



Stadt Illertissen

Bebauungsplan Nr. 3/2025 "Betlinshausen - Lindenstraße"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

E N T W U R F

Illertissen, 05.02.2026

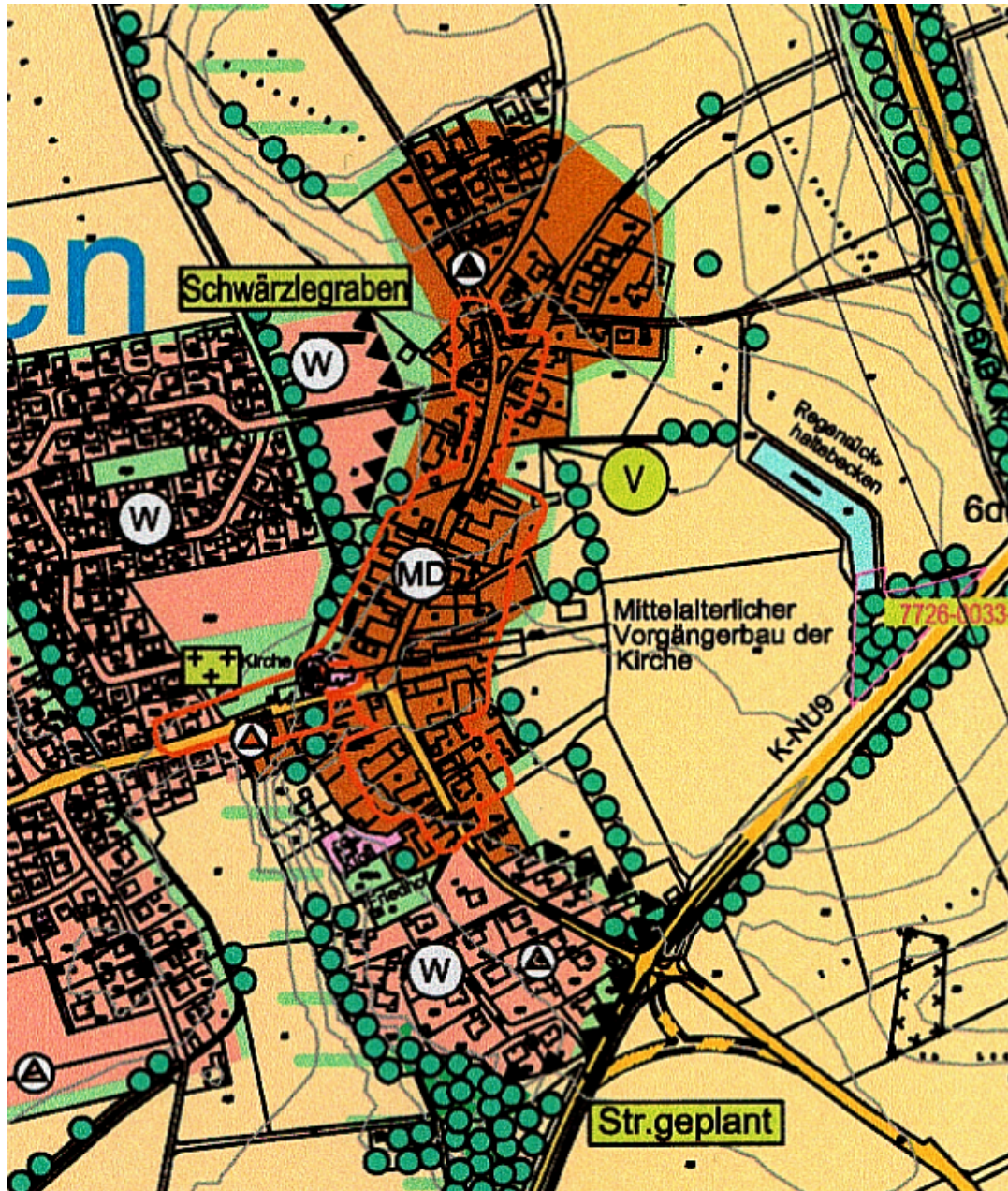
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen stellt den Bereich des Planumgriffs in Betlinshausen bereits als Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Illertissen liegt gemäß der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2020) innerhalb des Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert bzgl. Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume, sowie der Siedlungsentwicklung und der Entwicklung der Wirtschaft folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G).

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.
- Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird.

Im Plangebiet:

Der Bebauungsplan dient der zentralen, innerörtlichen städtebaulichen Strukturierung. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereich sind mit wenigen Ausnahmen vollständig durch landwirtschaftliche Gebäude bzw. durch Wohngebäude bebaut. Die gewachsene Siedlungsstruktur von Betlinshausen zeigt eine städtebauliche Entwicklung als Straßendorf. Dabei orientiert sich die bestehende Bebauung an der Hauptverkehrsstraße, der Lindenstraße, welche zentral durch Betlinshausen verläuft. Die gewachsene, einreihige Siedlungsstruktur lässt sich, trotz inzwischen stattgefunder Nachverdichtungsmaßnahmen in zweiter und teilweise dritter Reihe, noch ablesen. Zudem ist ebenfalls die fast durchgängige Giebelständigkeit besonders ortsbildprägend. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um diese Ortsbildprägung zu erhalten.

3 Siedlungsstruktur

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

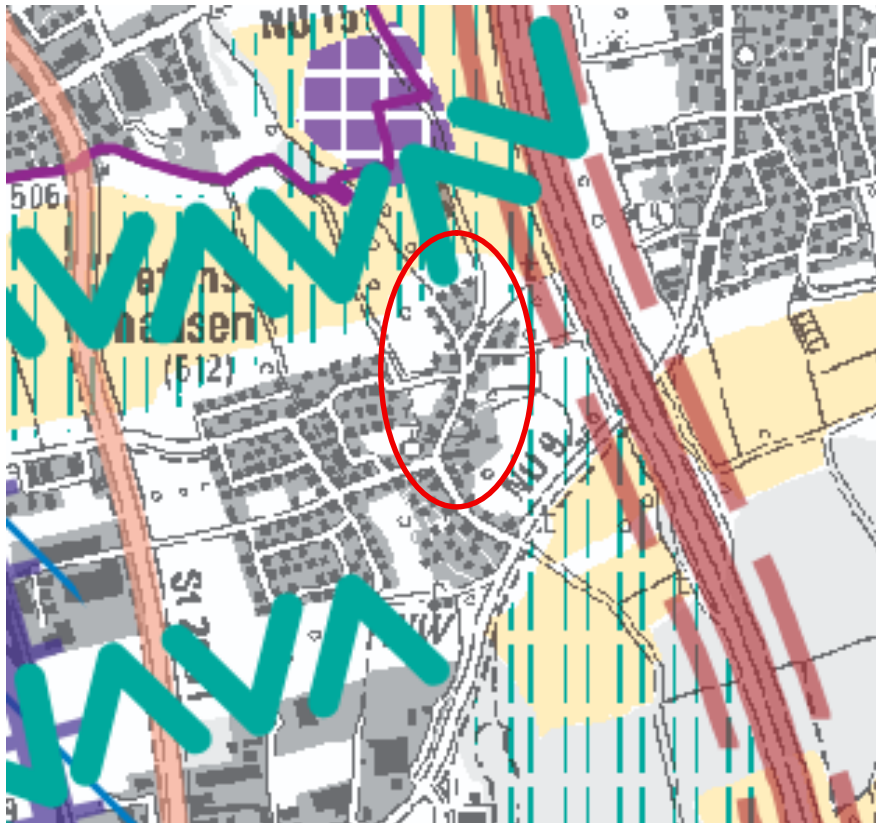
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innen vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

Im Plangebiet:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereich sind bereits nahezu vollständig durch die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sowie durch die Wohngebäude bebaut. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Gestalt und der städtebaulichen Strukturierung des zentralen Ortskerns von Betlinshausen. Siedlungsprägend ist die bauliche Entwicklung entlang der Lindenstraße. Diese ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung- und Wohngebäude. Die Gebäude sind dabei giebelständig zur Lindenstraße ausgerichtet. Dabei schließen die jeweiligen Wohngebäude direkt an die Lindenstraße an. Dahinter schließen die landwirtschaftlichen Nutzgebäude, wie Stallungen und Lagergebäude an. Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Nachverdichtung im Bestand geregelt, und Bebauung in zweiter und dritter Reihe vermieden werden, um die dörfliche Struktur von Betlinshausen zu erhalten.



Auszug aus dem Regionalplan – Raumnutzungskarte

3. Anlass und Ziel der Planung

Betlinshausen liegt im Norden von Illertissen und weist eine typisch ländliche städtebauliche Struktur eines Straßendorfs auf. Dabei sind die Häuser und landwirtschaftlichen Gebäude entlang der langgestreckten Lindenstraße situiert. In erster Reihe befinden sich die Wohngebäude, dahinterliegend schließen die landwirtschaftlichen Nutzgebäude an. Eine Wohnbebauung in zweiter oder dritte Reihe ist für das Straßendorf untypisch, da diese Gebietsform sich auszeichnet über eine Haupteerschließung. Zusätzliche Wohnstraßen die das Gebiet über die Tiefe, und somit die dahinterliegenden Grundstücke erschließen gibt es nicht.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch auch in den hinter liegenden Grundstücksbereichen eine Wohnbebauung entwickelt, die über kleine teilweise Stichstraßen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sind.

Um den Gebietscharakter und die typisch ländliche Siedlungsform zu sichern, und die zukünftige bauliche Entwicklung in Betlinshausen entlang der Lindenstraße zu steuern, wird der Bebauungsplan „Betlinshausen – Lindenstraße“ aufgestellt.

4. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke (*) Fl.st. Nr. 185/2, 185/1, 185, 185/3, 184, 187, 167,168,168/1, 169, 21, 22, 173/1, 18, 173/4, 173/3, 17, 17/1, 15/1, 16, 15, 14, 13, 13/1, 29, 28, 27, 155, 26, 25, 25/3, 24, 23, 186* (Am Fuchsberg), 182*, 20* (Lindenstraße), 156* (Schwärzlegraben), der Gemarkung Betlinshausen Die Größe des Planumgriffs umfasst ca. 5,1 ha.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 187, 185/2 und 15/1 bereits vollständig durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowie durch die Wohngebäude bebaut.

Der natürlich gewachsene Ortskern von Betlinshausen erstreckt sich entlang der Lindenstraße. Im Norden sowie im Süden des gewachsenen Ortskernes haben sich zwischenzeitlich Siedlungserweiterung in den dahinterliegenden Grundstücksbereichen, die über Stichstraßen oder Einhänger erschlossen werden, ergeben. Die größte wohnbauliche Siedlungsentwicklung von Betlinshausen befindet sich westlich an den Ortskern anschließend. Diese Wohngebiete werden über die St.-Johannes-Straße und die Straße Schwärzlesgraben erschlossen.

Der Schwärzlesgraben verläuft innerhalb der bebauten Grundstücke von Betlinshausen unterirdisch verrohrt. Sollte die Bebauung an den oberirdischen Schwärzlesgraben heranrücken, ist ein Mindestabstand von 10 m aufgrund der Gewässerunterhaltung einzuhalten.

Der gewachsene Ortskern von Betlinshausen wird geprägt durch die typisch ländliche Siedlungsentwicklung in Form von landwirtschaftlichen Gehöften, deren Wohngebäude jeweils direkt an die Lindenstraße anschließt und in den anschließenden Bereichen Stallungen und Lagergebäude folgen. Die Wohngebäude der Gehöfte weisen größtenteils eine 3-Geschossigkeit (2+DG) auf. Diese typische Siedlungsstruktur zeigt sich hauptsächlich noch im südlichen Bereich des Plangebietes. Im nördlichen Bereich folgen bereits vermehrt Einfamilienhäuser bzw. reine Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude.

Ebenfalls besonders ortsbildprägend ist die Giebelständigkeit der Bestandsgebäude gegenüber der Lindenstraße.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, im Bereich der Gabelung Lindenstraße und am Fuchsberg befindet sich ein ortsbildprägender Baumbestand. Teilweise befindet sich der Baumbestand innerhalb des öffentlichen Raumes, teilweise auf Privatgrund.

An den südlichen Rand des Geltungsbereiches schließt die denkmalgeschützte kath. Kirche Sankt Johannes Baptist an.

5. Geplante Gestaltung des Plangebiets

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind mit wenigen Ausnahmen bereits vollständig bebaut. Lediglich die Grundstücke Nr. 187, 185/2 und 15/1 sind derzeit noch unbebaut.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der dörflichen Siedlungsstruktur und dem Erhalt der ortsbildprägenden Bestandsbebauung.

Ebenfalls soll zum Erhalt der Siedlungsstruktur eine Wohnbebauung in dritter Reihe vermieden werden.

6. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zukünftigen baulichen Entwicklung, und dass sich ein Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wohnbaulich entwickeln werden, und die landwirtschaftliche Nutzung mehr in den Hintergrund rücken wird, wird der Hauptteil der Flächen im Plangebiet als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung als dörfliches Wohngebiet ermöglicht die Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung aber auch die Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb. Dies entspricht zum einen in Teilen bereits der vorhandenen Bestandsbebauung, aber auch der zukünftigen Entwicklung und Nachverdichtung durch Wohngebäude.

Das dörfliche Wohngebiet ist durch eine gemischte Nutzung geprägt, die jedoch nicht gleichgewichtig sein muss.

Der Fokus im vorliegenden Planungsfall liegt dennoch bei der Entwicklung einer wohnbaulichen Nutzung, in Verbindung mit dem Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. dem Ermöglichen einer Ansiedlung von landwirtschaftlichen Nutzungen, ohne dass eine Gegenseitige Störung der beiden Nutzungen stattfindet.

Innerhalb des dörflichen Wohngebietes § 5a BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Abweichend von § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgelegt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zugelassen. Diese Ausnahme wird aufgrund der derzeit noch bestehenden, aktiven landwirtschaftlichen Betriebe entlang der Lindenstraße zugelassen. Hingegen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Tankstellen gehen mit einer entsprechenden verkehrlichen Störung einher, welche in Verbindung mit einer wohnbaulichen Nutzung als problematisch angesehen wird. Zugleich widerspricht die Gestaltung einer Tankstelle der ortsbildprägenden Gebäudetypologie. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen da diese Betriebe mit einem entsprechenden Platzbedarf einhergehen, und die Flächen innerhalb des Plangebietes, dem Bestand entsprechend, einer typisch dörflichen Siedlungsentwicklung mit Wohngebäuden und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zugeführt werden soll.

Ein Teilbereich des Plangebietes wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dabei handelt es sich um die Flächen, die sich in zweiter oder dritter Reihe zur Lindenstraße befinden. Diese Bereiche sind derzeit durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude überbaut. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die dörfliche Siedlungsstruktur als Straßendorf entlang der Lindenstraße zu erhalten. Eine Wohnbebauung in dritter Reihe würde dieser Siedlungsstruktur widersprechen.

Aus diesem Grund werden innerhalb des Dorfgebietes § 5 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung (GewO), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
- sonstige Wohngebäude

Die ausgeschlossenen Nutzungen werden ebenfalls aus den bereits vorgenannten Gründen als nicht zulässig festgesetzt. Die hinteren Grundstücksbereiche sollen dem Erhalt und der Entwicklung von landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten werden. Eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe durch die nicht zulässigen Nutzungen widerspricht dieser städtebaulichen Zielsetzung.

Der Gebietscharakter bleibt sowohl für das dörfliche Wohngebiet als auch für das Dorfgebiet durch die zugelassenen Nutzungen gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK max.) wird als relative Höhe über der unmittelbar zugeordneten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ermittlungsgrundlage ist dabei die Verkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird (Grundstückszufahrt), gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Die Geschossigkeit und die zulässige bauliche Höhe richtet sich an den Höhen der Bestandsbebauung. Die Bebauung entlang der Lindenstraße ist überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dabei sind die jeweiligen Wohnhäuser der Gehöfte zur Lindenstraße orientiert und die dazugehörigen Nutzgebäude erstrecken sich in den dahinterliegenden Grundstücksbereichen. Die typisch dörfliche Bebauung in Betlinshausen weist eine 3 Geschossigkeit auf. Dabei liegt das dritte Geschoss im Dachraum.

Bzgl. der maximal zulässigen baulichen Höhe wird für diesen Bereich eine Oberkante von 12,50 m festgesetzt.

Insofern wurde für den zentralen, dörflich geprägte Siedlungsbereich eine entsprechend höhere zulässige Bebaubarkeit festgesetzt.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes zeigt eine kleinteiligere Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Für diesen Planbereich wird eine 2 Geschossigkeit sowie eine maximal zulässige bauliche Höhe von 8,50 m festgesetzt.

Durch die Reduzierung der zulässigen baulichen Höhe wird eine Höhenstaffelung zum nördlichen Ortsrand hin, und gegenüber der anschließenden freien Landschaft geschaffen.

Als zulässige Dachform wird für Hauptgebäude nur das Satteldach zugelassen. Da sich durch die unterschiedlichen Baujahrzehnte inzwischen unterschiedliche Dachneigungen entwickelt haben, und die Gehöfte meist mit einem steileren Satteldach im Bestand vorhanden sind, im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäusern Satteldächer mit einer flacheren Dachneigung errichtet wurden, bewegt sich die zulässige Dachneigung im Bereich zwischen 25° bis 50°.

Für untergeordnete Nebenanlagen werden zudem auch andere Dachformen zugelassen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung kann eine zukünftige bauliche Entwicklung oder Nachverdichtung erfolgen, die dem dörflichen Gebietscharakter von Betlinshausen entspricht.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich eine kleinteiligere Bebauung in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.

Der zentrale Planbereich wird geprägt durch die dörfliche und landwirtschaftlich geprägte bauliche Struktur. Aufgrund der Gemengelage wird hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so ausgebildet, dass eine dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung entlang der Straßenverkehrsfläche zulässig ist. Die dahinterliegenden Grundstücksbereiche sind den privaten Gartenflächen vorbehalten.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind über das bestehende und vollständig ausgebaute Straßenverkehrsnetz erschlossen.

Der Bebauungsplan dient zudem der Bestandssicherung und der Strukturierung der bestehenden dörflichen Siedlungsstruktur. Die derzeit noch unbebauten Grundstücke Fl. Nr. 187, 185/2 und 15/1 befindet sich ebenfalls bereits an einer zur Erschließung der Grundstücke geeigneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Ein Ausbau zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

7.5 Garagen und Stellplätze

Der erforderliche Stellplatznachweis ist gemäß der Vorgabe der städtischen Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Siedlungsrandbereiche sind zum Teil bereits durch einen bestehenden Vegetationsbestand gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Da die bestehenden Gehölzbestände meist außerhalb des Geltungsbereiches liegen können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.

Der nördliche Gebietsrand, in welchem eine zukünftige Neubebauung stattfinden kann, wird durch die Festsetzung eines 3 m breiten Pflanzgebietes gegenüber der nördlich anschließenden freien Landschaft eingegrünt.

Entlang der Lindenstraße sowie im Bereich der Gabelung Lindenstraße / Am Fuchsberg befinden sich drei das Ortsbild prägende Bäume, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Die drei Bestandsbäume befinden sich im Seitenstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Zudem wird zur Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist.

7.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der im Teil B der Begründung nachgereicht wird. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschreiben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Umweltbericht sowie die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erarbeitet.

7.8 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets wird aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan der vorsorgenden städtebaulichen Strukturierung des bestehenden dörflichen Siedlungscharakters dient, derzeit als nicht notwendig angesehen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Rahmen konkreter Neubaumaßnahmen bzw. vor Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen, sowie der Rodung von Gehölzen.

Die Untersuchung ist von einem qualifizierten Fachmann durchzuführen. Auf Grundlage dieser Erfassung sind im Weiteren evtl. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zu benennen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.9 Infrastrukturversorgung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits an die bestehende Trinkwasserversorgung sowie an die bestehende Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Ebenso ist das Plangebiet bereits mit elektrischer Energie versorgt.

Ausnahmen bilden die derzeit noch unbebauten Grundstücke am nördlichen Gebietsrand. Sollten diese zukünftig ebenfalls durch eine wohnbauliche Nutzung überplant werden, ist das bestehende Kanal- und Leitungsnetz entsprechend auszubauen.

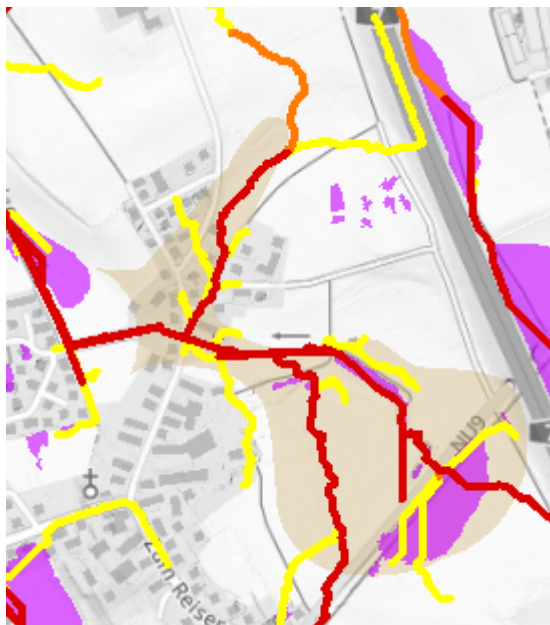
7.10 Immissionsschutz

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die Festsetzung als dörfliches Wohngebiet bzw. als Dorfgebiet Rücksicht genommen. Im Plangebiet existieren landwirtschaftlich genutzte Betriebe. Ebenfalls schließt das Plangebiet an den durch landwirtschaftliche Flächen geprägten Ortsrand an. In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Flächen ausgeht im Plangebiet zu dulden ist.

7.11 Entsorgung Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus Dach-, privaten Hof- und Verkehrsflächen sowie von Pkw-Stellplätzen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Der Untergrund ist auf seine Sickerfähigkeit zu überprüfen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder –schächte ist nur noch zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind dabei zu beachten."



7.12 Denkmalschutz

Der südliche Plangebietsrand grenzt an die unter Denkmalschutz stehende St. Johannes Baptista, Kath. Kuratiekirche. Denkmalnummer D-7-75-129-21. Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich das Bodendenkmal Nr. D-7-7726-0039 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Johannes Baptista“.

Die Denkmäler wurden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich des Bodendenkmals ist bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG erforderlich.

Zusätzlich wurde ein allgemeiner Hinweis zur Denkmalpflege aufgenommen, dass derjenige der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

7.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung des Gebiets- und Gestaltungscharakters der typischen dörflichen Siedlungsstruktur eines Straßendorfes und für den Erhalt des weitestgehend ursprünglichen Siedlungscharakters von Betlinshausen, werden örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen im Wesentlichen die Freiflächengestaltung der Grundstücke, die Einfriedungen, die Dachform und -neigung, die Firstrichtung sowie für Werbeanlagen.

8. Kosten- und Flächenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5,07 ha	(100,0 %)
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	ca. 3,89 ha	(76,7 %)
Dorfgebiet (MD)	ca. 0,63 ha	(12,4 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,52 ha	(10,3 %)
Pflanzgebotsfläche	ca. 0,03 ha	(0,6 %)

8.2 Kostenangaben

Der Stadt entstehend die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes, die Kosten zur Herstellung einer evtl. erforderlichen Erweiterung der technischen Infrastruktur sowie die Kosten zur Pflege der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Als Satzung ausgefertigt:

Illertissen, den:

Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/2025 " Betlinshausen - Lindenstraße".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Betlinshausen liegt im Norden von Illertissen und weist eine typisch ländliche städtebauliche Struktur eines Straßendorfs auf. Dabei sind die Häuser und landwirtschaftlichen Gebäude entlang der langgestreckten Lindenstraße situiert. In erster Reihe befinden sich die Wohngebäude, dahinterliegend schließen die landwirtschaftlichen Nutzgebäude an. Eine Wohnbebauung in zweiter oder dritte Reihe ist für das Straßendorf untypisch, da diese Gebietsform sich auszeichnet über eine Haupterschließung. Zusätzliche Wohnstraßen die das Gebiet über die Tiefe, und somit die dahinterliegenden Grundstücke erschließen gibt es nicht.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch auch in den hinter liegenden Grundstücksbereichen eine Wohnbebauung entwickelt, die über kleine teilweise Stichstraßen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sind.

Um den Gebietscharakter und die typisch ländliche Siedlungsform zu sichern, und die zukünftige bauliche Entwicklung in Betlinshausen entlang der Lindenstraße zu steuern, wird der Bebauungsplan „Betlinshausen – Lindenstraße“ aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen stellt den Bereich des Planumgriffs in Betlinshausen bereits als Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

Regionalplan

In der Raumstrukturkarte des Regionalplan Donau-Iller liegt Illertissen an der Regionalen Entwicklungsachse Laupheim – Illertissen – Krumbach. Illertissen befindet sich hierbei im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und wird als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Planumgriff befindet sich gemäß der Raumstrukturkarte innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Betlinshausen.

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder sonstige Vorbehalts- und Schutzgebiete sind durch den Planumgriff nicht berührt.

Die nächstgelegenen Grünzäsuren und Regionalen Grünzüge befinden sich unmittelbar nördlich, südlich sowie östlich des Siedlungskörpers von Betlinshausen.

Im Osten von Betlinshausen verläuft die A7 als überregionale Hauptverkehrsverbindung.

Im Süden wird der Siedlungskörper durch die Kreisstraße NU 9 begrenzt, über welche zugleich der Ort an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen stellt den Bereich des Planumgriffs in Betlinshausen bereits als Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Betlinshausen, nördlich der Kernstadt von Illertissen.

Die Größe des Planumgriffs umfasst ca. 5,1 ha.

Die Grundstücke sind mit wenigen Ausnahmen bereits vollständig durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowie durch die Wohngebäude bebaut.

Der natürlich gewachsene Ortskern von Betlinshausen erstreckt sich entlang der Lindenstraße. Im Norden sowie im Süden des gewachsenen Ortskernes haben sich zwischenzeitlich Siedlungserweiterung in den dahinterliegenden Grundstücksbereichen, die über Stichstraßen oder Einhänger erschlossen werden, ergeben. Die größte wohnbauliche Siedlungsentwicklung von Betlinshausen befindet sich westlich an den Ortskern anschließend. Diese Wohngebiete werden über die St.-Johannes-Straße und die Straße Schwärzlesgraben erschlossen.

Der Schwärzlesgraben verläuft innerhalb der bebauten Grundstücke von Betlinshausen unterirdisch verrohrt. Sollte die Bebauung an den oberirdischen Schwärzlesgraben heranrücken, ist ein Mindestabstand von 10 m aufgrund der Gewässerunterhaltung einzuhalten.

Der gewachsene Ortskern von Betlinshausen wird geprägt durch die typisch ländliche Siedlungsentwicklung in Form von landwirtschaftlichen Gehöften, deren Wohngebäude jeweils direkt an die Lindenstraße anschließt und in den anschließenden Bereichen Stallungen und Lagergebäude folgen. Die Wohngebäude der Gehöfte weisen größtenteils eine 3-Geschossigkeit (2+DG) auf. Diese typische Siedlungsstruktur zeigt sich hauptsächlich noch im südlichen Bereich des Plangebietes. Im nördlichen Bereich folgen bereits

vermehrt Einfamilienhäuser bzw. reine Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude.

Ebenfalls besonders ortsbildprägend ist die Giebelständigkeit der Bestandsgebäude gegenüber der Lindenstraße.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, im Bereich der Gabelung Lindenstraße und am Fuchsberg befindet sich ein ortsbildprägender Baumbestand. Teilweise befindet sich der Baumbestand innerhalb des öffentlichen Raumes, teilweise auf Privatgrund.

An den südlichen Rand des Geltungsbereiches schließt die denkmalgeschützte kath. Kirche Sankt Johannes Baptist an.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung sowie durch die Erschließungsstraßen nahezu vollständig bebaut. Lediglich die beiden Grundstücke Nr. 187 und 185/2 am nördlichen Gebietsrand sind derzeit noch unversiegelt und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. In diesem Bereich befinden sich Böden mit den entsprechenden Bodenfunktionen.

Das Gebiet ist insgesamt bereits baulich verändert, so dass die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes nur noch bedingt gegeben sind.

Auswirkungen der Planung:

Durch die Festsetzung der Baufenster, die eine Bebauung in den bereits überbauten und versiegelten Bereichen zulässt, werden nur in geringem Maße neue, derzeit unversiegelte Flächen überbaubar. Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Siedlungskörpers, wäre bereits derzeit eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung gem. § 34 zulässig.

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und lässt demnach keine flächenmäßig umfangreichere Nachverdichtung zu. Das Bodengefüge mit den natürlichen Bodenfunktionen ist bereits derzeit durch die bestehende Bebauung nicht mehr gegeben. Lediglich die Grundstücke am nördlichen Gebietsrand werden einer baulichen Entwicklung zugeführt und es findet ein Eingriff in Grund und Boden, und eine Zerstörung des natürlichen Bodengefüges statt. Da diese flächenmäßig kleinteilig sind, ergeben sich nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden

5.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Der Schwärzlegraben verläuft in West-Ost-Richtung in zentraler Lage des Plangebietes. Im Bereich der Straßen „Schwärzlegraben“ und „Lindenstraße“ verläuft dieser unterirdisch verrohrt.

Im Bereich des Schwärzlegraben liegen Teile des Plangebietes innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und können bei Extrembedingungen überspült werden. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Der Planbereich liegt außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem Bereichen. Innerhalb des Planumgriffes liegen keine festgesetzten Trinkwasser- und Quellschutzgebiete.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits nahezu vollständig durch die Bestandsbebauung bebaut. Ausnahmen bilden die Grundstücke Nr. 187 und 185/2 am nördlichen Gebietsrand.

In den bereits bebauten Bereichen kann bereits derzeit keine über den Oberboden natürliche Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden, lediglich in den unbebauten Gartenbereich kann eine Versickerung erfolgen.

Auswirkungen der Planung:

In den bereits durch Gebäude, Straßen, Wege und Stellplätze überbauten Bereiche findet aufgrund der Flächenversiegelung bereits derzeit keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers statt. Das anfallende Oberflächenwasser kann in den bislang unbebauten Bereichen, in denen das Bodengefüge vorhanden ist, breitflächig versickern. Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer GRZ keine wesentlich dichtere Bebauung als die derzeit im Bestand vorhandene zu.

Ausnahme bilden die Grundstücke Nr. 187 und 185/2 am nördlichen Gebietsrand. Diese Grundstücke sind derzeit unversiegelt und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit den getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan wird für die beiden Grundstücke ebenfalls eine bauliche Entwicklung und eine Versiegelung ermöglicht. Mit der Überbauung der Grundstücke findet in den Bereich der Flächenversiegelung ein Eingriff in Grund und Boden statt. Das Bodengefüge mit den natürlichen Bodenfunktionen und dementsprechend auch die Versickerungsfähigkeit des Boden, geht in den überbauten Bereichen verloren.

Die bislang unversiegelten Grundstücke, die nun einer baulichen Entwicklung zugeführt werden können als kleinteilig beschrieben werden. Demnach werden keine größeren derzeit unbebauten Flächen zusätzlich versiegelt. Dies bedeutet, dass die derzeitige Oberflächenwasserversickerung weitestgehend unverändert erhalten bleibt und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Schutzgut Luft/Klima

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet ist bereits durch die Bestandsgebäude bebaut. In den bereits versiegelten Bereichen kann kein Wärmeausgleich erfolgen. Zur kleinklimatischen Verbesserung tragen allerdings die privaten Grünflächen sowie der bestehende Vegetationsbestand bei.

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet durch die bereits bestehende Bebauung teilversiegelt ist, und die überbaubaren Bereiche im Bebauungsplan so festgesetzt wurden, dass keine wesentlich dichtere Bebauung als derzeit vorhanden, entstehen wird, entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Fazit: Eingriff mit keinen Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Planumgriffs sowie im Bereich der direkten anschließenden freien Landschaft befinden sich keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld keine amtlich kartierten Biotope.

Die gemäß den Kartengrundlagen der potentiell natürlichen Vegetation sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits bestehenden Bebauung durch Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude nicht gegeben. Die Vegetation innerhalb des Geltungsbereich zeichnet sich zum einen durch landschaftsgärtnerisch gestaltete Privatgärten aus, zum anderen in den Siedlungsrandbereichen durch natürliche Vegetationsstrukturen, die das Gebiet zudem bereits teilweise eingrünen.

Da die Grundstücke im Plangebiet bereits nahezu vollständig überbaut sind und der Bebauungsplan der Bestandssicherung und dem Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur dient, sowie das aktuell keine konkreten Bauprojekte vorliegen, ist eine Bestandserhebung zur artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet nicht zielführend. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist daher bei konkreten Einzelmaßnahmen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Auswirkungen der Planung:

Da der Bebauungsplan der Bestandssicherung dient und keine wesentlich dichtere Bebauung zugelassen wird, bleiben die vorhandenen Vegetationsstrukturen weitestgehend erhalten. Zudem werden im Bebauungsplan die prägenden Baumbestände im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Vegetations- und Gehölzbestände entfernt werden, bzw. sollten im Zuge einer Neuentwicklung Gebäude abgebrochen werden, sind die Grundstücke und Gebäude artenschutzfachlich zu untersuchen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, dass Baumrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10. und Ende Februar) vorzunehmen sind, wird von geringen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgegangen.

Im Zuge konkreter Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes (evtl. Abbrüche von Bestandsgebäude und einer Neubebauung) sowie bei evtl. Baumrodungen von Bestandsbäumen ist das Gebiet artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. sind die Maßnahmen durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich zu begleiten und die Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fazit: Eingriff mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Ortsbild wird im wesentlichen geprägt durch die typische Bebauung eines Straßendorfs. Die bestehende Bebauung ist dabei einzeilig und gibelständig entlang der Lindenstraße ausgerichtet.

Ebenfalls ortsbildprägend sind die landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäude.

Innerhalb des Plangebietes sind zudem einige ortsbildprägende Einzelbäume vorhanden. Diese befinden sich im wesentlichen im nördlichen Planbereich, im Bereich der Lindenstraße – Am Fuchsweg.

Die typische Struktur eines Straßendorfs bricht im nördlichen Bereich des Plangebietes auf. In diesem Planabschnitt zeigt sich eine kleinteiligere Bebauung und auch eine Bebauung in zweiter Reihe.

Auswirkung der Planung:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, nach denen der ortsbildprägende Baumbestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten ist. Ebenfalls wird im Bebauungsplan, für die Planbereiche, in denen die ortsbildprägende, gibelständige Baustruktur besonders ausgeprägt ist, ebenfalls durch die Festsetzungen einer Firstrichtung erhalten. So bleiben die typischen, den historischen Ortskern von Betlinshausen prägenden Strukturen erhalten.

Auch wird durch die Festsetzung des überbaubaren Bereiches eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe vermieden. Die klassische Straßendorfstruktur mit einer einzeiligen Bebauung entlang der Lindenstraße kann dadurch gewahrt werden.

Da die wesentlichen orts- und landschaftsbildprägenden Elemente erhalten werden kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit in das Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Das überplante Gebiet umfasst den historischen Ortskern von Betlinshausen, entlang der Lindenstraße.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind nahezu vollständig durch Wohngebäude sowie durch landwirtschaftliche Nutzgebäude bebaut.

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich noch einige aktive landwirtschaftliche Betriebe mit einer Viehhaltung.

Der Gebietscharakter ist dörflich geprägt und ist bereits im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

In Dorfgebieten bzw. in dörflichen Wohngebieten, in welchem landwirtschaftliche Betriebe zulässig sind, ist mit Geruchs, Lärm und Staubimmissionen zu rechnen, die entsprechend zu dulden sind.

Auswirkungen der Planung:

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und der Erhaltung der städtebaulichen Struktur.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet in dörfliches Wohngebiet sowie ein Dorfgebiet fest. Dies entspricht dem derzeitigen Gebietscharakter.

Da durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin die bislang schon im Plangebiet vorhandenen Nutzungen zulässt und der Bebauungsplan der Bestandssicherung dient, wird von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:

Die Grundstücke befinden sich bereits im städtischen Siedlungsbereich und sind durch die Bestandsgebäude, und die Straßenverkehrsfläche überbaut. Durch den gefassten Umgriff werden die nördlich derzeit noch unversiegelten Grundstücke Nr. 187 und 185/2 einer Siedlungsentwicklung zugeführt.

Zudem befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan werden mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 187 und 185/2 keine derzeit unversiegelten Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und dem Erhalt der ortsbildprägenden, dörflichen Siedlungsstruktur. Die Inanspruchnahme der beiden derzeit unversiegelten Grundstücke schließen den nördlichen Ortsrand, so dass ein durchgängiger Siedlungsrand entsteht. Bei den zusätzlich zur Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellten Grundstücken, am nördlichen Gebietsrand, handelt es sich um kleinteilige Grundstücksflächen.

Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil des Bodendenkmals Nr. D-7-7726-0039 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Johannes Baptista. Direkt anschließend folgt das Baudenkmal der Kath. Kuratiekirche St. Johannes Baptista (Denkmalnummer D-7-75-12-21) „St.-Johannes-Straße 2. Kath. Kuratiekirche St. Johannes Baptista, Saalkirche mit eingezogenem Polygonalchor und Westturm, Neubau vielleicht nach einem Entwurf von Jakob Jehle, 1774, Erweiterung nach Nordwesten, 1980 ff.; mit Ausstattung.“

Ein weiteres Bodendenkmal befindet sich nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches. Denkmalnummer D-7-7726-0164, Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat zudem darauf hingewiesen, dass im Jahr 2022 im Bereich des Anwesens Lindenstraße 3 im Rahmen einer archäologischen Untersuchung weitere Bodendenkmäler nachgewiesen wurden, nämlich Siedlungsbefunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit. Dabei dürfte es sich nur um einen Ausschnitt eines wesentlich größeren Bodendenkmals gehandelt haben.

Aus diesem Grund bedürfen nicht nur Bodeneingriffe im Bereich des genannten Bodendenkmals einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, sondern im gesamten südlichen Drittel des Bodendenkmals bis einschließlich der Flurstücke 15 und 25/3.



Auswirkungen der Planung:

Auf die im Umfeld befindlichen Bodendenkmäler sowie das Baudenkmal wird im Bebauungsplan hingewiesen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass für Baumaßnahmen im südlichen Planbereich eine Denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Die Grundstücke im Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut sind und der Bebauungsplan vielmehr der Bestandssicherung und der Erhaltung des dörflichen Gebietscharakters dient, wird von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Baumbestands
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen die keine wesentlich dichtere Bebauung ermöglicht.

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer nördlichen Gebietsrandeingrünung
- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Baumbestands

Schutzgut Arten und Biotope

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Baumbestands

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen die keine wesentlich dichtere Bebauung ermöglicht.

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Baumbestands

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits nahezu vollständig durch Wohngebäude sowie durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude bebaut. Ausnahme hiervon bilden die beiden Grundstücke (Nr. 187 und 185/2) am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Diese Grundstücke werden derzeit noch landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet, bzw. als Weidefläche genutzt.

Entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die beiden Grundstücke Nr. 187 und 185/2 folgenden Nutzungstypen zugeordnet werden

- Intensiv bewirtschaftetes Grünland
(Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

- Gebäude der Siedlungsfläche
(Gebiet mit **keiner** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Aufgrund der geplanten Entwicklung liegt mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 ein hoher Versiegelungsgrad vor. Gemäß dem aktuellen Leitfaden ergibt sich daraus bei Eingriffen in Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Eingriffsfaktor von 0,6.

Die Flächenverteilung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs ist unter der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

Die bereits bebauten innerörtlichen Grundstücke bleiben bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung außer Betracht und werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt, da sich auf diesen Grundstücken keine bauliche Veränderung bzw. kein veränderter Versiegelungsgrad als dieser im Bestand vorhanden ist, ergibt.

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code BNT-Liste	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11	Intensivgrünland	4.858	3	0,6	8.744
X4	Gebäude der Siedlungsgebiete	40	0	-	-
Summe		4.898 m²	8.744 WP		

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Eingrünung von Straßen sowie der Festsetzung einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe zur Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes. Festsetzung einer Durchgrünung auf den privaten Gartenflächen	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf		WP 8.307

Für die Kompensation des Eingriffs ist nach Abzug der anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von 8.307 Wertpunkten notwendig. Da innerhalb des Plangebietes kein Ausgleich des Eingriffes stattfinden kann, ist dieser außerhalb des Geltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs ist ein externer Ausgleichsbedarf von 8.307 Wertpunkten notwendig.

Der außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringende Kompensationsbedarf wird im weiteren Verfahren benannt.

Naturschutzfachlicher Bestand derzeit unversiegelter Flächen Flr. Nr. 187 und 185/2



Planung



8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und der Erhaltung der ortsbildprägenden, dörflichen Siedlungsstruktur. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits nahezu vollständig bebaut. Bei nicht Durchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung möglich, die sich ggf. nicht in die dörfliche Siedlungsstruktur einfügen würde. Um die zukünftige Siedlungsentwicklung entsprechend des Siedlungscharakters zu entwickeln, wird der Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und der Erhaltung der ortsbildprägenden, dörflichen Siedlungsstruktur.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU, der Regionalplan, der GeofachdatenAtlas Bayern vor.

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Planung fällt mit Ausnahme der beiden Grundstücke 187 und 185/2 kein Ausgleichsbedarf an, da die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits nahezu vollständig bebaut sind und der Bebauungsplan mit Ausnahme der nördlichen beiden Grundstücke keine neue Versiegelung zulässt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt sowie die Fachbereiche am Landratsamt Neu-Ulm zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3/2025 "Betlinshausen - Lindenstraßen" umfasst eine Geltungsbereichsgröße von ca. 5,1 ha und liegt im zentralen, historischen Ortsteil von Betlinshausen, nördlich von Illertissen.

Der Planbereich ist bereits durch die bestehenden Wohngebäude sowie durch die landwirtschaftlichen Nutzgebäude nahezu vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und der Erhaltung der dörflichen Siedlungsstruktur. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass die prägende städtebauliche Struktur erhalten bleibt und keine wesentlich dichtere Bebauung ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan behandelt die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes, sowie eines Dorfgebietes und die damit verbundene planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzung und die Ausweisung als dörfliches Wohngebiet führen lediglich auf den Grundstücken Nr. 187 und 185/2 zu Eingriffen in den Naturhaushalt, da diese beiden Grundstücke derzeit unversiegelt und aktuelle noch landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Auf diesen beiden Grundstücken wird eine Neubebauung mit Eingriffen in Grund und Boden ermöglicht. Auf den bereits durch Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebauten Grundstücke findet kein zusätzlicher Eingriff statt.

Eingriffe mit schwerwiegenden und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt.

Der Planbereich ist bereits vollständig durch den baulichen Bestand entwickelt. Besondere, das Orts- und Landschaftsbild prägende Naturelemente werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Schutzgebiete und Biotopflächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Zur geplanten Flächenentwicklung ist für die derzeit unversiegelten Grundstücke Nr. 187 und 185/2 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich.

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 8.307 Wertpunkte ermittelt. Da innerhalb des Geltungsbereiches kein Ausgleich erbracht werden kann, ist dieser außerhalb des Planumgriffs auf einer externen Fläche zu erbringen.

Als Satzung ausgefertigt:

Illertissen, den:
Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister