

## **MARKT BISSINGEN**



# **Markt Bissingen** Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kesselfeld“ und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

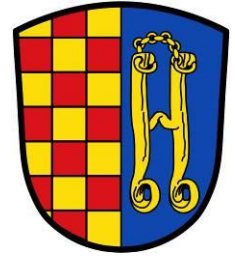
Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN

# Inhalt

<b>A. Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>C. Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Festsetzungen durch Text	Seite 6
4. Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 6
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 7
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 12
<b>D. Begründung</b>	
1. Anlass der Planung	Seite 13
2. Planungsrechtliche Grundlagen   Verfahren	Seite 14
3. Denkmalschutz	Seite 15
4. Hochwasserschutz	Seite 16
5. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 16
6. Erschließung	Seite 16
7. Inhalt der 4. Änderung	Seite 19
8. Bodenordnung	Seite 19
9. Kosten	Seite 19

## Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan
2. Planzeichnung Grünordnungsplan

### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung

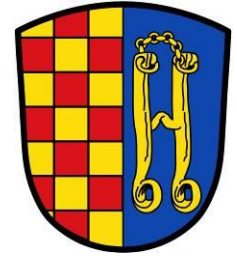
Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## **MARKT BISSINGEN**

# **A. Verfahrensvermerke**

### **Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 14.10.2025 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB).

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2025 hat in der Zeit vom 21.11.2025 bis 22.12.2025 stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB).

Die öffentliche Auslegung dient auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2025 hat in der Zeit vom 21.11.2025 bis 22.12.2025 stattgefunden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB, § 4 BauGB).

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

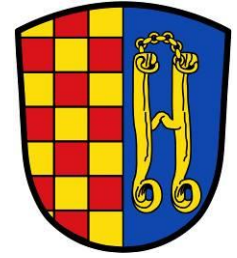
Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



**MARKT  
BISSINGEN**

**Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 24.03.2026 die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2025, redaktionell geändert am 24.03.2026, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen, .....  
den ..... Herreiner, 1. Bürgermeister

---

**Ausfertigung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" wurde ausgefertigt am .....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bissingen, .....  
den ..... Herreiner, 1. Bürgermeister

---

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).

Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bissingen, .....  
den ..... Herreiner, 1. Bürgermeister

---

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet "Kesselfeld"  
und Baugebiet "Breitenpark" -  
4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

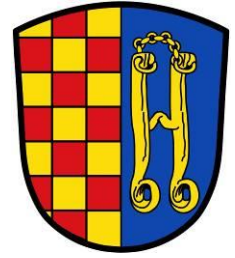
Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

---

## B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



### MARKT BISSINGEN

#### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## C. Satzung

Die Marktgemeinde Bissingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 sowie § 13a BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

als Satzung.

#### **1 Bestandteile**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" besteht aus der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, jeweils in der Fassung vom 14.10.2025, redaktionell geändert am 24.03.2026, und aus dieser Satzung.

#### **2 Geltungsbereich**

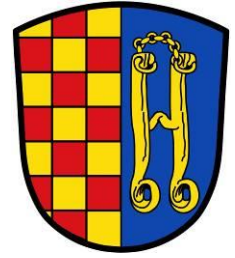
Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Teilfläche des Gesamtgeltungsbereichs (Grundstücke Fl.Nrn. 131|1 (Teilfläche), 132 (Teilfläche), 132|1 (Teilfläche) sowie 135 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Bissingen) und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.10.2025, redaktionell geändert am 24.03.2026.

#### **3 Festsetzungen durch Text**

Die Festsetzungen durch Text werden nicht geändert.

#### **4 Festsetzungen durch Planzeichen**

Die Festsetzungen durch Planzeichen ergeben sich aus der Planzeichnung sowie aus dem Grünordnungsplan, jeweils in der Fassung vom 14.10.2025, redaktionell geändert am 24.03.2026.



**MARKT  
BISSINGEN**

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

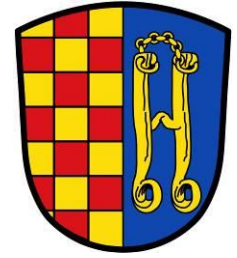
Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN

## 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Boden- und Baudenkmäler

#### Bodendenkmäler

##### Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### Baudenkmäler vgl. Begründung Nr. 3

Für jede Art von Veränderungen am Baudenkmal oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 5.2 Erschließung | Straßenverkehr

Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2221 (Tiefe 20 m ab Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG keine Werbeanlagen oder sonstigen Hinweisschilder zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das bestehende untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB

#### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

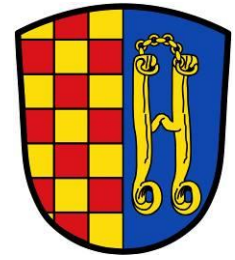
Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

---



## MARKT BISSINGEN

i.V.m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf den nördlichen Feldweg auf Fl.Nr. 135, Gemarkung Bissingen, sind nicht zulässig. Einzige Ausnahme ist die Erschließung und Andienung zur geplanten Wärmezentrale auf Flurstück 132|1, Gemarkung Bissingen.

Auf der Kesselfeldstraße ist das VZ 209-30 (Fahrrichtung geradeaus) von Richtung Staatstraße nach Unterbissingen anzubringen, um das Linksabbiegen von der St2221 bzw. der Kesselfeldstraße in das Flurstück 135 zu unterbinden. Ebenso ist an der Einmündung Flur-Nr. 135 das VZ 209-10 anzubringen, um ein Rechtseinbiegen in die St2221 vom Flurstück 135 zu unterbinden.

Der Einmündungsbereich des Feldweges in die Kesselfeldstraße ist so zu gestalten, dass ein Einbiegen in den Feldweg nur von Süden erfolgen kann. Gleiches gilt für das Ausfahren auf die Kesselfeldstraße.

Das Rechtsabbiegen von der Kesselfeldstraße in das Flurstück 135 muss ohne Benutzung der Gegenfahrbahn der Kesselfeldstraße erfolgen, um zu verhindern, dass der vorfahrtsberechtigte linksabbiegende Verkehr auf der St2221 blockiert wird.

Die Sichtfelder gem. RAST 06 auf den Straßenverkehr der Kesselfeldstraße sind für die Einmündung Flur-Nr. 135 aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Verkehrssicherungspflicht freizuhalten. Evtl. ist der Bewuchs durch die Gemeinde zurückzunehmen.

### 5.3 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten (z.B. Aushub, Erdbewegungen, Bepflanzungen) ist darauf zu achten, ob evtl. Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen umgehend einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung|Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

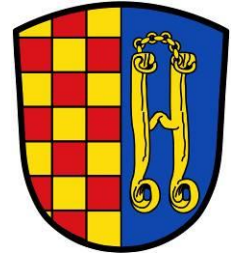
Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der DIN 18915:2018-06 Kapitel 7.3 und DIN 19731 empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen. Die vorgesehenen Stellplätze sollten vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

### 5.4 **Immissionsschutz**

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

Wegen von der Staatsstraße 2221 ausgehenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keine Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden.

### 5.5 **Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO, in der zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gültigen Fassung.

### 5.6 **Bepflanzungen|Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## 5.7 Grund- und Oberflächenwasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

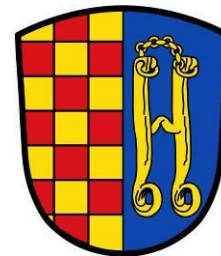
Infolge starker Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Aufgrund der hier vorliegenden Hanglage ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf.

Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-).

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hin-aus ist nicht zulässig.



## MARKT BISSINGEN

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.



## **MARKT BISSINGEN**

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

## 6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 14.10.2025,  
redaktionell geändert am 24.03.2026

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen



**MARKT  
BISSINGEN**

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

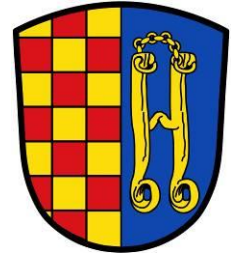
Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

---



## MARKT BISSINGEN

### D. Begründung

#### 1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Neubau einer Wärmezentrale auf dem Grundstück Fl.Nr. 132|1, Gemarkung Bissingen. Die Wärmezentrale soll mit Hackschnitzel betrieben werden und ist Herzstück zum Aufbau einer örtlichen Nahwärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien.



**Luftbild Bestand** ohne Maßstab | Quelle: BayernAtlas



**Geplanter Neubau Wärmezentrale** ohne Maßstab

Das Vorhaben entspricht jedoch nicht in allen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ‚Kesselfeld‘ und Baugebiet ‚Breitenpark‘“. Weil zum Teil die Grundzüge der Planung betroffen sind, sind Befreiungen nach §31 (2) BauGB

#### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de

---

durch die Bauaufsichtsbehörde nicht für alle Aspekte möglich. Deshalb soll eine teilweise Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Der zum Bebauungsplan gehörige Grünordnungsplan wird analog hierzu angepasst.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

Da der gesamte Geltungsbereich der Änderung nur rund 8.000 m<sup>2</sup> Fläche umfasst, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10 (4) BauGB) wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Bissingen stellt im Planbereich bereits „gewerbliche Bauflächen“ dar. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.



**MARKT  
BISSINGEN**

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

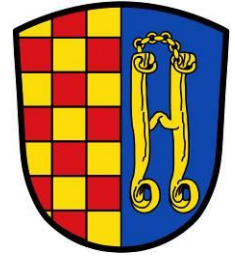
Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

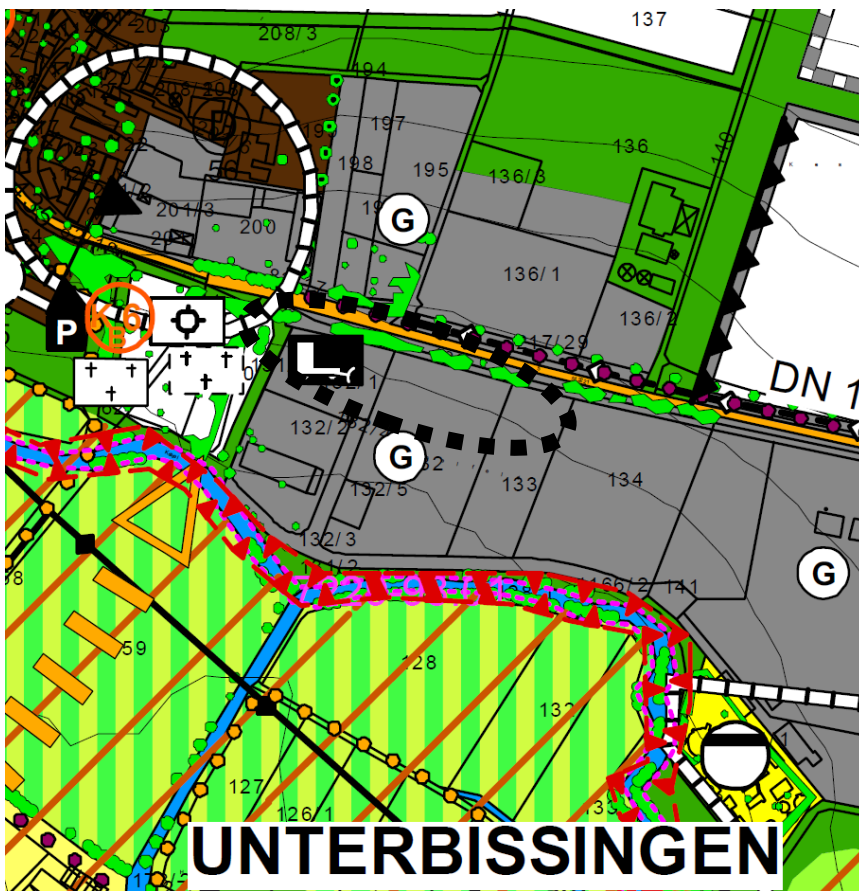
---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN



Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

### 3. Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet selbst befinden keine Denkmale.  
Im näheren Umfeld sind folgende Denkmale kartiert:

#### Baudenkmale

Aktennummer D-7-73-117-6  
Kath. Friedhofskapelle St. Lazarus, 1. Hälfte 17. Jh.; mit  
Ausstattung; Friedhof mit Grabdenkmälern des 18./19. Jh.;  
Ummauerung des 17./18. Jh.  
[ca. 50 m nordwestlich des Änderungsgebiets]

#### Bodendenkmale

Aktennummer D-7-7229-0375  
Körpergräber des frühen Mittelalters.  
[ca. 50 m nordwestlich des Änderungsgebiets]

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1

#### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

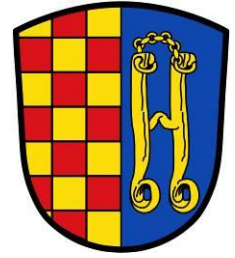
Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN



**Bodendenkmale, Hochwassergefahrenfläche HQ100, Biotop und FFH-Gebiet** Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

#### 4. Hochwasserschutz

Die Fläche entlang der Kessel ist als Hochwassergefahrenfläche HQ100 kartiert. Der Änderungsbereich liegt gemäß Höhenangabe im Bayernatlas jedoch gut 3 m oberhalb der Hochwassergefahrenfläche.

#### 5. Natur- und Landschaftsschutz

Im Bereich der Kessel befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopnr. 7229-1067) sowie ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes, ID-Teilfläche 7229-371.01 „Kesseltal mit Kessel, Hahnenbach und Köhrlesbach“). Diese sind jedoch durch das bestehende Gewerbegebiet vom Änderungsbereich getrennt. Eine Auswirkung der Planung auf diese Bereiche ist deshalb nicht zu erwarten. Weitere geschützte Natur- und Landschaftsbestandteile sind nicht bekannt.

#### 6. Erschließung

##### a. Wasser

Durch das Grundstück Fl. 132/1 verläuft eine Wasserleitung DN 200 GGG des Markt Bissingen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen.

#### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

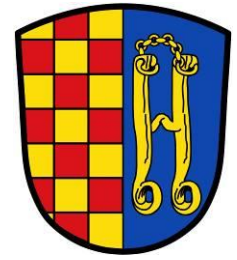
Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN

Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0 m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der BRW zu treffen.

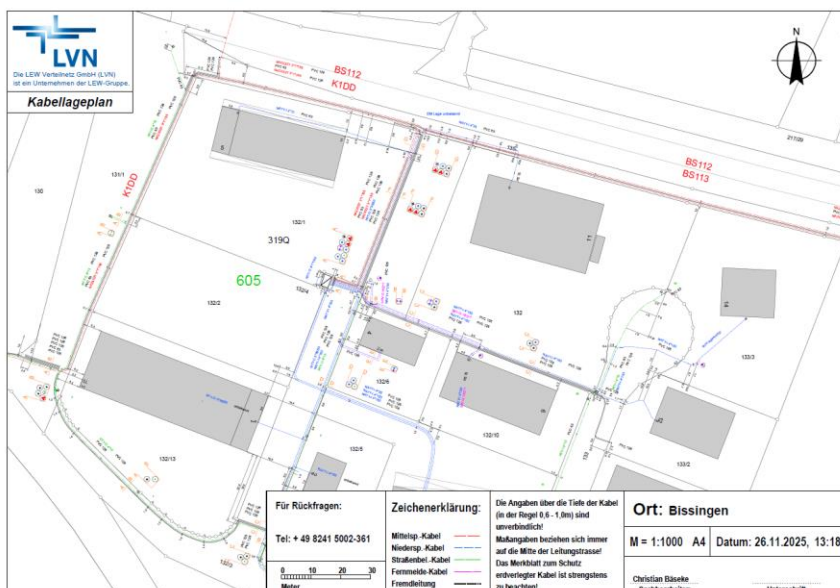
### b. Elektrischer Strom

Die LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg, teilt zum Bebauungsplan Folgendes mit:

„Im und am Rand des Geltungsbereichs befinden sich eine Vielzahl von 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Ebenfalls befindet sich unsere Transformatorstation 319Q in diesem Bereich. Diese sind dem angefügten Kabellage-, Ortsnetz- und MS-Plan zu entnehmen.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung der beigelegten Dokumente „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Kesselfeld", Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung in der Fassung vom 14.10.2025 bestehen unsererseits keine Einwände, wenn die Planungen und eventuelle Änderungen an unseren Anlagen frühzeitig mit uns abgestimmt werden sowie der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist.



Die Stromversorgung für den Geltungsbereich kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen. Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit

### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de



## MARKT BISSINGEN

höherem Leistungsbedarf entstehen und die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Transformatorenstationen nicht ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation gewährleistet. Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.“

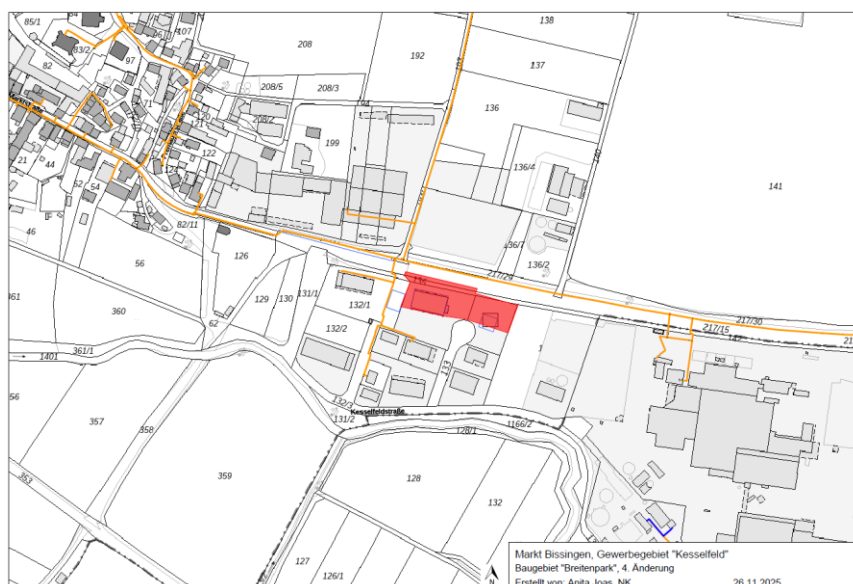
### c. Gas

Die schwaben netz GmbH, Augsburg, teilt zum Bebauungsplan Folgendes mit:

„Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.“



### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugelbiet "Breitenpark" - 4. Änderung

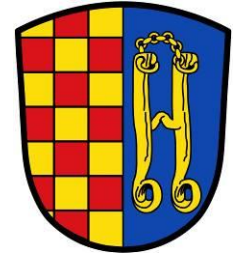
Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

Planverfasser:  
Blatter • Burger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
[info@blatterburger.de](mailto:info@blatterburger.de)  
[www.blatterburger.de](http://www.blatterburger.de)



## **MARKT BISSINGEN**

### **7. Inhalt der 4. Änderung**

Die 4. Änderung umfasst folgende wesentliche Änderungen:

1. Im Norden der Baufelder wird – parallel zur Staatsstraße St2221 - ein Wirtschaftsweg zur Erschließung ausgewiesen. Dieser Weg dient vor allem der Belieferung der geplanten Hackschnitzel-Wärmezentrale.  
Eine Zufahrt zum Baufeld ist nur im definierten Bereich (direkter Anschluss Wirtschaftsweg an Baufeld) zulässig. Zur Klarstellung wird in der Planzeichnung westlich davon ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.
2. Die Baufelder werden an den tatsächlichen Bestand angepasst (nach Norden etwas vergrößert).  
Um das Anbauverbot mit einer Tiefe von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2221 sicherzustellen, wird die Baugrenze mit einem entsprechenden Abstand definiert.  
In diesem Bereich sind auch keine Werbeanlagen oder sonstigen Hinweisschilder zulässig (Hinweis).
3. Die Trennung zwischen den beiden Baufeldern entfällt.

### **8. Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet im Eigentum der Gemeinde und des erweiternden Betriebes steht.

Für die genaue Flächenzuordnung (Grundstückwerb) werden bei Bedarf noch entsprechende Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Gewerbebetrieb getroffen.

### **9. Kosten**

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst – insbesondere Kosten für die Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes umgelegt bzw. die Kostenübernahme durch entsprechende Vereinbarung zwischen Gemeinde und Gewerbebetrieb geregelt.

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 4. Änderung**

Markt Bissingen  
- vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister  
Stephan Herreiner -  
Am Hofgarten 1  
86657 Bissingen

---

Planstand 14.10.2025,  
redaktionell geändert am  
24.03.2026

Satzungsbeschluss  
am 24.03.2026

---

Planverfasser:  
Blatter • Bürger GbR  
Hauptstraße 43  
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0  
Fax: 09073 | 92 10 58-6  
info@blatterburger.de  
www.blatterburger.de