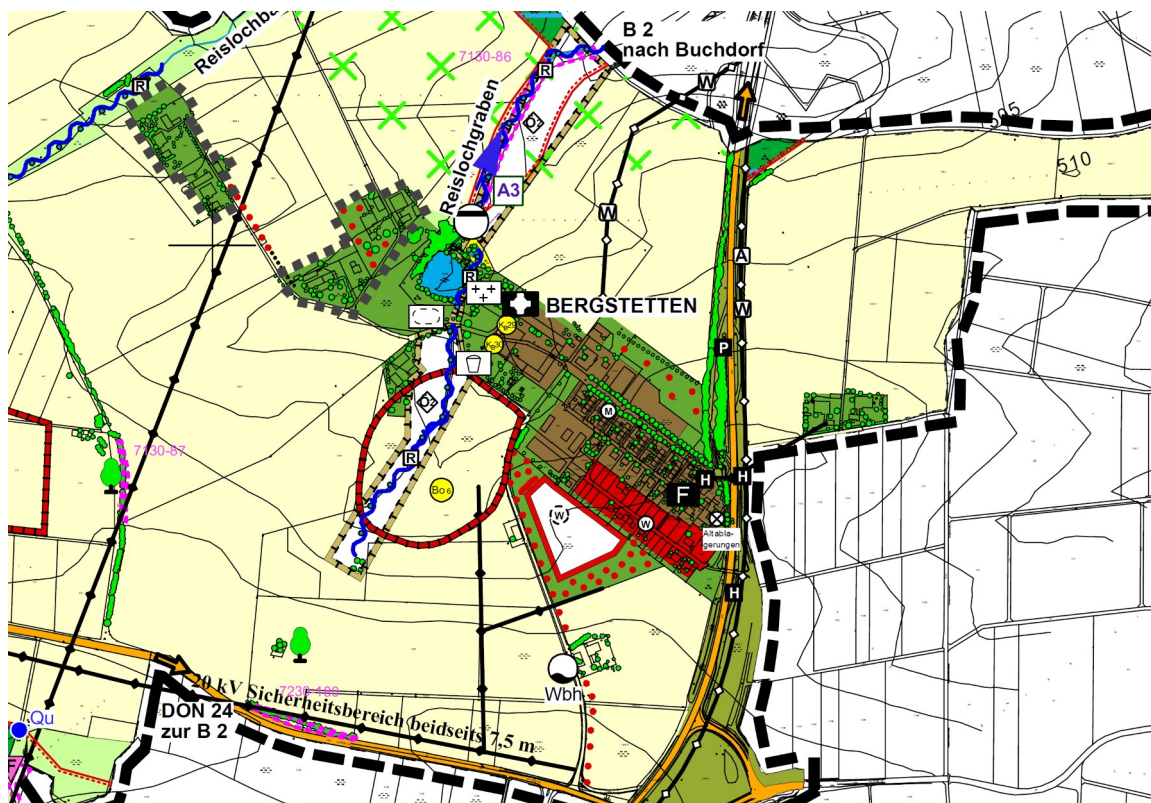


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes des Marktes Kaisheim

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben. Diesbezüglich besteht kein Konflikt mit der angestrebten Planung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Zwar liegt nördlich von Bergstetten das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes 9a, betreffend das Schwalbtal und begleitende Hänge. Da die Planung jedoch im bisherigen Siedlungsraum liegt, ist hier nicht von einer Beeinträchtigung des Schwerpunktgebietes durch die Planung auszugehen. Für den Bereich des westlich der Planung verlaufenden Baches verzeichnet die Karte Still- und Fließgewässer, Ziele und Maßnahmen, als Ziel eine Entwicklung der meist stark beeinträchtigten Bäche/Bachabschnitte zu funktionsfähigen Lebensräumen. Da der genannte Wasserlauf über 100 m Abstand zum Plangebiet hat, ist auch diesbezüglich nicht mit Problemen zu rechnen.

Nördlich von Bergstetten liegt auch ein Bereich zur Wiederherstellung der überregionalen Verbundfunktionen für Arten der Mager- und Trockenstandorte entlang der Verbundachsen von Usseltal und oberem Schwalbtal. Wie auch beim oben genannten Schwerpunktgebiet des Naturschutzes in ähnlicher Lage ist auch hier aufgrund der Position des Plangebietes im besiedelten Raum nicht von einer Beeinträchtigung des Zieles auszugehen. Selbst gilt auch für eine ebenfalls im ABSP kartierte Fläche zum Erhalt überregional bzw. landesweit bedeutsamer Verbundkorridore für Arten und Lebensgemeinschaften der Halbtrocken- und Trockenrasen, ebenfalls nördlich von Bergstetten.

Bergstetten liegt darüber hinaus gemäß der Karte „Hecken und sonstige Gehölze, Bestand, Ziele und Maßnahmen“ vollständig in einem Bereich zur Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften. Auch dies dürfte aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes keinen Konflikt mit der Planung mit sich bringen.

Die einzigen Belange des ABSP, die in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegen, betreffen fast ausschließlich das Umland von Bergstetten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortsbereich, auf weitgehend versiegelten Flächen, ist an dieser Stelle jedoch nicht von einer Beeinflussung der Planung durch das ABSP auszugehen. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Naturpark Altmühltal. Auch diesbezüglich kann jedoch ein Konflikt mit der Planung ausgeschlossen werden, da die Planung innerhalb des bereits bebauten Ortes liegt.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“

Die Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, verzeichnet für das Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe und mittlerer Wasserverhältnisse. Laut der Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit mittel bis mäßig ($> 1E-5 - 1E-3$).

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf bereits großteils versiegelter Fläche. Es fällt von ca. 514,50 m üNN Höhe am Ostrand auf ca. 512,50 m üNN Höhe am Westrand ab. Im Westen verläuft in ca. 100 m Abstand zum Plangebiet ein Bach, außerdem liegt dort ein Weiher.

4.3 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt auf großteils bebauter Fläche am Rand der bebauten Ortslage von Bergstetten. Ringsum liegt überwiegend Wohnbebauung, vereinzelte landwirtschaftliche Gebäude und im Norden, mit ca. 33 m Abstand zum gegenständlichen Plangebiet, der Gebäudekomplex eines ehemaligen Gutshofes rund um die Filialkirche Heiligste Dreifaltigkeit. Im weiteren Umland liegt offene Feldflur sowie im Norden Wald. Östlich des Plangebietes, am Ostrand des Ortes Bergstetten, verläuft die Bundesstraße B 2, westlich, in ca. 100 m Entfernung liegt ein Bach, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, sowie ein Weiher.

4.4 Infrastruktur

Im Markt Kaisheim sind Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Bedarfsdeckung für darüber hinausgehende Güter des täglichen und gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Orten wie Donauwörth, Neuburg a. d. Donau oder Ingolstadt oder den umliegenden Nachbargemeinden statt.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Das Bebauungsplangebiet ist durch die nördlich vorbeiführende Nimrodstraße, die teilweise im Geltungsbereich liegt, erschlossen. Über diese sowie den ebenfalls angrenzenden Sulzdorfer Weg sowie die von der Nimrodstraße abzweigende Remontestraße ist das Plangebiet sowie der ganze Ortsteil Bergstetten mit der südlich verlaufenden Kreisstraße DON 24 sowie der östlich verlaufenden Bundesstraße B 2 verbunden. Über diese erfolgt der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

4.6 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen versiegelt. Darüber hinaus befindet sich ein bestehendes Gebäude am Ostrand des Plangebietes. Es ist vorgesehen, dieses Gebäude im Zuge der geplanten Neubauten abzureißen.

4.7 Denkmalpflege

Im direkten Umkreis des Plangebietes finden sich zwei Boden- und zwei Baudenkmäler. Westlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal, Akten-Nr. D-7-7130-0104, beschrieben als Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nördlich, im Bereich der Kirche Heiligste Dreifaltigkeit und des ehemaligen Gutshofes, liegt das Bodendenkmal mit der Akten-Nr. D-7-7130-0245, beschrieben als mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Gutes Bergstetten und der katholischen Filialkirche Hl. Dreifaltigkeit. In diesem Bereich liegt auch das Baudenkmal, Akten-Nr. D-7-79-169-29, mit den Hausnummern Wittelsbacher Allee 17 sowie 70. Es handelt sich um das Nebengebäude, auch Ökonomiehof, Ökonomiegebäude, Wirtschaftshof, Wohnhaus oder Wohngebäude bezeichnet, des ehemaligen Gutes. Beschrieben ist es als „Ehem. Gut des Klosters Kaisheim, stattliche Vierflügelanlage mit Hauptbau, Toren und Wirtschaftsgebäuden, Mitte 18. Jh.; Hauptgebäude, sog. Schloss, jetzt Vereinsheim, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Eckrustika bzw. Eckpilaster und Gurtgesims, wohl Mitte 18. Jh.; südöstlich am Schloss ehem. Wehrgang mit Blendarkaden und Laubengang mit Satteldach, im Kern wohl 16. Jh.; Torbau, zweigeschossiger Satteldachbau mit korbbogiger Durchfahrt, Lisenen- und Geesimgliederung, bez. 1754; Wirtschaftsgebäude: West- und Nordflügel, eingeschossig mit Satteldach und Tordurchfahrt im Norden, 1753, verändert. bez. 1823, Südflügel, ehem. Wohntrakt und Stallung, teils zweigeschossig mit Walmdach, um Mitte 18. Jh., Wohn- und Wirtschaftsgebäude stark erneuert.“

In diesem Komplex findet sich das Baudenkmal mit der Akten-Nr. D-7-79-169-28, Hausnummer Wittelsbacher Allee 19. Es handelt sich um die Kirche der Heiligsten Dreifaltigkeit, eine katholische Fialkirche. Sie ist beschrieben als „Kath. Fialkirche Hl. Dreifaltigkeit, nach Süden gerichteter reich gegliederter Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, Turm mit Oktogonaufsatz und Zwiebelhaube über dem Südgiebel des Langhauses, um 1688, 1804 profaniert, seit 1963 Fialkirche; mit Ausstattung; in den Westflügel des Kloster-gutes eingestellt.“

Eine Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung kann aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet nicht ganz ausgeschlossen werden. Da beide kartieren Bereiche jedoch außerhalb des Plangebietes liegen, wird die Planung dennoch als vertretbar angesehen. Da bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind, wird auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.9 Wasserwirtschaft – Hochwasser

Nordwestlich des Plangebietes, auf der dem Plangebiet abgewandten Seite des ehemaligen Gutshofes, liegt ein Weiher. Durch diesen fließt ein kleiner Bachlauf in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus liegen keine Gewässer in der näheren oder weiteren Umgebung des Plangebietes. Diesbezüglich ist nicht von einer Beeinträchtigung der Planung auszugehen.

Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist aufgrund der vorliegenden Plangrundlagen ebenfalls nicht zu erwarten. Zwar liegt östlich des Geltungsbereiches ein wassersensibler Bereich, dieser hat jedoch einen Abstand von 100 m und mehr zum Plangebiet.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die nördlich vorbeiführende Nimrodstraße, die teilweise im Geltungsbereich liegt, erschlossen. Über diese sowie den ebenfalls angrenzenden Sulzdorfer Weg sowie die von der Nimrodstraße abzweigende Remontestraße ist das Plangebiet sowie der ganze Ortsteil Bergstetten mit der südlich verlaufenden Kreisstraße DON 24 sowie der östlich verlaufenden Bundesstraße B 2 verbunden. Über diese erfolgt der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Grundwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Um das Entwässerungssystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Oberflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten. Alle Zufahrten und Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr sind möglichst wasserdurchlässig anzulegen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Plangebiet zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude. Ausgeschlossen werden hingegen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden darüber hinaus die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Damit ist gewährleistet, dass im Plangebiet vor allem die dringend benötigten Wohngebäude geschaffen werden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemein-

schaftsanlagen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,6 wird zugelassen, um notwendige Garagen und Stellplätze zu ermöglichen. Da sich diese bei den geplanten Doppelhaushälften ungleichmäßig über die Grundstücke verteilen, da sie meist an der zentralen Stichstraße im Plangebiet liegen, ist diese Überschreitung notwendig.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben, in einem untergeordneten Teil des Baufensters sind auch Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen entsprechen dem Vorhaben und Erschließungsplan.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss festgelegt. Die maximale Höhe der OK FFB im Erdgeschoss ist für einzelne Baugrenzen festgesetzt. In der Satzung unter § 8 Nr. 8.1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die Dachneigung ist für Satteldächer mit 10° bis 20° festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Wegen der Lage im Ort sowie der theoretischen Nutzung der Gebäude als privates Geschäftsbüro wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nicht aufdringlich wirken und das Landschaftsbild nicht stören. Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und dürfen nicht auf die angrenzenden Straßen gerichtet sein. Die Beleuchtung ist zulässig, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Es wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Ortsbild nicht gefährden und nicht zu aufdringlich wirken.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Markt hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Dabei liegt die Grundflächenzahl mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 niedriger, als die Orientierungswerte, die für ein Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO möglich sind. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich wird die maximale Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle § 8 Nr. 8.1 der Satzung.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Doppelhäuser zulässig.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

5.5 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sollen, sofern sie nicht für Stellplätze verwendet werden, flächig begrünt werden.

5.6 Stützmauern / Oberflächengestaltung

Stützmauern sind nicht zulässig. Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweils eigenen Grundstücks auszugleichen; dies ist in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht notwendig.

7. Grünordnung

7.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang des Grundstücks erfolgt gemäß Pflanzliste und nach den Angaben des VEP (Anlage). Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

7.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergstetten West“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

8. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

8.1.2 Immissionen – Verkehrslärm

Mit Verkehrsemissionen, die die geplante Wohnbebauung beeinträchtigen, ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Zwar führt am Ostrand von Bergstetten die Bundesstraße B 2 vorbei. Allerdings hat diese knapp 300 m Abstand vom Plangebiet. Die übrigen angrenzenden Verkehrswege dürften nur vergleichsweise schwach befahren sein, so dass diesbezüglich nicht von Konflikten mit der geplanten Bebauung auszugehen ist.

8.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Abfallwirtschaftsverbandes Nordschwaben, welcher auch für den Landkreis Donau-Ries zuständig ist, sichergestellt. Dieser wird am Verfahren beteiligt.

8.3 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Ablagerungen vor.

8.4 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8.5 Regenerative Energie

Der Markt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt. Oberflächenwasser soll versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH wird am Verfahren beteiligt.

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

9.5 Brandschutz

Der Kreisbrandrat des Landkreises Donau-Ries wird am Verfahren beteiligt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

11. Kartengrundalllage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Donauwörth, vor.

Kaufbeuren,

Markt Kaisheim,

Thomas Haag, Stadtplaner

Markus Harsch, Zweiter Bürgermeister