



PROJEKTNR: 22-035

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

Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Kettershausen
Waldstraße 15
86498 Kettershausen



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und
Freiraumplanung

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
info@daurerhasse.de

INHALT
Endgültige Fassung

DATUM
22.06.2023

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

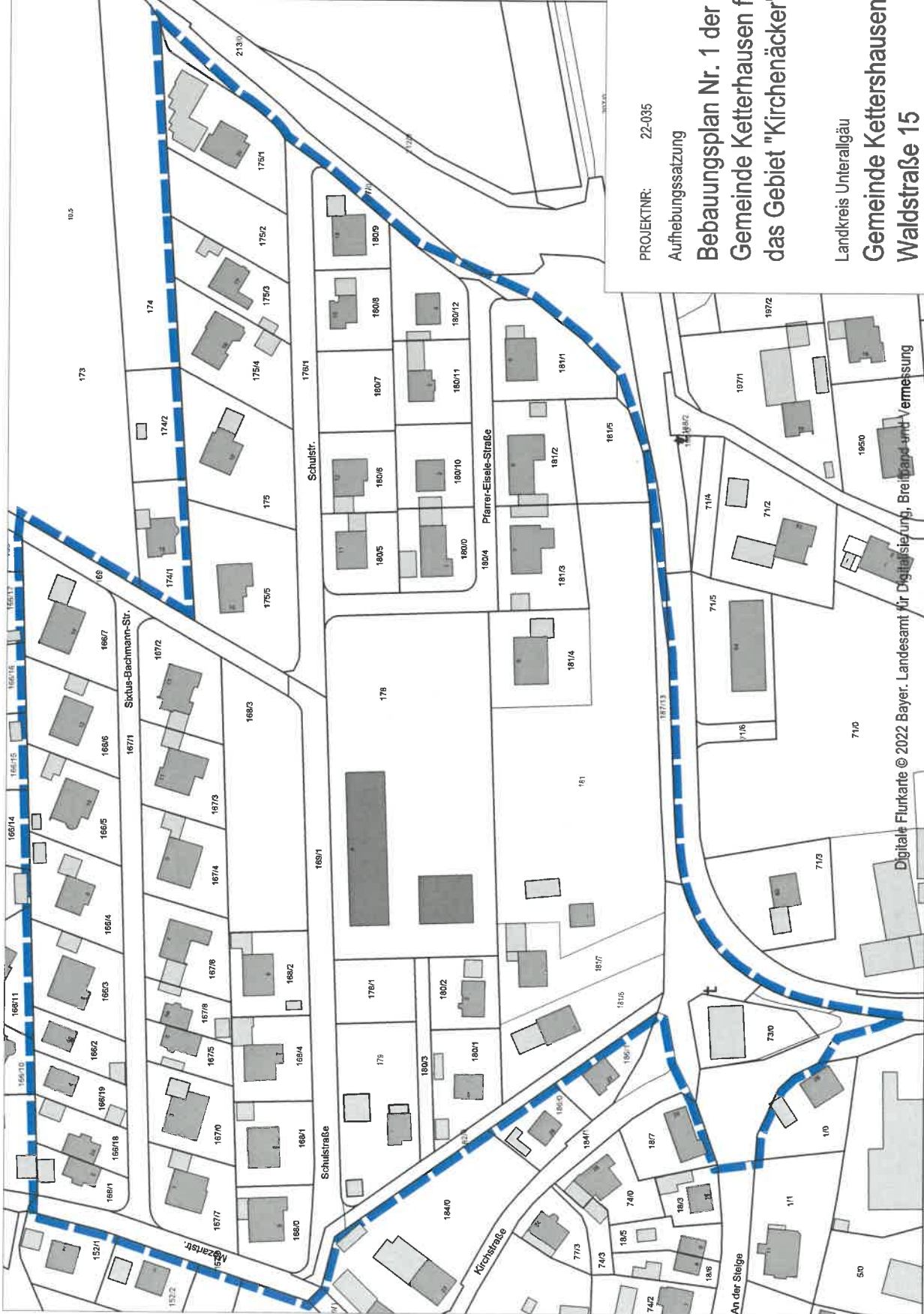
HINWEISE UND NACH- RICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



PROJEKTNR.: 22-035

Aufhebungssatzung

Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ketterhausen für das Gebiet "Kirchenacker"

Landkreis Untertalgäu
Gemeinde Ketterhausen
Waldstraße 15
86498 Ketterhausen



DAURER + HASSE
 Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdlb
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen
 Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Endgültige Planfassung Geltungsbereich

Fassung vom 22.06.2023

MAßSTAB
1:2.000

Bearbeiter: wd / km



Ketterhausen den **30. Juni 2023**
 Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Planzeichnung zur Aufhebungssatzung wird hiermit ausgefertigt.
 Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass die Aufhebungssatzung bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 9), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 4) und der Planzeichnung in der Fassung vom 22.06.2023 dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke befinden sich auf den textlichen Festsetzungen.



PROJEKTNR: 22-035

**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
info@daurerhasse.de

INHALT

Textliche Festsetzungen
Endgültige Fassung

DATUM

22.06.2023

Aufhebungssatzung

zum Bebauungsplan Nr 1 der Gde. Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ in Kettershausen

Die Gemeinde Kettershausen erlässt gemäß der §§ 1, 2, 8, 9, 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist – folgende **Aufhebungssatzung** für den **Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ in der Ortslage von Kettershausen einschließlich der 1. Änderung dieses Bebauungsplans.**

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (blaue Balkenlinie).

§ 2

Inhalt der Aufhebungssatzung

Die zeichnerische Darstellung der Aufhebungssatzung, die Planzeichenerklärung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 17.11.2022 bilden diese Aufhebungssatzung. Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3

Außerkräfttreten der im Geltungsbereich enthaltenen Fläche

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ tritt der seit 30.12.1974 rechtskräftige Bebauungsplan (einschließlich dessen 1. Änderung in der Fassung vom 07.09.2006) außer Kraft.

§ 4

Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die beschlossene Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5 Verfahrenshinweise

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Ketershausen hat in seiner Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung der Aufhebungssatzung zum rechtmäßigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ketershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ (einschließlich dessen 1. Änderung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf der Aufhebungssatzung wurde mit dem Satzungstext und der Begründung jeweils in der Fassung vom 17.11.2022 vom 19.12.2022 bis 27.01.2023 im Gemeindeamt Ketershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 09.12.2022 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Vorentwurfsstand der Aufhebungssatzung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 27.01.2023 beteiligt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Aufhebungssatzung wurde mit dem Satzungstext und der Begründung jeweils in der Fassung vom 09.03.2023 vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 im Gemeindeamt Ketershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 24.03.2023 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 09.03.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Ketershausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2023 die Aufhebungssatzung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 22.06.2023 als Satzung beschlossen.

30. Juni 2023

Ketershausen, den



(Siegel)


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

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufhebungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom 22.06.2023, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 4) und der Begründung (Seiten 1 bis 9), dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ketershausen, den 30. Juni 2023



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

RECHTSKRAFT

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (i.V.m. § 35 Abs. 6) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.07.2023.

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner



Katharina Matysik
B. Sc. Geographie



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
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

Endgültige Fassung

DATUM

22.06.2023

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 „Kirchenäcker“ 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 „Kirchenäcker“ in Ketershausen aus dem Jahr 1974	4
Abb. 2 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenäcker“ 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 Vollgeschosßflächenzahl 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.

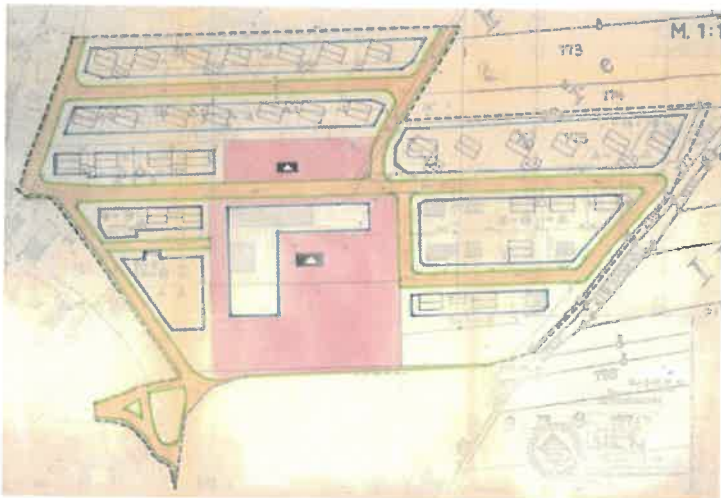


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“ aus dem Jahr 1974

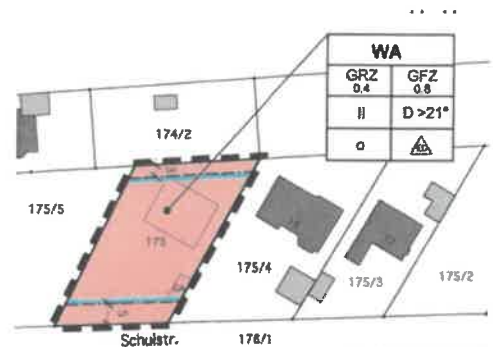


Abb. 2 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenäcker“ aus dem Jahr 2006

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.

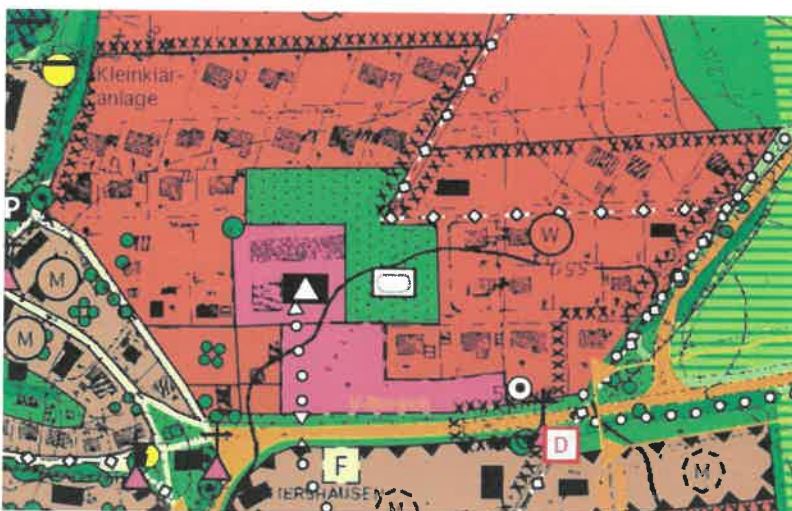


Abb. 3 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

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 (Aktenummer: 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 Geräuschimmissionen 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 Verstetigung 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 (Aktenummer: D-7-7827-0001). Nordöstlich des Gebietes, an der Hauptstraße, befindet sich ein Feldkapelle (Aktenummer: 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 Kettershäusen
- Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershäusen für das Gebiet „Kirchenäcker“ in Kettershäusen, 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 **30. Juni 2023**



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

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Kirchenäcker“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Planungsanlass

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wurde für das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

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.

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 und Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit Sitzung vom 17.11.2022 hat die Gemeinde Kettershausen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kirchenäcker“ in der Fassung von 1974 bezogen auf den gesamten Geltungsbereich öffentlich beschlossen, den entsprechenden Vorentwurfsstand der Planung in der Fassung vom 17.11.2022 gebilligt und den zugehörigen Verfahrensbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2022.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurde innerhalb einer Frist von über einem Monat (19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023) allen betroffenen und / oder interessierten Gemeindegürgern Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsinhalte zu äußern. Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen im Rathaus des Gemeinde Kettershausen wurde mit Bekanntmachung vom 09.12.2022 hingewiesen.

Zeitgleich wurde die "frühzeitige Beteiligung" der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.12.2022 wurden insgesamt 13 Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange (darunter insgesamt 7 Fachstellen des Landratsamtes) angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gingen bis zum Termin vom 27.01.2023 (Äußerungs- bzw. Beteiligungsfrist) Stellungnahmen von 9 Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange fristgerecht ein.

Von betroffenen Bürgern / Privatpersonen (Grundstückseigentümer, Anlieger) aus der Gemeinde Kettershausen sowie evtl. sonstigen betroffenen Privatpersonen gingen keine Äußerungen mit Anregungen oder Bedenken ein.

Mit Sitzung vom 09.03.2023 hat die Gemeinde Kettershausen die zum Vorentwurfsstand der Aufhebung des oben genannten Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein, welcher der Abwägung bedurften. Zum einen war dies ein Hinweis des Sachgebietes Tiefbau des Landratsamtes Unterallgäu, dass aufgrund der Nähe des Gebietes zur Bundesstraße B 300 auch das Staatliche Bauamt gehört werden solle. Dieses wurde, dem Hinweis folgend, im Verfahren nach § 3 Abs. 2 i. V.

m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt. Die zweite abwägungsrelevante Stellungnahme erfolgte ebenfalls durch das Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Bauwesen mit der eindringlichen Anregung, die jetzige geplante Aufhebung noch einmal kritisch zur überdenken, da die Festsetzungen des damaligen Bebauungsplanes zur Gebäudetypologie in Anlehnung an die lokale Bautradition nach wie vor eine nachvollziehbare und von Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild geleitete Bauleitplanung darstelle. Dieser fachliche Hinweis wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und angemerkt, dass die Parzellen des Bebauungsplanes „Kirchenäcker“ bis auf eine einzige Parzelle bereits bebaut sind. Deshalb bestehe aus Sicht des Gemeinderates nur eine geringe Gefahr für das bestehende Ortsbild. Darüber hinaus sei es gestalterische Linie des aktuellen Gemeinderates, für die ortsansässige junge Bevölkerung außerhalb des historischen Altortbereiches auch modernere, energetisch optimierte und an anderer Stelle im Ortszusammenhang bereits errichtete Gebäudetypen und Dachformen zuzulassen. Eine Änderung der Unterlagen zur Aufhebungssatzung ergab sich daraus nicht.

Von betroffenen Bürgern / Privatpersonen gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen ein. Des Weiteren wurde in gleicher Sitzung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum aus vorgenannter Abwägung resultierenden, gleichbleibenden Entwurfsstand (mit Stand vom 09.03.2023) beschlossen.

Innerhalb einer Frist von einem Monat (03.04.2023 bis 05.05.2023) hatten alle interessierten bzw. von der Planung berührten Gemeindebürger / sonstigen Privatpersonen nochmals Gelegenheit, im Rahmen der Öffentlichen Auslegung ihre Anregungen oder Bedenken zu den Planungsinhalten zu äußern.

Von Seiten der Träger Öffentlicher Belange, denen die Unterlagen noch einmal zur Verfügung gestellt wurden, gingen im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 9 Stellungnahmen ein.

Abwägungsrelevant war nur die Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu – Sachgebiet Bauwesen, in welcher auf die vorangegangene Stellungnahme des Sachgebietes verwiesen wurde. Auch der Gemeinderat verwies auf die vorangegangene Abwägung.

Innerhalb der Frist zum Verfahrensschritt der "Öffentlichen Auslegung" nach § 3 Abs. 2 BauGB mit einmonatiger Möglichkeit zur Planeinsicht und Stellungnahme ging von betroffenen Bürgern / sonstigen Privatpersonen (Grundstückseigentümer, Anlieger) erneut keine schriftliche Äußerung mit Anregungen bzw. Bedenken ein.

Die Gemeinde Ketershausen fasste daraufhin den Satzungsbeschluss (am 22.06.2023) zur Aufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Plandarstellung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Fassung".

4. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Aufhebungsverfahrens bestehen Baurecht und Regelungssituation gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Ketershausen für das Gebiet „Kirchenäcker“, 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.

Wiedergeltingen, den 27.06.2023



Katharina Matysik
B. Sc. Geographie

