



PROJEKTNR: 22-035

Bebauungsplan

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1  
der Gemeinde Kettershausen  
für das Gebiet „Kirchenäcker“ in Kettershausen**

Landkreis Unterallgäu

**Gemeinde Kettershausen  
Waldstraße 15  
86498 Kettershausen**



**DAURER + HASSE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Begründung**

Entwurf

DATUM

**09.03.2023**

## Inhalt

1.	Anlass der Aufhebung und Planungsziele	3
2.	Verfahren	3
3.	Bestehender Bebauungsplan	3
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes	3
3.2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ketershausen für das Gebiet „Kirchenacker“ in Ketershausen	3
3.3.	Bestand und Entwicklung des Gebietes	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Umweltbericht	5
5.1.	Einleitung	5
5.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5.3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planaufhebung	6
5.4.	Zusammenfassung	7
6.	Bearbeitungs- und Kartengrundlage	7
7.	Quellenverzeichnis	8

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ketershausen für das Gebiet „Kirchenacker“ in Ketershausen aus dem Jahr 1974	4
Abb. 2	Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenacker“ aus dem Jahr 2006	4
Abb. 3	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	4

## 1. Anlass der Aufhebung und Planungsziele

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 soll, inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2006, aufgrund der geänderten Planungsziele der Gemeinde Kettershausen aufgehoben werden. Die damals getroffenen Festsetzungen genügen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Planung und wurden bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenäcker“ auf Flurstück Nr. 175 Gmkg. Kettershausen ergänzt, da ein geplantes Bauvorhaben den ursprünglichen Festsetzungen widersprach. Ausschlaggebend für die Aufhebungsplanung war nun eine weitere Bauvoranfrage, welcher die Gemeinde zugestimmt hatte, dieses widersprach jedoch ebenfalls dem bestehenden Bebauungsplan. Geplant ist ein Baukörper mit zwei Vollgeschossen mit einem Zelt- oder Walmdach. In der Planung von 1974 sind nur auf etwa fünf Bauparzellen zwei Vollgeschosse, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei der verbleibenden Mehrzahl der Grundstücke sind ein Vollgeschoss und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Des Weiteren sind ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Um weitere, durch die veralteten Festsetzungen ausgelöste Bebauungsplanänderungen für die drei noch unbebauten Parzellen zu vermeiden, entschied sich die Gemeinde Kettershausen nach sorgfältiger Vorüberlegung für eine Aufhebung dieses Bebauungsplans.

## 2. Verfahren

Die Gemeinde Kettershausen hat die Aufhebung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 1974 für das Gebiet „Kirchenäcker“ in der Ortslage von Kettershausen einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenäcker“ aus dem Jahr 2006 mit Sitzung vom 17.11.2022 beschlossen und wendet gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das Regelverfahren an.

## 3. Bestehender Bebauungsplan

### 3.1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie, siehe Abbildungen 1 und 2) der rechtsgültigen Planfassung von 1974 umfasst insgesamt ca. 7,2 ha. Sowohl im Norden als auch im Westen grenzen Wohnbauungen unmittelbar an den Geltungsbereich, im Süden grenzt die Hauptstraße an den Geltungsbereich an, an welche ein Mischgebiet anschließt. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an, sowie im Osten an die Pfarrer-Eisele-Straße.

Der Umgriff des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden, in welcher er mit einer blauen Balkenlinie gekennzeichnet wurde.

### 3.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ in Kettershausen

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ hat am 30.12.1974 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan weist Großteils ein allgemeines Wohngebiet, sowie mittig im Süden eine Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf, worauf die Grundschule von Kettershausen verortet ist, innerhalb des Geltungsbereiches aus.

Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets des Geltungsbereichs, waren insgesamt 32 Baugrundstücke für Wohnhäuser mit einer Vollgeschosflächenzahl von 0,5 und 0,8 traufständig zur Sixtus-Bachmann-Straße, Schulstraße und Pfarrer-Eisele-Straße geplant. Es waren Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und das Dach sollte als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 27 und 37° ausgebildet werden. Die bauliche Dichte ist mit einer GRZ von maximal 0,4 festgelegt, es galt die offene Bauweise. Auf dem südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Grundschule verortet, der Bereich nördlich der Schulstraße war ebenfalls für die Grundschule geplant, wird derzeit jedoch nicht genutzt und ist unbebaut.

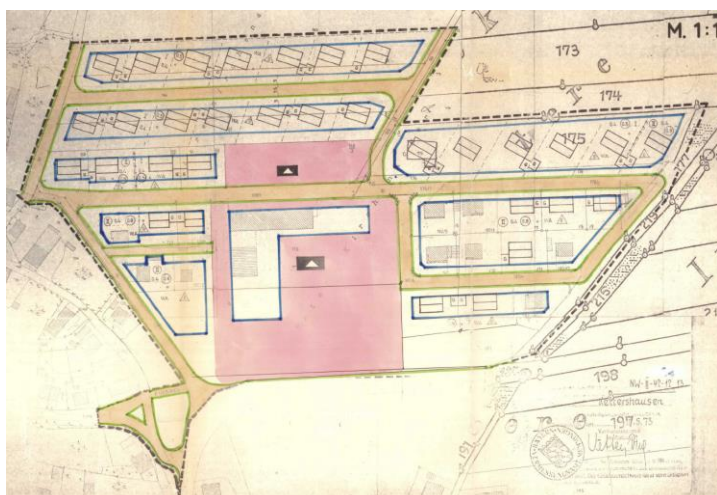


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ aus dem Jahr 1974

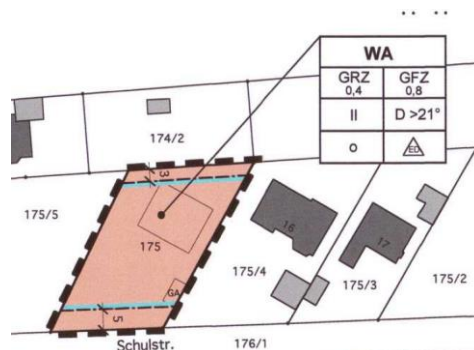


Abb. 2 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenäcker“ aus dem Jahr 2006

### 3.3. Bestand und Entwicklung des Gebietes

Im rechtsgültigen Geltungsbereich bestehen derzeit überwiegend Einfamilienhäuser und wenige Doppelhäuser, sowie das Areal der Grundschule. Damit entspricht der Bestand in großen Teilen der ursprünglichen Planung. Im Bereich des Geltungsbereiches sind nur noch insgesamt 3 Grundstücke unbebaut. Durch die 1. Änderung der Bebauungsplanes „Kirchenäcker“ im Jahr 2006 wurde bereits ein geplantes Bauvorhaben ermöglicht, welches den nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen nicht entsprach. Da aktuell ein weiteres Bauvorhaben in Planung ist, welches ebenfalls nicht den Festsetzungen entspricht entschied sich die Gemeinde Kettershausen für eine Aufhebung des Bebauungsplanes um weitere Änderungen zu vermeiden, welche durch die weiteren zwei freien Bauparzellen ausgelöst werden können. Die drei verbleibenden Bauflächen können weiterhin bebaut werden, jedoch ohne den veralteten Reglementierungen des Bebauungsplanes entsprechen zu müssen.

### 4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet (PG) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kettershausen vom 01.08.2002 als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf mit Schule und Grünflächen mit Sportplatz dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kettershausen entspricht in seiner Darstellung der Realsituation, eine Berichtigung ist deshalb aus Sicht des Gemeinderates zum derzeitigen Stand nicht erforderlich.

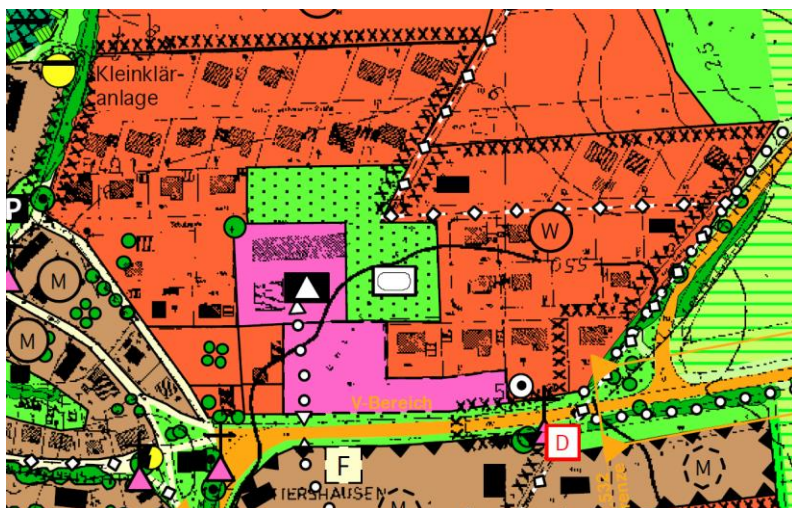


Abb. 3 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

## 5. Umweltbericht

### 5.1. Einleitung

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG zu beachten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine Veränderung bzw. Erhöhung des Baurechtes verursacht. Daher stellt die Aufhebung auch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Den Grundsätzen und Zielen flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges ohne Gefahr einer Zersiedelung wird entsprochen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), amtlich kartierte bzw. gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff **nicht** vorhanden. Es befindet sich ein Fundpunkt der Artenschutzkartierung (Bartfledermäuse und eine unbestimmte Fledermausart in einem Gebäude der Schulstraße) innerhalb des Geltungsbereichs. Die kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

Im Planungsumgriff sind gemäß dem "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2022) **keine Baudenkmäler** vorhanden. Am westlichen inneren Rand des Geltungsbereichs befindet sich als Bodendenkmal ein Burgstall des Mittelalters (Aktendnummer: D-7-7827-0001).

Gemäß § 2a BauGB ist zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung mit zusammenfassender verbaler Darstellung in einem Umweltbericht durchzuführen. Dieser ist Teil der Begründung.

### 5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen gemäß der Digitalen Bodenübersichtskarte (Redaktionsstand 2020, abgerufen über BayernAtlas PLUS am 08.11.2022) fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm) vor, die jedoch durch Überbauung versiegelt oder landwirtschaftliche Nutzung überprägt sind. Aufgrund des anstehenden Lösslehmes ist zwar von einer eingeschränkten Sickerfähigkeit, jedoch von insgesamt guten landwirtschaftlichen Ertragsleistungen auszugehen.

Durch die Aufhebung des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes findet kein Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Fließgewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Topographie (relativ eben) ist trotz der geringen Versickerungsfähigkeit nur ein äußerst geringes Risiko für das Auftreten von wild abfließendem Oberflächenwasser vorhanden.

Durch die gegenständliche Aufhebung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Lokalklima / Luft

Durch den Siedlungsbestand sind Vorbelastungen für das Lokalklima vorhanden. Die Beheizung der benachbart stehenden Gebäude verursacht zusätzlich geringfügige Emissionen.

Durch die gegenständliche Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Lokalklima / Luft statt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung weist siedlungstypische Grünstrukturen auf. Es befindet sich ein Fundpunkt der Artenschutzkartierung innerhalb des Geltungsbereichs, dabei handelt es sich um Fledermäuse (kleine Bartfledermäuse und eine unbestimmte Fledermausart) welche in einem Gebäude der Schulstraße erfasst wurden (Erfassungsjahre von 1998 – 2004, Objektnummer: 0436). Die kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den Bestand der Fundpunkt-Arten. Ein Vorkommen weiterer seltener bzw. streng geschützter Tierarten (und v.a. weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie empfindlicher Vogelarten (entsprechend Art. 1 VRL) ist nicht anzunehmen. Aufgrund der Bestandssituation mit den bestehenden Vorbelastungen im Geltungsbereich (Siedlungsbestand, Verkehr, öffentliche Einrichtungen) und der hiermit verbundenen Störungsintensität ist das Lebensraumpotenzial für besondere, seltene oder streng geschützte Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt die Bestandssituation in Bezug auf Arten und Biotope unverändert. Die Chance, dass sich durch die Anlage von Gartengrundstücken mit naturnaher Pflege auch die Artenvielfalt erhöht, besteht durch die Ausweisung als Wohngebiet des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kettershausen für die drei unbebauten Grundstücke weiterhin. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Schutzgut Mensch Immissionsschutz/Wohnen und Erholung

Im Geltungsbereich der Aufhebung sind derzeit keine Konflikte, die den Immissionsschutz betreffen, vorhanden. Die gelegentlich auftretenden Geräuschemissionen durch die Grundschule sind nicht auszuschließen. Diese gelten als ortsüblich und unwesentlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Durch die Aufhebungssatzung ist mit einer Verstärkung der Bestandssituation als Wohngebiet zu rechnen, mit einer gleichzeitigen flexibleren Möglichkeit der Bauweise, vor allem für die drei noch unbebauten Grundstücke. Daher führt die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu einer negativen Umweltauswirkung in Bezug auf das Schutzgut Mensch.

## Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Da durch die gegenständliche Aufhebung des Bebauungsplans eine dauerhafte Absicherung der gegenständlichen Bestandssituation erzeugt wird, findet kein Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild statt: Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb und im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Am westlichen inneren Rand des Geltungsbereichs, unterhalb bereits bebauter Grundstücke, befindet sich als Bodendenkmal ein Burgstall des Mittelalters (Aktенnummer: D-7-7827-0001). Nordöstlich des Gebietes, an der Hauptstraße, befindet sich ein Feldkapelle (Aktенnummer: D-7-78-221-14).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da die gegenständliche Aufhebungssatzung keine Eingriffe oder tatsächliche Veränderungen bedingt.

### 5.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planaufhebung

Bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Aufhebungsverfahrens bestehen Baurecht und Regelungssituation gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenacker“, inklusive der 1. Änderung, weiter. Bei Nichtdurchführung der Aufhebungssatzung kann daher keine veränderte Prognose gestellt werden. Die Aufhebungssatzung des bestehenden Baurechtes löst jedoch keine mögliche Zurücknahme der im Flächennutzungsplan vorgedachten wohnbaulichen Entwicklungen aus.

#### **5.4. Zusammenfassung**

Durch die gegenständliche Aufhebung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da die Bestandssituation nicht verändert und im Vergleich zu einem rechtlich zugelassenen Zustand einer vollständigen baulichen Nutzung auf Basis des § 34 BauGB (baurechtlicher Innenbereich) sogar noch aufgewertet wird. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

#### **6. Bearbeitungs- und Kartengrundlage**

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Als Bearbeitungsgrundlage wurden außerdem Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 7. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im November 2022
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im November 2022
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, , abgerufen im November 2022
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kettershausen
- Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ in Kettershausen, Fassung vom 30.12.1974 (Rechtskraft)
- 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenäcker“, Fassung vom 07.09.2006
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Unterallgäu, Stand: 1999
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7827, Stand: 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerische Referenzliste der Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie, Stand: 11/2020
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Entwurf zur Gesamtfortschreibung zur Anhörung gemäß Beschluss der Verbandsversammlung 23.07.2019



Kettershausen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Katharina Matysik  
B.Sc. Geographie

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner