

A. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p>1. Einwander 1, Schreiben vom 11.01.2026</p> <p>Als Bewirtschafter und Eigentümer der landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Lindenstraße in der Gemeinde Betlinshausen sind wir von der Planung unmittelbar betroffen.</p> <p><u>Bestehende landwirtschaftliche Nutzung</u></p> <p>Im Umfeld des Plangebietes werden seit langem landwirtschaftliche Flächen ordnungsgemäß bewirtschaftet. Die Nutzung umfasst insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tierhaltung (aktuell Rinder-, Schaf-, Kleintier- und Geflügelhaltung)- Grünlandbewirtschaftung- Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen- Düngung mit organischem und mineralischen Düngemitteln <p>Die Nutzungen sind ortsüblich, genehmigt und privilegiert im Sinne des Baugesetzbuches.</p> <p><u>Landwirtschaftliche Emissionen</u></p> <p>Mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind zwangsläufig Emissionen verbunden, die insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gerüche (z.B. aus Tierhaltung, Stalllüftung, Düngermaßnahmen=- Geräusche (Maschineneinsatz, Erntearbeiten, Reparaturarbeiten, auch in den frühen Morgen- und Abendstunden, sowie saisonal)- Staub- und Abgasemissionen- Lichtemissionen <p>Diese Emissionen treten regelmäßig, zeitweise auch verstärkt, insbesondere während Ernte- und Düngezeiten auf und stellen einen sozialäquaten Bestandteil der landwirtschaftlichen Nutzung dar.</p>	<p>Die Ausführung bzgl. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Der landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz und darf auch weiter in der ausführenden Form betrieben werden. Da sich die städtebaulichen, dörflichen Siedlungsstrukturen zunehmend verändern, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die zukünftige Entwicklung von Landwirtschaft und Wohnen strukturiert werden. Es sind auch zukünftig landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Im Nebenerwerb innerhalb des dörflichen Wohngebietes, im Haupterwerb nur in dem dafür ausgewiesenen Dorfgebiet, sowie ausnahmsweise im dörflichen Wohngebiet.</p> <p>Auf die im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auftretenden Immissionen (Staub, Geruch, Geräusche) wird bereits im Bebauungsplan unter Punkt unter 4.8 hingewiesen. Ebenfalls dass diese Immissionen im Plangebiet zu dulden sind.</p>

<p><u>Konfliktpotenzial mit Baumaßnahmen</u> Durch geplante, bzw. später ausgewiesene Wohn- und Mischbebauungen rückt eine empfindliche Nutzung näher an bestehende landwirtschaftliche Betriebe heran. Es besteht die Gefahr, dass es künftig zu Nutzungskonflikten und Beschwerden kommt, die die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung einschränken könnten.</p> <p>Forderungen/Hinweise Aus landwirtschaftlicher Sicht ist daher sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestehende landwirtschaftliche Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, - Ausreichende Abstände zwischen Bebauung und landwirtschaftlichen Nutzungen eingehalten werden, - Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung ein klarer Hinweis auf mögliche landwirtschaftliche Emissionen aufgenommen wird, - Künftige Bewohner auf die Duldung ortsüblicher Emissionen hingewiesen werden. <p>Wir bitten darum, diese Stellungnahme im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Es wird auf die vorlautenden Ausführungen verwiesen.</p>
--	---

B. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Prüfung und Abwägung der Verwaltung:</p>
<p>1. Landratsamt Neu-Ulm, Schreiben vom 20.01.2026</p> <p>I.) <u>Städtebauliche und landesplanerische Belange:</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es erfolgte keine Rückmeldung des Kreisbaumeisters</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>II.) <u>Immissionsschutz und Abfallrecht:</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es besteht im Wesentlichen Einverständnis mit dem Vorentwurf vom 23.10.2025. Es wurde angeregt, dass bei der Ausweisung eines Dorfgebiets in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Formulierung aufzunehmen ist, dass im baurechtlichen Genehmigungsverfahren oder bei Projekten im Freistellungsverfahren zur immissionsschutzfachlichen Bewertung der Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Neu-Ulm zu beteiligen ist. Grund: Im Plangebiet befinden sich mehrere aktive oder auch ehemalige Tierhaltungen. Eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Landwirtschaft ist dabei immer im Einzelfall zu prüfen.</p> <p>III.) <u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es besteht im Wesentlichen Einverständnis mit dem Vorentwurf vom 23.10.2025. Es wurde angemerkt, dass der Umweltbericht im weiteren Verfahren zu ergänzen ist.</p> <p>IV.) <u>Wasserrecht und Bodenschutz:</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es besteht im Wesentlichen Einverständnis mit dem Vorentwurf vom 23.10.2025. Das Gebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgegeben. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.</p> <p>Folgendes ist noch anzumerken: Zum Hochwasserabfluss des Schwärzlegrabens liegen behördlicherseits keine Informationen vor. Ein Rückhaltebecken östlich der Bebauung wurde errichtet. Die hochwasserangepasste Bauweise liegt in der Verantwortung der Hauseigentümer. Der Schwärzlegraben verläuft innerhalb der bebauten Grundstücke von Betlinshausen unterirdisch verrohrt. Es wäre zu prüfen, ob er wieder oberirdisch verlaufen könnte (Wasserrechtsverfahren erforderlich). Sollte die Bebauung an den oberirdischen Schwärzlegraben heranrücken, ist ein Mindestabstand von 10 m aufgrund der Gewässerunterhaltung einzuhalten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine der Anregung entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu versickern. Die Grundstücke im Bereich des Schwärzlesgraben sind bereits bebaut. Eine näher an den Schwärzlesgraben heranrückende Bebauung ist nicht vorgesehen.</p>
--	--

<p>(Gewässer der 3. Ordnung werden von der Stadt Illertissen unterhalten).</p> <p>V.) <u>Verkehrswesen:</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es wurden keine Einwände erhoben</p> <p>VI.) <u>Hochbau und Gebäudemanagement</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es wurden keine Einwände erhoben</p> <p>VII.) <u>Bodendenkmalpflege</u> Interne Beteiligung erfolgte am 22.12.2025; es erfolgte keine Rückmeldung der Fachstelle</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.01.2026</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/2025 „Betlinshausen - Lindenstraße“ in Illertissen, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • D-7-75-129-21, 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. <p>Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG</p>	<p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Das Bodendenkmal sowie das Baudenkmal sind im Bebauungsplan bereits nachrichtlich sowie im der Planzeichnung dargestellt. Der Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG werden in der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 3.1.2 ergänzt.</p>

<p>und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.</p> <p>Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Mit dem Verweis auf das Bodendenkmal D-7-7726-0039 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Johannes Baptista“ ist der Belang der Bodendenkmalpflege auf Seite 11 des vorliegenden Entwurfs bereits teilweise berücksichtigt.</p> <p>Hinzufügen möchten wir jedoch, 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 eingangs genannten Bodendenkmals einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, sondern im gesamten südlichen Drittel des Bodendenkmals bis einschließlich der Flurstücke 15 und 25/3 der Gemarkung Betlinshausen. Wir bitten darum, den Entwurf entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	<p>Die Ergänzung, dass im Jahr 2022 im Bereich des Anwesens Lindenstraße 3 im Rahmen einer archäologischen Untersuchung weitere Bodendenkmäler nachgewiesen wurden, wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits die nachrichtliche Übernahme, dass im Bereich des Bodendenkmals bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig ist. Der Passus wird entsprechend um die Ausführung, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis bis einschließlich der Flurstücke Nr. 15 und 25/3 erforderlich ist, ergänzt (Ziffer 3.1.1.1.).</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>3. Vodafone GmbH, Schreiben vom 08.01.2026</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und dem Erhalt des Siedlungscharakters. Die Vodafone wird bei zukünftigen objektkonkreten Bauvorhaben in die koordinierte Leitungsplanung einbezogen.</p>
<p>4. LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom 07.01.2026 <u>Bestehende 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen</u></p> <p>Im und am Rand des Geltungsbereichs befinden sich eine Vielzahl von 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Diese sind dem angefügten Kabellage-, Ortsnetz- und MS-Plan zu entnehmen.</p> <p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Freileitungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel einzuhalten.• Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die LEW Verteilernetz GmbH wird bei konkreten Baumaßnahmen und oder Änderungen innerhalb des Planumfangs frühzeitig in die koordinierte Leitungsplanung einbezogen.</p>

<p>Wir bitten um Beachtung der beigelegten Dokumente „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ und "Merkblatt für Baufachleute des FNN".</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 3/2025 "Betlinshausen - Lindenstraße" in der Fassung vom 23.10.2025 bestehen unsererseits keine Einwände, wenn die Planungen und eventuelle Änderungen an unseren Anlagen frühzeitig mit uns abgestimmt werden sowie der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis</u> Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel einzuhalten. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten haben sich die ausführenden Firmen über die genaue Kabellage bei uns zu erkundigen und die zum Schutz der Kabel zu treffenden Maßnahmen abzusprechen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 23.12.2025</p> <p><u>1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen</u> Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.</p> <p><u>1.1 Oberirdische Gewässer</u></p>	<p>Dem Bebauungsplan liegt keine Neuausweisung eines Baugebietes zu Grunde. Vielmehr handelt es sich hier um die Überplanung eines bereits nahezu vollständig bebauten Gebiets. An der bestehenden Entwässerung werden keine grundlegenden Veränderungen vorgenommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits derzeit auf dem jeweiligen Privatgrundstück versickert.</p>

<p>Der Schwärzlegraben, Gewässer 3. Ordnung verläuft von Osten durch das Planungsgebiet und ist dort verrohrt. Die Unterhaltung obliegt der Stadt Illertissen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfehlen wir zu prüfen, ob die Verrohrung entfernt und der natürliche Gewässerlauf wiederhergestellt werden kann. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sein, empfehlen wir die hydraulische Leistungsfähigkeit der Verrohrung auch im Hinblick auf die Auswirkungen bei Starkregen und Sturzfluten.</p> <p><u>1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</u></p> <p>Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten zeigt im Plangebiet potenzielle Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen (https://www.umweltatlas.bayern.de/hios). Im Bereich der geplanten Bebauung sind potenzielle Fließwege von Osten zu erkennen, welche sich mit dem Verlauf des Schwärzlegrabens überlagern. Ein weiterer potenzieller Fließweg wird von Norden entlang der Straße „Am Fuchsberg“ angezeigt.</p> <p>Die Vorsorge gegen Starkregenereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen einer Grobanalyse der o. g. Hinweiskarten entsprechend des Infoblatt „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – Beispiel für Grobanalyse“ des Landesamts für Umwelt kann eine erste Risikoabschätzung für das Planungsgebiet durchgeführt werden (https://intranet.wasserwirtschaft.bybn.de/doc/05_grobanalyse_hinweiskarte_1706629576.pdf).</p> <p>Bei Bedarf empfehlen wir eine detaillierte Gefährdungs- und Fließweganalyse basierend auf den topographischen und hydrologischen Verhältnissen durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Derzeit liegen keine Pläne vor die bestehende Verrohrung des Schwärzlesgrabens zu entfernen.</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und dem Erhalt der dörflichen Siedungsstruktur. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits nahezu vollständig bebaut. Maßnahmen der Nachverdichtung sind zudem aufgrund der bestehenden Bebauung nur in einem sehr begrenzten Maße möglich. Die im Umweltatlas dargestellten potentiellen Fließwege verlaufen überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. In die Begründung werden hierzu Aussagen ergänzt.</p>
---	--

<p>Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Mögliche Festsetzungen und Hinweise sind im Folgenden aufgeführt</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Die gekennzeichneten Flächen und Abflusmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“ „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p> <p><u>1.3 Grundwasser</u> (bei relevanter Grundwassermessstelle im Planungsgebiet) Für das Planungsgebiet liegt in Bereichen Hinweise für hohe Grundwasserstände vor. Eine Grundwassermessstelle befindet sich im Planungsgebiet nicht. Ca. 300 m westlich des Planungsgebiet befindet sich die Grundwassermessstelle Betlinshausen 754 (https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser</p>	<p>Es wird auf die vorlautende Ausführung verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. (Ziffer 4.4)</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und der Erhaltung der dörflichen Struktur. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind nahezu vollständig bebaut, weshalb eine allgemeine Untersuchung der Plangrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als nicht sinnvoll angesehen wird. Bei Neubauprojekten ist der Baugrund vom jeweiligen Privateigentümer untersuchen zu lassen und bei entsprechenden Erkenntnissen in Abstimmung mit den</p>
--	--

<p>/oberesstockwerk/bayern/betlinshausen-754-9169/messwerte) mit aktuellen Messwerten.</p> <p>Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.</p> <p>Wir empfehlen die Grundwasserstände in einem hydrgeologischen Gutachten zu ermitteln, um beurteilen zu können, ob durch die geplante Bebauung auf das Grundwasser eingewirkt wird. (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Je nach Ergebnis des Gutachtens können geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, wie u. a. folgende Vorschläge:</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u> „Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen) „Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen 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.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> „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.“</p>	<p>Fachbehörden, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Es wird auf die vorlautende Ausführung verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan unter Ziffer 4.5 aufgenommen.</p>
---	--

<p>„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation 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.“</p> <p>„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.“</p> <p><u>1.4 Altlasten</u></p> <p><u>1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</u></p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplans sind uns keine Grundstücksflächen mit einem Verdacht Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p><u>1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Der Planungsumgriff des Bebauungsplans betrifft überwiegend bereits bebautes Gebiet, wodurch der Eingriff in den natürlichen Boden gering ist. Grundsätzlich ist der Anfall von Bodenaushub ist, so weit wie möglich, zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird unter Ziffer 4.8. in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis 4.7 „Bodenschutz“ wird entsprechend ergänzt.</p>
---	---

<p><u>Zusätzliche Hinweise für Rückbauarbeiten:</u> Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bauwerken. Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder chemische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.</p> <p><u>1.5 Niederschlagswasser</u> Entsprechend den Hinweisen zum Bebauungsplan ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft in den Untergrund zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung möglich. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Es liegen keine Angaben zur Sickerfähigkeit des Untergrunds vor, wir empfehlen dies im Rahmen eines Bauleitverfahrens zu ermitteln. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen</u> „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- gebundene Decke.“ „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“ „Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung unter Punkt 1. und 1.3 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung unter Punkt 1. Verwiesen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>Es wird auf die vorlautenden Ausführungen unter Punkt 1. und 1.3 verwiesen.</p>
--	---

<p>muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“</p> <p>„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“</p> <p>„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“</p> <p><u>Vorschlag für Hinweise</u></p> <p>„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnis-freien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</p> <p><u>2. Zusammenfassung</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits unter Ziffer 4.3 einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Handwerkskammer für Schwaben, Schreiben vom 22.12.2025</p> <p>Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p>	<p>Der festgesetzte Bereich des Dorfgebietes umfasst nur einen kleinen Teilbereich des gesamten Plangebietes. Derzeit befinden sich in dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Diese sollen auch weiterhin zulässig sein, da die prägende</p>

<p>Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets besteht Einverständnis. Im Dorfgebiet sollen zahlreiche Nutzungen ausgeschlossen werden, welche nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe. Wir regen daher an, sonstige Gewerbebetriebe als zulässig zu erklären, damit z. B. auch handwerkliche Nutzungen angesiedelt werden können. Diese dürfen freilich das Wohnen nicht wesentlich störend sein und es darf auch nicht zu einem ungesteuerten Einzelhandel kommen.</p>	<p>Siedlungsstruktur einen dörflichen und landwirtschaftlichen Charakter aufweist. Städtebaulich nicht gewünscht sind hingegen sonstige wohnbauliche, gewerbliche, gastronomische Entwicklungen sowie eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben auf Grundstücken in zweiter oder dritter Reihe. Diese Nutzungen können innerhalb des dörflichen Wohngebietes entwickelt werden. Der Anregung der Handwerkskammer für Schwaben wird somit nicht nachgekommen.</p>
<p>7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Schreiben vom 22.12.2025</p> <p>Bei der überplanten Flur-Nr. 185/2 & 187 (Gem. Betlinshausen) handelt es sich laut Bodenschätzung um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Ø Bonität von 44 Bodenpunkten. Die starke Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Baugebiete, Gewerbe, Infrastrukturmaßnahmen, Ausgleichsflächen etc. führt im gesamten Dienstgebiet zu einer hohen Nachfrage nach landwirtschaftlich genutzten Flächen seitens landwirtschaftlicher Betriebe. Im Sinne der im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgehaltenen Grundsätze, Punkt 3.1 „Flächensparen“ in Verbindung mit Punkt 5.4.1, wonach land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden sollen, ist die Erweiterung der Wohnbebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan im nördlichen Bereich (Flur-Nr. 187 & 185/2, Gem. Betlinshausen) kritisch zu hinterfragen. Die Ausweisung stellt einen Flächenverlust von ca. 3.750 m² für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dar.</p> <p>Die überplante Teilfläche (Flur-Nr. 185/2) wird derzeit von einem tierhaltenden Ackerbaubetrieb bewirtschaftet. Nach Rücksprache mit den Anwohnern wird auch die Flur-Nr. 187 landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des Verlustes sollten nach u.E. alternative Flächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Nach den verfügbaren Unterlagen wurden keine Ausgleichsflächen eingeplant und sind evtl. im nachzureichenden Teil B (7.7; S. 10/12) enthalten. Sollten sich Änderungen</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und dem Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll strukturiert erfolgen. Gleichzeitig sollen durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung Neubaumaßnahmen sowie Nachverdichtungsmaßnahmen aber auch die Ortsbildprägende Gestaltung geregelt werden.</p> <p>Die Einbeziehung der Flurstück Nr. 187 und 185/2 stellt unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Mühlholstraße die logische städtebauliche Weiterentwicklung sowie die Schaffung eines sich an die Bestandsbebauung anlehnenden, zukünftigen Ortsrand dar. Die beiden Grundstücke eignen sich grundsätzlich für eine städtebauliche Weiterentwicklung von Betlinshausen.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde im Zuge der weiteren Planung ermittelt. Für die Entwicklung der beiden derzeit unversiegelten und landwirtschaftlich intensiv genutzten Grundstücke Nr. 187 und 185/2 ist ein externer Ausgleichsbedarf von 8.307 WP.</p>

<p>ergeben, sind diese unverzüglich zu melden und müssen gesondert bewertet werden!</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft im Bereich Immissionsschutz sind in den derzeitigen Planungsunterlagen (s. 7.10; S. 10/12) aufgeführt. Wir weisen darauf hin, dass die beschriebenen Emissionen nach §906 BGB zu dulden sind. Bei der Umsetzung, der in den Planungsunterlagen enthaltene Ortsrandeingrünung ist nach AGBGB Art. 48 auf einen ausreichenden Grenzabstand zu den anliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, um deren Bewirtschaftung keinesfalls negativ zu beeinflussen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist der mögliche Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen der „Versickerung über die belebte Bodenzone“ als kritisch zu betrachten. Ein Ableiten in die Randbereiche der Grundstücke, wodurch angrenzende landwirtschaftliche Flächen vernässen und ein Bewirtschaften verhindern, darf unter keinen Umständen erfolgen.</p> <p>Unter 7.6 „Grünordnerische Festsetzungen“ (s. S. 9 Bebauungsplan) ist das Pflanzgebot von Bäumen aufgeführt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Zuge dieser Maßnahmen auch weiterhin die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen zur Bewirtschaftung der Flächen ohne Einschränkung möglich sein muss. Auch muss weiterhin eine ausreichende Fahrbahnbreite für landwirtschaftliche Maschinen (> 3 m) vorhanden sein. Im Zuge einer optimierten Verkehrslenkung sollten Parkplätze nur einseitig entlang der Verkehrswege ausgewiesen werden, da bei Nutzung beider Straßenseiten die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Maschinen eingeschränkt wird.</p> <p>Nach Rücksprache mit den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben ist der Passus, wonach „sich ein Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wohnbaulich entwickeln werden, und die landwirtschaftliche Nutzung mehr in den Hintergrund rücken wird“ nicht korrekt und auch nicht absehbar. Nach der geplanten Ausweisung § 5a BauNVO sind nur noch Nebenerwerbsbetriebe möglich. Haupterwerbsbetriebe sind nach den</p>	<p>Auf die Duldung der durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen wird unter Punkt 4.8 des Bebauungsplanes bereits hingewiesen. Die Grenzabstände bzgl. Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind unabhängig vom Bebauungsplan entsprechend des AGBGB Art. 48 zu berücksichtigen.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Privatgrund zu versickern, und darf nicht über Drittgrundstücke abgeleitet oder versickert werden. Die Versickerung hat der jeweilige Bauherr bzw. Grundstücksbesitzer ggf. über entsprechende Versickerungsmaßnahmen nachzuweisen.</p> <p>Im Bereich des zukünftigen, nördlichen Ortsrandes wurde zur Eingrünung des Siedlungskörpers eine durchgängige Gebieteingrünung durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sowohl die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als auch die landwirtschaftlichen Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches können über die Straßenverkehrsfläche „Am Fuchsberg“ angegliedert werden. Die Straße „Am Fuchsberg“ ist in einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ausgebaut und somit ausreichend dimensioniert. Eine Einschränkung des Verkehrs durch landwirtschaftliche Maschinen kann nicht erkannt werden.</p> <p>Die sich derzeit im Bestand befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben Bestandsschutz und können weiterhin in bestehender Form betrieben werden. Das Ziel der Planung und der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine strukturierte und koordinierte Entwicklung einer Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben zu gewährleisten. Da die städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt,</p>
--	---

<p>Ausführungen des Bebauungsplans „ausnahmsweise zugelassen“. Auch hat ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb verdeutlicht, in naher Zukunft seinen landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr im Nebenerwerb, sondern im Haupterwerb führen zu wollen.</p> <p>Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden folglich in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt und eine Hofnachfolge zum Erhalt von landwirtschaftlichen Betrieben erschwert.</p> <p>Daher wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Form abgelehnt.</p>	<p>dass die zentralen Dorfgebiete immer mehr wohnbaulich genutzt werden, wurden Großteile des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Dörfliche Wohngebiete beinhalten weiterhin die Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb. Um auch weiterhin die Möglichkeit der Ansiedlung bzw. der Umstrukturierung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben in Haupterwerbsbetrieben zu erhalten, werden landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb ausnahmsweise zugelassen. Hierüber hat die Gemeinde im Einzelfall zu entscheiden.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Markt Altstadt, Schreiben vom 17.12.2025</p> <p>Der Marktgemeinderat hat Kenntnis von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Betlinshausen-Lindenstraße“.</p> <p>Dazu wird angemerkt, dass durch die Schaffung und Erweiterung von Baugebieten im Bereich der Stadt Illertissen diese auch für die notwendige Erweiterung der Trinkwasserversorgung sorgen muss.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet Jedesheim liegt teilweise auf Flächen der Gemarkung Herrenstetten, wodurch eine bauliche Entwicklung der Stadt Illertissen den Markt Altstadt in seiner baulichen Entwicklung einschränkt.</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und dem Erhalt des Siedlungscharakters. Zudem sind die Grundstücke bereits nahezu vollständig bebaut, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt keine baulichen Neubau- bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen in Planung sind.</p>
<p>9. Schwaben netz GmbH, Schreiben vom 15.11.2025</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand uns Betrieb zu sichern sind. (Schwärzlergraben, Lindenstraße, Am Fuchsberg und Riedhofstraße 2)</p> <p>Zum Schutz unserer Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.</p> <p>Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten.</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und dem Erhalt des Siedlungscharakters. Die Schwaben netz GmbH wird bei zukünftigen objektkonkreten Bauvorhaben in die koordinierte Leitungsplanung einbezogen.</p>