

MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



Markt Bissingen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kesselfeld“ und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

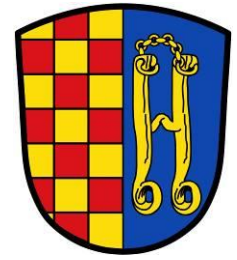
Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Festsetzungen durch Text	Seite 6
4. Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 8
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 9
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 13
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 14
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 14
3. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 15
4. Denkmalschutz	Seite 16
5. Hochwasserschutz	Seite 17
6. Natur- und Landschaftsschutz	Seite 18
7. Bodenschutz und Altlasten	Seite 18
8. Immissionsschutz	Seite 19
9. Inhalt der 5. Änderung	Seite 19
10. Bodenordnung	Seite 21
11. Kosten	Seite 21
E. Anlagen zur Begründung	Seite 21

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

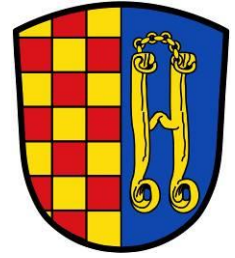
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

A. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom 24.03.2026 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2026 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2026 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2026, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (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 24.03.2026, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

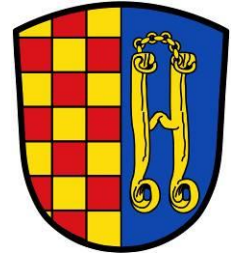
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Bissingen hat in der Sitzung vom _____ die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2026, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Bissingen,
den Herreiner, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Die 5. 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

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

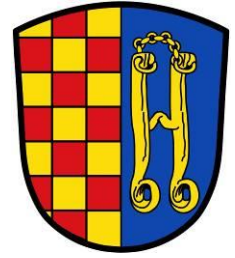
Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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" - 5. Änderung

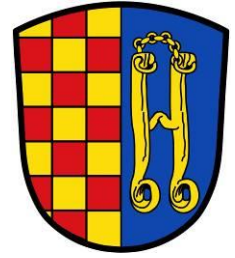
als Satzung.

1 Bestandteile

Die 5. 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 24.03.2026, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Teilfläche des Gesamtgeltungsbereichs (Grundstücke Fl.Nrn. 139 (Teilfläche), 139|2, 141|1 (Teilfl.), 143 (Teilfl.), 145, 145|1, 148 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Unterbissingen) und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2026, geändert am _____. Er entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung mit Erweiterung.



**MARKT
BISSINGEN**

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

3 Festsetzungen durch Text

Der Text der Satzung wird wie folgt geändert und ergänzt:

Hinweis zum Vorentwurf der 5. Änderung:
Änderung zum bisherigen Stand sind rot dargestellt.

3a. Höhenlage baulicher Anlagen | Geländeoberfläche

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Im Bereich der 10 m breiten Streifen für die Eingrünungen **sowie der „Private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“** sind auch höhere Aufschüttungen für die zu bepflanzenden Erdwälle zulässig.

16. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Für den Bereich der **5. Änderung** des Bebauungsplans gelten folgende Pflanzgebote:

Einzelbäume Bereich Umgrenzung Stellplätze LKW und PKW südlicher Bereich

Zum Kriterium einer Entfaltung silhouetten- und gebäudeangepasster Pflanzformung sind gem. Artenempfehlung in diesem Abschnitt Einzelgehölze Laubbaum **säulenförmige** Einzelbäume der Arten

- Sorte Populus nigra 'Italica' (Säulenpappel)

- **Acer campstre (Feldahorn)**
- **Betula pendula (Weissbirke)**
- **Populus alba (Silberpappel)**
- **Salix alba (Silberweide)**

für die Pflanzung vorzusehen.

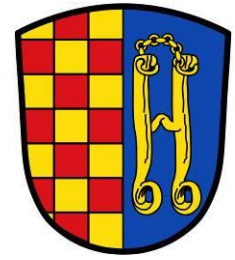
Einzelbäume andere Bereiche

In der Ausführung sind Artenwahl gemäß Artenempfehlung freigestellt.

Gehölze der Heckenpflanzung 10 m Pflanzstreifen Stellplätze LKW und PKW südlicher Bereich

Mit Bedacht auf Bodendenkmalüberlagerung sind gezielt flachwurzelnde Gehölze der Arten:

- Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)



**MARKT
BISSINGEN**

VORENTWURF

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

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
- bei der Ausführung zu wählen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bereich für die kommunale Entsorgungsvorhaben soll analog zur ausgewiesenen Grünordnung mit Flächenrandbepflanzung eingegrünt werden (Artenauswahl gemäß „Einzelbäume andere Bereiche“ und „Gehölze der Heckenpflanzung“). Hierzu ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit hinreichendem Pflanzkonzept zur Baugenehmigung aufzustellen. Ein Grundstandard für Eingrünung ist verpflichtend.

Pflanzstandorte

Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, sollten etwa erschließungs-technische Erfordernisse nötige Abweichungen verlangen.

17. Ausgleichsflächen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

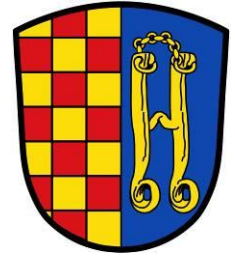
Für die 5. Änderung wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche festgesetzt:

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Pflanzriegel am LKW-Stellplatzgelände
auf dem Grundstück Fl.Nr. 145 (Teilfläche), Gemarkung
Unterbissingen**

*(beschrieben im Anhang I:
Ermittlung des Kompensationsbedarfs)*

4 Festsetzungen durch Planzeichen

Die Festsetzungen durch Planzeichen ergeben sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2026, geändert am _____, redaktionell geändert am _____.



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

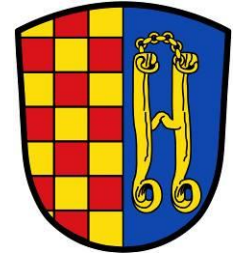
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist wegen des kartierten Bodendenkmals eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zu beantragen ist.

Es wird dringend empfohlen, sich hierzu rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

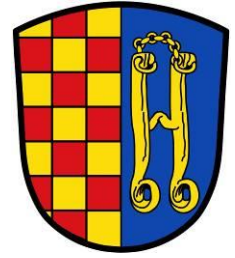
> siehe hierzu auch Nr. 18 der Satzung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Fassung vom 03.05.2011, Hinweise)

5.2 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.

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.



MARKT BISSINGEN

5.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Schallschutzes sind die Grundannahmen des Schallschutzgutachtens zu beachten. Dies betrifft insbesondere mögliche Einschränkungen im Betrieb, z.B., dass im Nachtzeitraum nur 50 % der LKWs (15 Stück) das Kühlaggregat nutzen dürfen.

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.

5.4 Abstandsflächen

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

5.5 Bepflanzungen | Eingrünungen

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

Art. 47 (1) ABGB:

„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) ABGB verwiesen.

5.6 Grund- und Oberflächenwasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in die Kessel ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

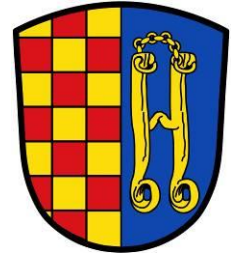
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

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 (TREN GW) 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 Rückhaltmaßnahmen 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

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

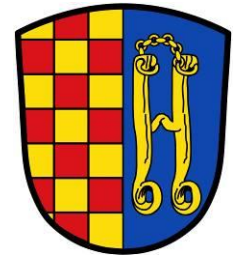
Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

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.

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



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

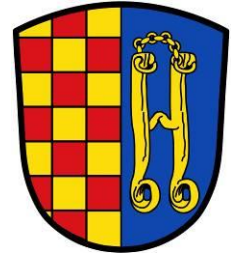
6 In-Kraft-Treten der Satzung

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen, 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen
Andreas Görgens, Scoranweg 3, 89415 Lauingen



**MARKT
BISSINGEN**

VORENTWURF

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

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

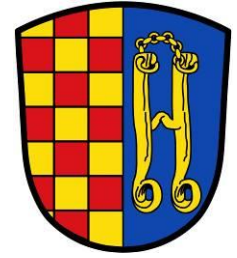
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die geplante Erweiterung eines bestehenden Hochregallagers. Das Lager soll um 20 Meter nach Süden verlängert werden (Erweiterung um vier Lagergassen, zzgl. Aufzugsturm im Osten).

Durch die bauliche Erweiterung ist es erforderlich, die Straße teilweise nach Süden zu verschwenken. Dadurch entfällt teilweise die Fläche für den Erdwall mit Eingrünung der bisherigen Gebäude.

Da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.



Geplante Erweiterung Hochregallager

Luftbild Maßstab 1:5.000 | Quelle: BayernAtlas.de

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Schaffung von Erweiterungsflächen für die ortsansässige Molkerei, da die vorhandenen Lagerflächen durch veränderte Rahmenbedingungen im Handel nicht mehr ausreichen (v.a. zunehmende Diversifizierung der Produktpaletten bei entsprechenden notwendigen Vorhaltemöglichkeiten).

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

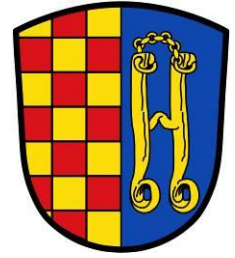
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

Nr. 9: „Inhalt der 5. Änderung“). Die ausgewiesenen Flächen betreffen zudem nur den Bereich oberhalb der Hangkante hin zur Kessel. Der eigentliche Talraum wird von der Bebauung dagegen freigehalten.

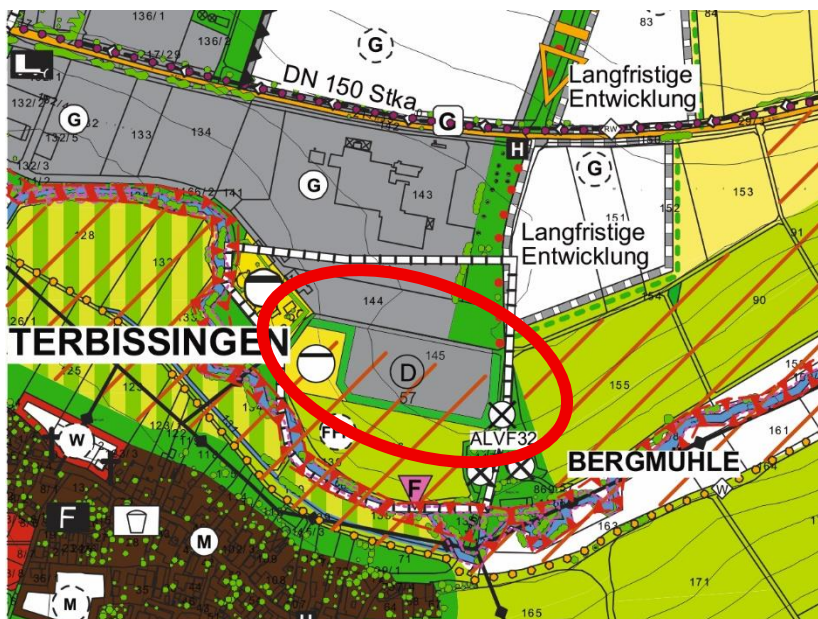
3.2. Standortauswahl

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung handelt.

3.3. Verfahren, Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB, da die Voraussetzungen für die Verfahrenserleichterungen nach § 13 und § 13a BauGB nicht gegeben sind.

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

4. Denkmalschutz

Die Planfläche befindet sich im Bereich eines kartierten Bodendenkmals:

Nummer 220512, Aktennummer D-7-7229-0035:
Siedlung der Linearbandkeramik, der Hallstatt- und Latènezeit,
römische Villa rustica

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

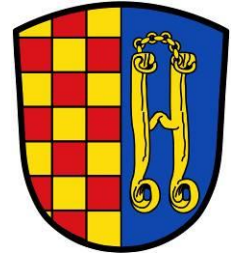
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

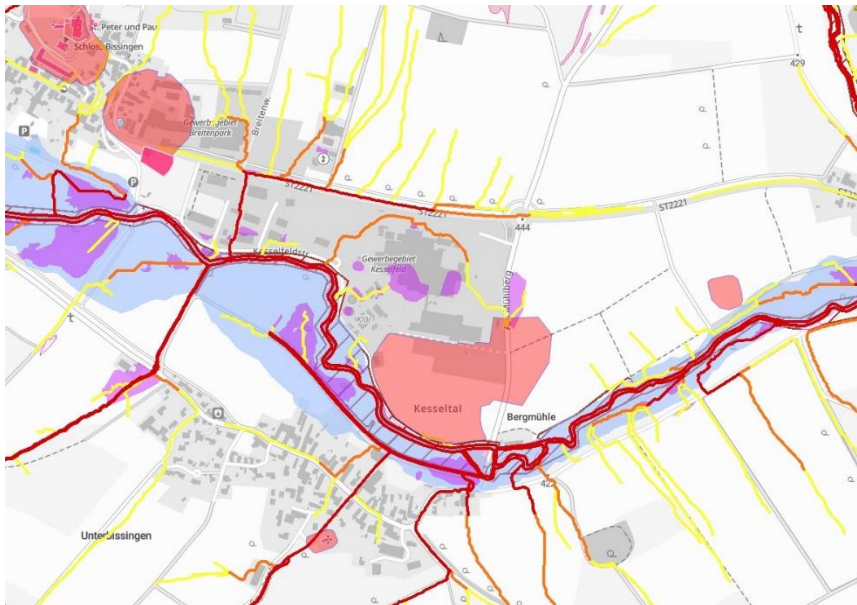


MARKT BISSINGEN

Bodendenkmäler sind entsprechend der Vorabprüfung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege grundsätzlich in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu belassen. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des BLfD Priorität.

Eine Überplanung darf deshalb nicht mit Eingriffen in die Denkmalsubstanz verbunden sein.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1 sowie Hinweis Nr. 18 der Satzung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Fassung vom 03.05.2011)



Bodendenkmal, Hochwassergefahrenfläche HQ100, Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Biotop und FFH-Gebiet
ohne Maßstab | Quelle: BayernAtlas.de

5. Hochwasserschutz

Die Fläche entlang der Kessel ist als Hochwassergefahrenfläche HQ100 kartiert. Diese betrifft den Erweiterungsbereich zwar nicht unmittelbar, grenzt aber - getrennt durch den vorhandenen Feldweg - im Südwesten an das Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich zudem im Randbereich des Vorranggebietes für den Hochwasserabfluss und -rückhalt Nr. H 12 "Kessel" (vgl. RP 9 B I 4.4.1.3 (Z) i.V.m. Karte 2a "Siedlung und Versorgung"). Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 22.03.2019 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Planungsgebiet bei Hochwasser jedoch nicht berührt. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ besteht ebenfalls keine Betroffenheit.

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

6. Natur- und Landschaftsschutz

Die geplanten Bauflächen liegen vollständig im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Kesseltal“ (vgl. RP 9 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege keine grundlegende Änderung. Der Entfall der Eingrünung an der bisherigen Stelle wird durch entsprechende Ersatzstandorte ausgeglichen (siehe Nr. 9: „Inhalt der 5. Änderung“). Die ausgewiesenen Flächen betreffen zudem nur den Bereich oberhalb der Hangkante hin zur Kessel. Der eigentliche Talraum wird von der Bebauung dagegen freigehalten.

Im Bereich der Kessel befindet sich ein kartiertes Biotop (Biotopnr. 7229-1067 „Kessel zwischen Göllingen und Kesselostheim“) sowie ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Schutzgebiete des Naturschutzes, ID-Teilfläche 7229-371.01 „Kesseltal mit Kessel, Hahnenbach und Köhrlesbach“). Diese grenzen zwar - getrennt durch den vorhandenen Feldweg - im Südwesten an das Plangebiet, werden durch die Änderung aber nicht unmittelbar betroffen.

Weitere geschützte Natur- und Landschaftsbestandteile sind nicht bekannt.

7. Bodenschutz und Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Dillingen waren bei der 3. Änderung des Bebauungsplans keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen erfasst. Allerdings waren die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 147 und 156, jeweils Gemarkung Unterbissingen, unter der Katasternummer 77300171 „Bergmüh|e“ im Altlastenkataster enthalten. Auswirkungen auf das Plangebiet konnten durch Untersuchungen des Ing.Büro ENVITEC GmbH in Abstimmung mit dem Landratsamt Dillingen jedoch ausgeräumt werden. Entsprechend des Vorschlags des Landratsamtes wurde ein Hinweis zum Vorgehen bei Erdarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

8. Immissionsschutz

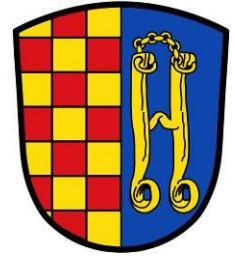
Durch die Erweiterung des vorhandenen Hochregallagers kommt es nach Angabe der Molkerei zu keinen veränderten Emissionen. Insbesondere ist keine wesentliche Veränderung des Lkw-Verkehrs zu erwarten, da die Erweiterung der vergrößerten Produktpalette bei entsprechend notwendiger Vorhaltung geschuldet ist, die Transportmenge dadurch aber nicht grundsätzlich verändert wird.

9. Inhalt der 5. Änderung

Die 5. Änderung umfasst folgende wesentliche Änderungen:

1. Erweiterung des Baufeldes „Zone D“ nach Süden
2. Teilweise Verschwenkung der angrenzenden Erschließungsstraße (mit Anpassung der Zufahrt zum Pkw-Stellplatz)
3. Teilweise Entfall der Eingrünung durch Verschiebung der Straße
4. Zusätzliche Eingrünung südlich der Lkw-Stellplätze als Ersatz für die entfallende Eingrünung im Norden

Die zusätzliche Eingrünung erfolgt wegen des vorhandenen Bodendenkmals ebenfalls mit flachwurzelnenden Pflanzen auf einem Erdwall und ist im Anhang I näher erläutert.



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

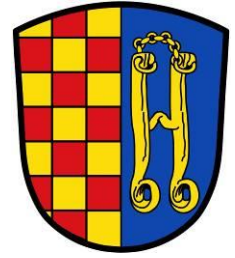
Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



MARKT BISSINGEN

VORENTWURF

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Kesselfeld" und Baugebiet "Breitenpark" - 5. Änderung

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



Ausschnitt Bebauungsplan vor der 5. Änderung Maßstab 1:5.000



Ausschnitt Bebauungsplan nach der 5. Änderung Maßstab 1:5.000

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

10. Bodenordnung

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

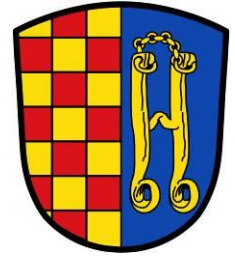
11. Kosten

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.

E. Anlagen zur Begründung

1. **Anhang I: Ermittlung des Kompensationsbedarfs** (12.03.2026),
erstellt von Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU),
Freier Landschaftsarchitekt ByAK,
Scoranweg 3, 89415 Lauingen



**MARKT
BISSINGEN**

VORENTWURF

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

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

Planstand 24.03.2026,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Satzungsbeschluss
am _____

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

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35