



BEKANNTMACHUNG

zum einfachen konsolidierenden Bebauungsplan „Mittelsteig Mitte-Süd“

Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

und

öffentliche Auslegung des Entwurfs

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen konsolidierenden Bebauungsplans „Mittelsteig Mitte-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht. In selbiger Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf zum Bebauungsplan „Mittelsteig Mitte-Süd“ in der Fassung vom 29.09.2026 gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Geltungsbereich (o. M.)

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die folgenden Flurnummern der Gemarkung Asbach-Bäumenheim: 906/1 bis /23, 906/24 (Eigerstraße), 906/25 und /26 (Jennerstraße), 962 (Alpenstraße), 961, 961/1 bis /3, 960, 960/1 bis /3, 964, 964/1, 964/2, 965, 965/1 (Rhönstraße), 965/2, 965/3 (Taunusstraße), 965/4 bis /11, 963 (Zugspitzstraße), 958/1 (Eifelstraße), 955, 955/1, 956, 956/1 bis /3, 957, 957/1, 958, 953/1 (Jurastraße), 953, 953/2, 966, 966/1 (Flurstraße), 966/2, 1031/92, 1031/100, 1031/83, 1031/82, 1031/80, 1031/78, 907/2 (Sudetenstraße); sowie Teilflächen der Flurnummern 905 (Nebelhornstraße) und 907 (Sudetenstraße).



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Mittelsteig Mitte“ und „Mittelsteig Süd“ entsprechen aufgrund ihrer teilweise überholten Festsetzungen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen und schränken die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der überwiegend bebauten Wohngebiete erheblich ein. Mit der Aufstellung des einfachen konsolidierenden Bebauungsplans „Mittelsteig Mitte-Süd“ verfolgt die Gemeinde Asbach-Bäumenheim das Ziel, eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, bestehende Entwicklungspotenziale besser auszuschöpfen und die planungsrechtlichen Vorgaben zu vereinheitlichen. Hierzu sollen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und einschränkende Festsetzungen reduziert werden. Durch die Zusammenführung der bisherigen Bebauungspläne und die Beschränkung auf städtebaulich erforderliche Festsetzungen soll eine flexible, bedarfsgerechte und langfristig geordnete Innenentwicklung ermöglicht werden, ohne den bestehenden Wohncharakter des Gebiets wesentlich zu verändern.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus Textliche Festsetzungen (Teil A) und Planzeichnung (Teil B), kann mit der Begründung (Teil C) sowie dem Inhalt der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 19.10.2026 bis einschließlich 19.11.2026

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Asbach-Bäumenheim unter <https://www.asbach-baeumenheim.de/de/bauen-wohnen/bebauungsplaene/in-aufstellung> eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die voran genannten Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Asbach-Bäumenheim (Rathausplatz 1, 86663 Asbach-Bäumenheim) während der allgemeinen Öffnungszeiten aus.

Die Öffnungszeiten sind:

Montag	von 08:00 Uhr – 13:00 Uhr,
Dienstag	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanung-sportal/>) zugänglich gemacht. Stellungnahmen können während dieser Frist abgegeben werden. Diese sollen elektronisch übermittelt werden (bauamt@asbach-baeumenheim.de); bei Bedarf können diese auch auf anderem Wege abgegeben werden (z. B. in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift). Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Es liegen bislang keine umweltbezogenen Informationen vor.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Asbach-Bäumenheim, den 17.10.2026

Florian Mittler

1. Bürgermeister

GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

EINFACHER KONSOLIDIERENDER BE- BAUUNGSPLAN

„Mittelsteig Mitte-Süd“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 29.09.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26081
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Überbaubare Grundstücksfläche und Grenzabstände	4
§ 3 Inkrafttreten	5
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
1. Wasserwirtschaft	6
2. Immissionsschutz	7
3. Wärmepumpen-Systeme	7
4. Denkmalschutz	8
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	9
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	10

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 und § 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Einfacher konsolidierender Bebauungsplan „Mittelsteig Mitte-Süd“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.09.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2026 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 29.09.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Anlagen für Verwaltungen
 4. Unzulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen

§ 2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND GRENZABSTÄNDE

- (1) Überbaubare Grundstücksflächen
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
 2. Diese dürfen ausnahmsweise bis zu 1,50 m für Balkone und bis zu 3,0 m für Terrassen überschritten werden. Balkone und Terrassen sind dabei in ihrer Länge auf jeweils max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.
 3. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem ausnahmsweise um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
- (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung
- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 3 INKRAFTTRETEN

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen der Bebauungspläne „Mittelsteig Nord“ und „Mittelsteig-Süd“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen konsolidierenden Bebauungsplanes „Mittelsteig Mitte-Süd“ vollständig ersetzt.

Der einfache konsolidierende Bebauungsplan „Mittelsteig Mitte-Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Eine Eignung der Bodenverhältnisse die über die Festsetzungen hinausgehen, sollte im nachfolgenden Planungsprozess durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens

zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes teilweise das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Aktennummer D-7-7330-0132.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

4.2 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

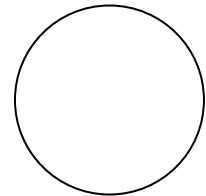
Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den

.....

Florian Mittler, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

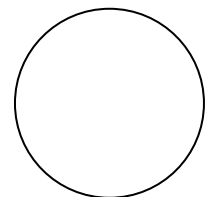
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Mittelsteig Mitte-Süd“ wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den

.....

Florian Mittler, Erster Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

EINFACHER KONSOLIDIERENDER BE- BAUUNGSPLAN „Mittelsteig Mitte-Süd“

C) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 29.09.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26081

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4. Umweltbelange	10
5. Begründung der Festsetzungen	11
6. CO ₂ -relevante Auswirkungen des Vorhabens	12
7. Flächenstatistik	12

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Bebauungspläne „Mittelsteig Mitte“, rechtskräftig seit dem 22.01.1975 sowie „Mittelsteig Süd“, rechtskräftig seit dem 15.07.1968, sind weitestgehend bebaut, wobei etliche Festsetzungen dem Zeitgeist um die 1970er Jahre sowie der damaligen rechtlichen Grundlage geschuldet sind. Die damaligen Zielsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie der gebotenen verträglichen Nachverdichtung mit allgemeinem Wohnen.

Insbesondere die engen Baufenster und die detaillierten Gestaltungsvorgaben erschweren eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke sowie die Anpassung bestehender Wohngebäude an veränderte Wohn- und Lebensbedürfnisse. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der zunehmenden Bedeutung der Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde Asbach-Bäumenheim das Ziel, innerhalb der vorhandenen Wohngebiete eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Reduzierung bislang geltender Festsetzungen sollen zusätzliche Entwicklungsspielräume geschaffen werden.

Neben der Wohnnutzung sollen insbesondere auch bereits vorhandene sowie künftig mögliche nicht störende gewerbliche Nutzungen nicht nur gesichert, sondern auch planungsrechtlich ermöglicht werden. Die bisherigen Festsetzungen der schränken die Zulässigkeit solcher Nutzungen teilweise erheblich ein. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird eine größere Nutzungsvielfalt ermöglicht, ohne die vorherrschende Wohnfunktion grundsätzlich infrage zu stellen. Die Gemeinde verfolgt dabei ausdrücklich nicht das Ziel einer gewerblichen Überprägung des Gebiets. Vielmehr sollen wohnverträgliche Nutzungen, die sich hinsichtlich ihres Störgrades in die bestehende Wohnbebauung einfügen, ermöglicht werden.

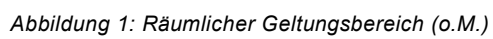
Zur Umsetzung dieser Ziele werden die bisherigen Bebauungspläne innerhalb des neuen Geltungsbereichs durch einen einfachen konsolidierenden Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ersetzt. Dieser beschränkt sich auf die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Festsetzungen und verzichtet bewusst auf eine umfassende Regelung sämtlicher baulicher Einzelheiten. Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben richtet sich damit nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach den jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 34 BauGB.

Die Aufstellung des einfachen konsolidierenden Bebauungsplans „Mittelsteig Mitte-Süd“ ist somit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs auch künftig sicherzustellen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 62.634 m². Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen über die gegenwärtig rechtskräftigen Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne „Mittelsteig Mitte“, rechtskräftig seit dem 22.01.1975 sowie „Mittelsteig Süd“, rechtskräftig seit dem 15.07.1968. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die folgenden Flurnummern der Gemarkung Asbach-Bäumenheim: 906/1 bis /23, 906/24 (Eigerstraße), 906/25 und /26 (Jennerstraße), 962 (Alpenstraße), 961, 961/1 bis /3, 960, 960/1 bis /3, 964, 964/1, 964/2, 965, 965/1 (Rhönstraße), 965/2, 965/3 (Taunusstraße), 965/4 bis /11, 963 (Zugspitzstraße), 958/1 (Eifelstraße), 955, 955/1, 956, 956/1 bis /3, 957, 957/1, 958, 953/1 (Jurastraße), 953, 953/2, 966, 966/1 (Flurstraße), 966/2, 1031/92, 1031/100, 1031/83, 1031/82, 1031/80, 1031/78, 907/2 (Sudetenstraße); sowie Teilflächen der Flurnummern 905 (Nebelhornstraße) und 907 (Sudetenstraße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.



2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 2: Plangebiet des konsolidierenden Bebauungsplanes (o.M.)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Gemeinde Asbach-Bäumenheim und umfasst einen bereits weitgehend bebauten Wohnbereich. Die Bebauung ist überwiegend durch Wohngebäude mit zugehörigen privaten Gartenflächen, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen geprägt. Die vorhandenen Erschließungsstraßen gliedern das Gebiet in mehrere zusammenhängende Wohnquartiere. Die Erschließung erfolgt über das bestehende örtliche Straßennetz

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Bereiche
- Im Nordosten und Südosten durch bestehende Wohnbebauung und örtliche Verkehrsflächen
- Im Südwesten durch die Nebelhornstraße sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Erschließungsanlagen bereits städtebaulich geprägt. Eine erstmalige Entwicklung eines bislang unbebauten Siedlungsbereichs ist nicht Gegenstand der Planung.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des einfachen konsolidierenden Bebauungsplans „Mittelsteig Mitte-Süd“ ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und insbesondere der verträglichen Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Siedlungsbereichs.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen bestehende planungsrechtliche Einschränkungen reduziert und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebiets verbessert werden. Die Planung ermöglicht eine bessere Ausnutzung bereits erschlossener Grundstücke und trägt damit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Die Planung sieht keine erstmalige Erschließung eines neuen Baugebiets außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs vor.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er trifft insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Da der Bebauungsplan nicht sämtliche Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB festsetzt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 beziehungsweise, soweit einschlägig, § 35 BauGB.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens setzt voraus, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Maßgeblich sind die Voraussetzungen, dass es sich um einen Bebauungsplan für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt. Zudem darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder weniger als 70.000 m², wobei im zweiten Fall eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung. Zudem trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung zur zulässigen Grundfläche. Im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets gem. der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ist entsprechend § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswert heranzuziehen, entsprechend einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei Berücksichtigung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des konsolidierenden Bebauungsplanes ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 19.703 m².

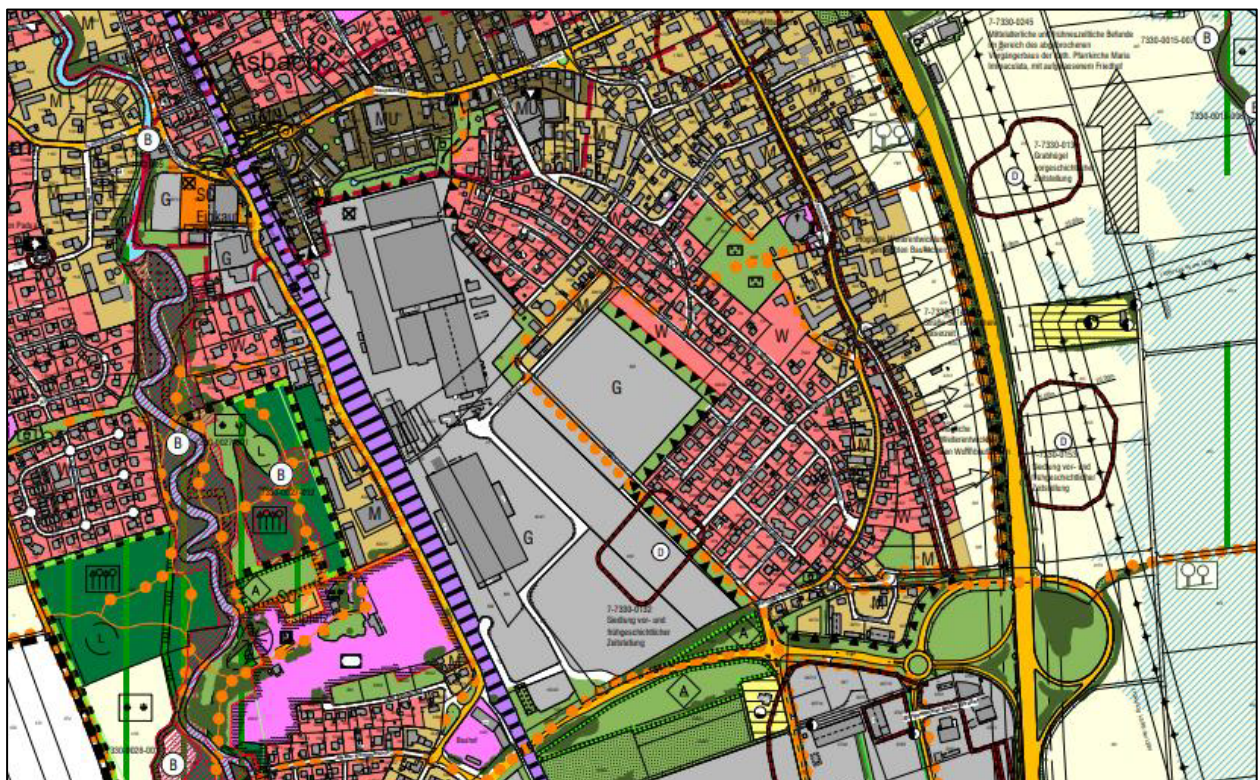
Entsprechend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Im vorgesehenen beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im weiteren Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan



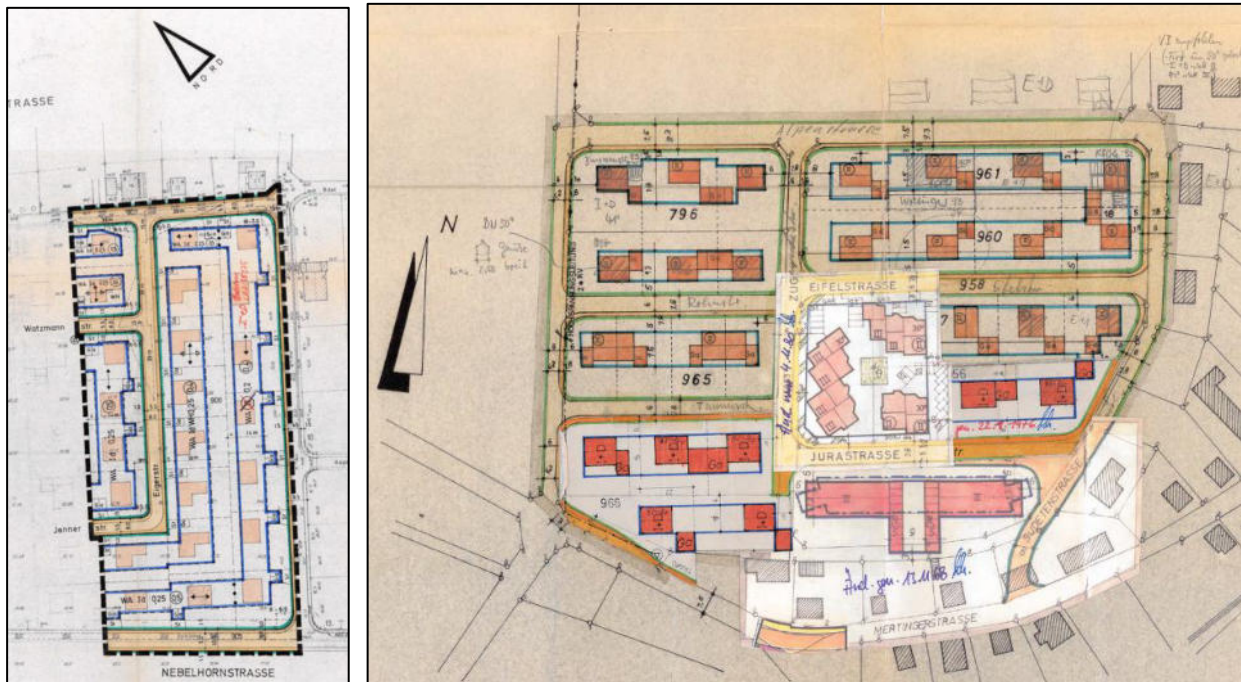


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Mittelsteig Mitte" (o.M.) [links] und rechtskräftiger Bebauungsplan "Mittelsteig Süd" (o.M.) [rechts]

3.5 Planungskonzept

Die beiden Bebauungspläne stammen aus den 1960er- beziehungsweise 1970er-Jahren und enthalten entsprechend den damaligen städtebaulichen Vorstellungen zahlreiche detaillierte Festsetzungen. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgröße von Baugrundstücken, zur Bauweise, zur Geschossigkeit, zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen sowie zur Anordnung von Garagen und Nebenanlagen. Die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise eng begrenzt. Dadurch werden die Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender Gebäude und zur zusätzlichen Bebauung bislang ungenutzter Grundstücksbereiche eingeschränkt. Darüber hinaus enthalten die bisherigen Bebauungspläne unterschiedliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Teilbereiche sind als reine Wohngebiete, andere als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Regelungsdichte und ihrer teilweise restriktiven Ausgestaltung nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen an eine flexible und flächensparende Nutzung bestehender Wohngebiete.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) vorrangig zu nutzen. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf effizienten und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Prinzip der Nachverdichtung vor Ausweisung neuer Bauflächen den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße.

Mit dem einfachen konsolidierenden Bebauungsplan „Mittelsteig Mitte-Süd“ werden die bisherigen Festsetzungen innerhalb des neuen räumlichen Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Die Gemeinde verzichtet künftig bewusst auf eine Vielzahl detaillierter Festsetzungen und beschränkt die planungsrechtliche Steuerung im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch werden die bestehenden

Bebauungspläne zusammengeführt und einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Neuplanung ermöglicht insbesondere größere bauliche Entwicklungsspielräume innerhalb der bestehenden Grundstücke. Gleichzeitig bleibt die Zulässigkeit künftiger Vorhaben durch die festgesetzten Baugrenzen, die Gebietsart und die ergänzend anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften begrenzt.

4. UMWELTBELANGE

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits weitgehend bebauten und erschlossenen Siedlungsbereichs. Von den bestehenden Baugrundstücken sind lediglich acht Grundstücke bislang unbebaut. Die Flächen sind überwiegend durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen und private Hausgärten geprägt. Mit der Aufstellung des einfachen konsolidierenden Bebauungsplans werden die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen zusammengeführt und die Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgt nicht.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Die Vegetation beschränkt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen privaten Gartenflächen. Größere zusammenhängende Gehölzbestände oder naturnahe Lebensräume sind nicht vorhanden. Besondere Artenvorkommen sind nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der intensiven Nutzung der Grundstücke ist von einer deutlichen anthropogenen Vorprägung auszugehen. Durch die Erweiterung der Baufenster können zwar einzelne Gartenflächen beansprucht werden, erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung bereits teilweise eingeschränkt. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen können zusätzliche Versiegelungen entstehen. Diese beschränken sich jedoch auf bereits erschlossene Baugrundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Die Planung trägt damit dem Grundsatz der Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird vermieden. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können sich durch zusätzliche Versiegelungen und eine damit verbundene Verringerung der Niederschlagswasserversickerung ergeben. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Rahmen künftiger Bauvorhaben sicherzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits siedlungsklimatisch geprägt. Durch zusätzliche Bebauung können kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas entstehen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die vorherrschende Wohnnutzung bleibt durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erhalten. Die ergänzende Zulässigkeit nicht störender gewerblicher

Nutzungen ermöglicht eine zeitgemäße Nutzungsstruktur, ohne den Wohncharakter grundsätzlich zu verändern. Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die Nachverdichtung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb des Bodendenkmals D-7-7330-0132 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Der betroffene Bereich ist bereits bebaut. Bei künftigen Bodeneingriffen sind die denkmalrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf die Anzeige- und Sicherungspflichten gemäß Art. 8 BayDSchG sowie gegebenenfalls erforderliche Erlaubnisse nach Art. 7 BayDSchG hingewiesen.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung und Nutzung bereits deutlich vorgeprägt. Die Planung dient der städtebaulichen Neuordnung und verträglichen Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Zwar werden durch größere Baufenster zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und der fehlenden besonderen naturschutzfachlichen Empfindlichkeiten sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Allgemeines

Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits gesichert. Die städtebauliche Ordnung kann daher durch die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit der ergänzenden Anwendung des § 34 BauGB gewährleistet werden. Insbesondere stellt das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB sicher, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich der nicht festgesetzten Zulässigkeitsmerkmale in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch den bewussten Verzicht auf zusätzliche, detaillierte Festsetzungen sollen zugleich bestehende Nachverdichtungspotenziale aktiviert und größere Spielräume für die bauliche Entwicklung und zeitgemäße Nutzung der Grundstücke geschaffen werden. Damit wird eine flexible und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets ermöglicht, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gefährden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Wohnnutzung und der Ermöglichung einer zeitgemäßen, wohnverträglichen Nutzungsstruktur. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird die bestehende Wohnfunktion weiterhin gesichert. Gleichzeitig können ergänzende Nutzungen zugelassen werden, die mit dem Wohnen vereinbar sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie von Verkehrsflächen und weiterführenden Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und die Eigenart der näheren Umgebung durch die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur hinreichend bestimmt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen großzügiger gefasst, um eine flexiblere Nutzung der vorhandenen Grundstücke zu ermöglichen. Insbesondere sollen Erweiterungen bestehender Gebäude, Ersatzneubauten und zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten erleichtert werden. Die Festsetzung größerer Baufenster trägt damit wesentlich zur Umsetzung des Planungsziels einer verträglichen Nachverdichtung bei.

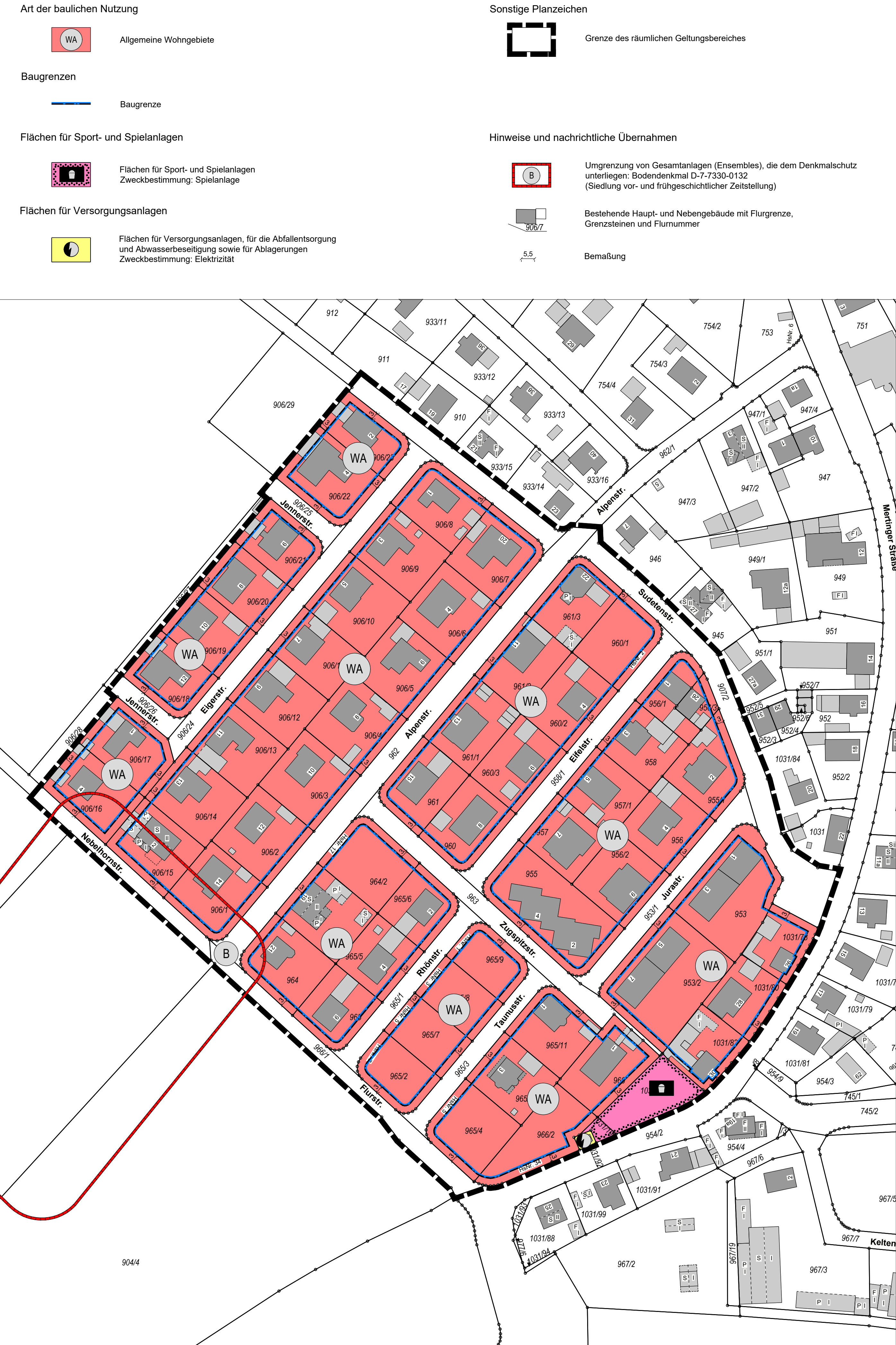
6. CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Nachdem der einfache Bebauungsplan ausschließlich den bereits vorhandenen baulichen Bestand städtebaulich ordnet und regelt, [und damit die derzeitige Außenbereichssatzung ersetzt, besteht kein Anlass für eine klimabezogene Alternativenprüfung und/oder Aufstellung einer CO₂-Bilanz.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	62.633 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	49.258 m ²	79 %
Bestehende Verkehrsflächen	12.612 m ²	20 %
Gemeinbedarfsfläche (Spielplatz)	721 m ²	1 %
Versorgungsflächen (Strom)	42 m ²	0 %

Planzeichenerklärung



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Anschrift: Rathausplatz 1, 86663 Asbach-Bäumenheim, während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....
Florian Mittler, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt
Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....
Florian Mittler, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....
Florian Mittler, Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE
ASBACH-BÄUMENHEIM

Landkreis Donau-Ries



EINFACHER KONSOLIDIERENDER
BEBAUUNGSPLAN
"Mittelsteig Mitte-Süd"

B) Planzeichnung

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

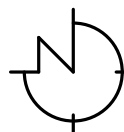
ENTWURF

Fassung vom 29.09.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindemeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26081
Bearbeitung: Kürzel



Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1/1



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026