



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 „Badesee Au“, Gemarkung Illertissen
Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

STAND 29.07.2025

Bearbeitung:



Stadt Illertissen
SG 41 Stadtplanung | Baurecht
Hauptstraße 4
89257 Illertissen

Inhalt

- 1. Ziel und Zweck der Planung**

- 2. Bauleitplanverfahren**
 - 2.1. Verfahrensablauf
 - 2.2. Umweltbelange

- 3. Plangebiet**

- 4. Einordnung in die Gesamtplanung**

- 5. Begründung der Festsetzungen**

- 6. Flächenbilanz**

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/2025 umfasst ca. 65.375 m² im Außenbereich und befindet sich im Stadtteil Au zwischen der Dorfstraße im Nordwesten, der Vöhringer Straße im Südwesten und einer weiteren Verkehrsfläche im Nordosten. Der Geltungsbereich schließt im Südosten eine nichtöffentliche Wasserfläche unweit einer Wohnbebauung ein. Das Gebiet ist von Grün- und Wasserflächen geprägt. Darunter befindet sich vor allem der Badesee Au. Der Bebauungsplan Nr. 2/2025 setzt Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen fest.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2/2025 ist es, Festsetzungen im Bereich des Badesees Au zu treffen, die dessen Zweckbestimmung als Naherholungsgebiet klarifizieren. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, einen geordneten und sicheren Badebetrieb vor Ort zu ermöglichen und Maßnahmen zur Erhaltung eines ökologischen Gleichgewichtes zu stützen. Dazu zählen auch Regelungen in Bezug auf kommerzielle Angebote innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Bauleitplanverfahren

2.1. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 2/2025 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Illertissen, innerhalb des Stadtteils Au. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2/2025 wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem Verfahren nicht verzichtet. Das Gebiet liegt im Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/2025 wurde am 29.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Illertissen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 1 dargestellt.

2.2. Umweltbelange

Ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurden zum aktuellen Zeitpunkt bereits beauftragt.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 65.375 m². Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung in West- Ost-Richtung von ca. 315 m und in Nord- Süd-Richtung von 420 m. Das Gebiet liegt im Außenbereich nordwestlich der Kernstadt Illertissen und ist weniger als 350 m von der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Bellenberg entfernt.

Im südwestlichen und östlichen Bereich schließt das Plangebiet jeweils mit einer untergeordneten Straßenverkehrsfläche ab, die primär als öffentliche Zufahrt zum

Naherholungsgebiet dient. Entsprechend sind hier in Teilen auch öffentliche Stellplätze für PKW und Fahrräder vorhanden. Gleichwohl werden die Verkehrsflächen auch als Zufahrt zu dem südlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebiet sowie als Bewirtschaftungszufahrt zum Badesee, wie auch als Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen genutzt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich mit der Dorfstraße eine stärker frequentierte Verkehrsfläche mit überörtlicher Priorität, welche den Stadtteil Au mit der Gemeinde Bellenberg verbindet.

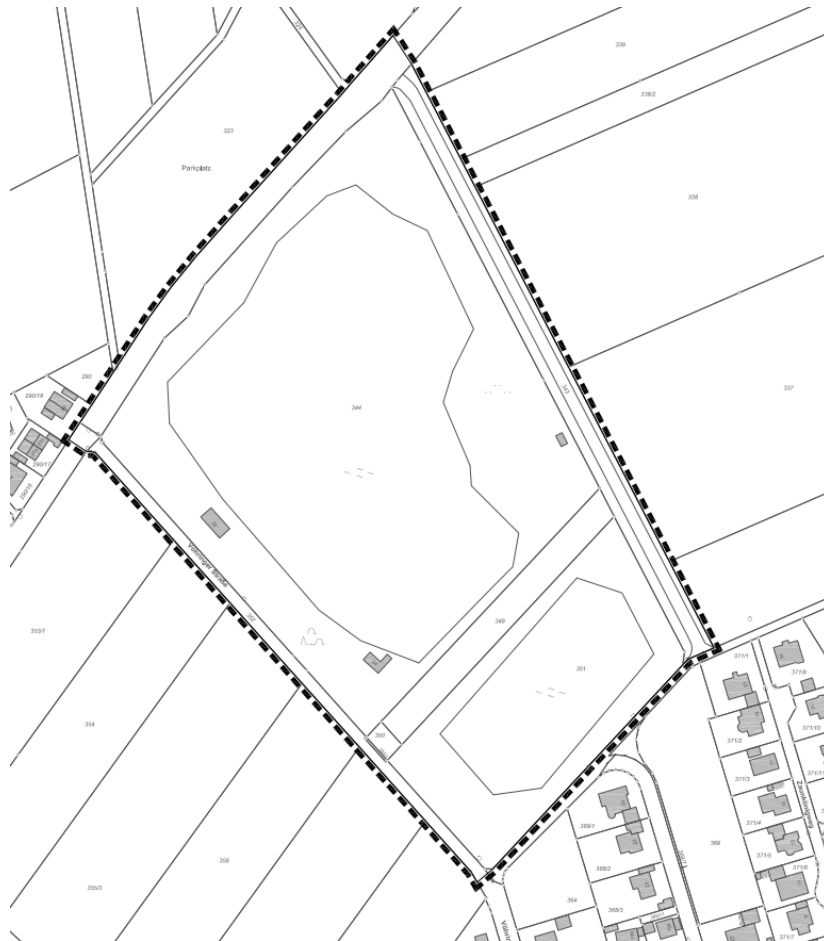


Abb. 1 Geltungsbereich BP Nr. 2/2025

4. Einordnung in die Gesamtplanung

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen, in Kraft getreten am 11.08.2010, stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Grünfläche mit Zweckbestimmung sowie eine Wasserfläche dar. Im Süden und Westen grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich. Im Südwesten sowie im Osten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nördlich der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Dorfstraße ist laut Flächennutzungsplan eine Sukzessionsfläche ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus dem

Flächennutzungsplan heraus, eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich ist daher nicht erforderlich.

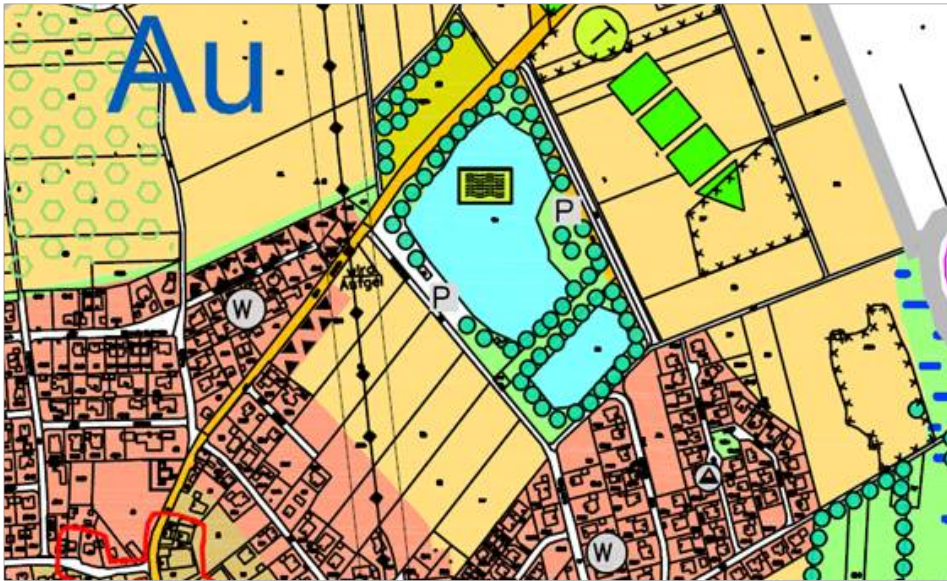


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung festgesetzt. Diese Grünfläche fasst die als öffentlichen Badesee bezeichnete Wasserfläche. Zur dauerhaften Sicherung der festgelegten Zweckbestimmung im Sinne der Öffentlichkeit sowie zur bestmöglichen Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts im Geltungsbereich sind ausschließlich bauliche Anlagen, Einrichtungen sowie Verkehrs- und Betriebsanlagen zulässig, die der Nutzung als Badesee nicht entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere Nutzungen, die dem Betrieb und der Unterhaltung des öffentlichen Badebetriebs dienen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung muss mit der öffentlichen Grünfläche bzw. deren Zweckbestimmung Naherholung vereinbar sein und ist deshalb wie folgt zu begrenzen:

Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich dem Badebetrieb und dessen Bewirtschaftung dienen. Sie werden in der Regel nur zu Tageszeiten des Badebetriebes oder in Vor- oder Nachbereitung dessen genutzt und können somit baulich kompakt erstellt werden. Zudem soll das natürliche Landschaftsbild des umgebenden Naherholungsgebietes nicht durch unangepasste bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Vor allem ist im Sinne

eines sparsamen Flächenverbrauchs innerhalb des Naherholungsgebietes die Grundfläche von baulichen Anlagen entsprechend der Festsetzung zu begrenzen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt, um der Allgemeinheit dauerhaft KFZ- und Radstellplätze in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes anbieten zu können, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Diese sollen ausschließlich dem Besuch des Naherholungsgebietes Badensee oder der umgebenden Landschaft dienlich sein.

Niederschlagswasser

Zum vorbeugenden Schutz vor Starkregenereignissen soll das anfallende Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Naherholung

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Naherholung wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes im Sinne einer öffentlichen Nutzung festgesetzt. Sie ist der Allgemeinheit dauerhaft zugänglich zu machen und gemäß der Zweckbestimmung als Naherholungsgebiet zu erhalten und fachgerecht sowie regelmäßig zu pflegen.

Um die ökologischen Belastungen zu reduzieren und ein hohes Maß an Sicherheit für Mensch und Natur zu ermöglichen, sind Feuerstellen und Grillplätze nur auf Basis expliziter Genehmigung durch die Stadtverwaltung Illertissen zulässig. Insbesondere im Außenbereich sind Brandgefahren auf Grund der Nähe zu forst- und landwirtschaftlichen Flächen sowie bedingt durch möglicherweise fehlende Infrastruktur für die Brandbekämpfung zu identifizieren und zu vermeiden.

Sitzmöblierung, die im Rahmen der Festsetzungen zulässig ist, ist auf den angegebenen Umfang zu begrenzen, um den Flächenverbrauch im Sinne des Umweltschutzes gem. § 1a BauGB und des Interesses der Wahrung der Grünfläche zu Naherholungszwecken zu minimieren.

Wasserfläche

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Wasserfläche ist integraler Bestandteil einer öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsfläche. Ihre Ausweisung als Badensee dient dem Ziel, die Naherholung für die örtliche Bevölkerung sowie Besucherinnen und Besucher sicherzustellen und langfristig zu stärken. In Anbetracht wachsender Anforderungen an die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur wird mit dem Badensee ein hochwertiges, naturnahes Angebot geschaffen, das zur Steigerung der Lebensqualität und zur Förderung der Gesundheit beiträgt. Die dauerhafte Erhaltung der Wasserfläche im Sinne des allgemeinen Interesses wird als erforderlich angesehen, um die Funktion des Erholungsraumes nachhaltig zu sichern.

Die Zulässigkeit von Schwimmpontons als sonstige bauliche Anlagen im Rahmen des Badebetriebes berücksichtigt den Bedarf an funktionalen Einrichtungen, die den Badebetrieb unterstützen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Ihre Zweckbindung auf die Erholung der Allgemeinheit stellt sicher, dass diese Anlagen ausschließlich im Sinne der Naherholung genutzt werden und kommerziellen oder veranstaltungsbezogenen Nutzungen entzogen bleiben, um Umweltbelastungen wie insbesondere Lärm, Nutzungskonflikte und eine kommerzielle Überprägung der Erholungsnutzung zu vermeiden.

Die Zulässigkeit reversibler Verankerungen im Seegrund gewährleistet einerseits die erforderliche Betriebssicherheit der Anlagen, andererseits aber auch die Möglichkeit eines späteren Rückbaus ohne dauerhafte Eingriffe in das Gewässerökosystem. Damit wird dem Gebot der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 1a BauGB Rechnung getragen.

Insgesamt dienen die getroffenen Festsetzungen der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Naherholungsraumes von interkommunaler Bedeutung.

Erhaltung von Baumbeständen

Der in den Festsetzungen beschriebene Baumbestand ist insbesondere aus Gründen der Verschattung der öffentlichen Grünfläche als Aufenthaltsfläche zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumreihen, die die Grünfläche am südwestlichen und am nordöstlichen Rand begrenzen, sind auf Grund ihrer strukturierenden Funktion und landschaftsprägenden Anordnung und Größe dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind bei Abgang einzelner Bäume adäquat, am gleichen Standort oder in unmittelbarer Nähe vorzunehmen, um für die öffentliche Grünfläche eine Beschattung in ausreichendem Maße zu ermöglichen.

Baumneupflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumquartiere dienen der Absicherung und Kenntlichmachung der öffentlichen Zugangswege zum Naherholungsgebiet. Zudem tragen sie zur Durchgrünung der asphaltierten Flächen für Stellplätze bei.

6. Flächenbilanz

Öffentliche Grünfläche	16.237 m ²
Grünfläche	8.295 m ²
Wasserfläche	30.292 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	3.402 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.149 m ²
Gesamt	65.375 m ²

Illertissen, _____

.....
 Jürgen Eisen
 Erster Bürgermeister