

- Teil C -

Markt Jettingen - Scheppach
Landkreis Günzburg



**1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“,
Ortsteil Ried**

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

vom 05.08.2025

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderungsplanung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe.....	4
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie und Hydrologie	5
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	9
4.	Ziele der Änderungsplanung.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	11
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	11
4.4.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	11
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte	12
4.4.3	Gestaltung, Einfriedungen	12
4.4.4	Garagen, Carports.....	12
4.5	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.	Ver- und Entsorgung	13
6.	Umweltbelange	13
6.1	Allgemein	13
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
6.3	Artenschutz	14
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	15
6.5	Fläche, Bodenschutz.....	15
6.6	Denkmalschutz	16
7.	Städtebauliche Statistik.....	16
8.	In-Kraft-Treten	16

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ des Marktes Jettingen - Scheppach vom 05.08.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westenäcker“ (rechtsverbindlich seit 06.12.1974) hat der Markt Jettingen - Scheppach bereits vor Jahren für den nördlichen Teil der Ortslage Ried Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung / Entwicklung in Form eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Seit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wurden auf den Flächen südlich der Bergstraße, westlich der Schwabenstraße, nördlich der Vogelsangstraße und östlich der Westenäckerstraße in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohngebäude (vorwiegend Einzelhäuser) realisiert, so dass der Großteil der mit dem Bebauungsplan geschaffenen Bauparzellen zwischenzeitlich bereits wohnbaulich genutzt ist. Das bislang noch unbebaute Grundstück Flur Nr. 103/7 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang als Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert, jedoch befinden sich auf der Fläche bisher lediglich vereinzelte kleinere bauliche Strukturen sowie eine Wiesenfläche. Nachdem im Gemeindegebiet nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen, insbesondere nach kleinen Grundstücken gegeben ist, soll das Grundstück Flur Nr. 103/7 für eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung der Wohnbebauung herangezogen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser baulichen Entwicklung hat der Markt Jettingen - Scheppach bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ beschlossen und das erforderliche Verfahren hierfür eingeleitet. Mit der baulichen Entwicklung der innerörtlichen Wiesenfläche mit vereinzelt baulichen Strukturen, kann auch den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu einer Entwicklung von Innenpotentialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen („Innen- vor Außenentwicklung“) entsprochen werden.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser baulichen Nachverdichtung soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ geschaffen werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ liegt südlich der Bergstraße, westlich der Schwabenstraße, nördlich der Vogelsangstraße und östlich der Westenäckerstraße, im nordwestlichen Teil der Ortslage Ried.

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 103/7, 103/8 und 103/9 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 95 (Westenäckerstraße), jeweils Gemarkung Ried. Das überplante Grundstück Flur Nr. 103/9 liegt, wie die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 95 im Eigentum des Marktes Jettingen - Scheppach. Bei den beiden Grundstücken Flur Nrn. und 103/7 und 103/8 handelt es sich um privates Eigentum.



Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2.2 Größe

Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Beim Alten Ziegelstadel“ beträgt ca. 0,21 ha. Davon entfallen ca. 0,18 ha auf allgemeine Wohnbauflächen und ca. 0,03 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (bestehende Straße).

2.3 Topographie und Vegetation

Das Höhenniveau im Änderungsgebiet steigt von Nordosten, von etwa 485,6 m ü. NHN (Normalhöhennull), nach Südwesten, auf etwa 489,4 m ü. NHN (Normalhöhennull) um etwa 3,8 m an. Auf dem bislang noch nicht baulich genutzten Grundstück Flur Nr. 103/7 befinden sich bisher vereinzelte, kleinere bauliche Strukturen sowie eine Wiesenfläche. Im nördlichen Randbereich befinden sich zudem einige kleinere, siedlungstypische Gehölzstrukturen.

In der Biotopkartierung des Landkreises Günzburg sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet keine Eintragungen vorhanden. Es finden sich auch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder sonstigen besonders wertvollen Strukturen im Bereich der überplanten Grundstücksflächen.

2.4 Geologie und Hydrologie

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet innerhalb der Einheit von mindelzeitlichem Schotter (Jüngerer Deckenschotter). Als vorherrschende Bodentypen sind im Änderungsgebiet überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) zu finden. Infolge der in der Vergangenheit bereits teilweise umgesetzten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie Versiegelungen (Asphalt-, Pflaster-, Sandflächen) sind im Bereich der überplanten Flächen jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Nach den bisherigen Erfahrungen vor Ort und aus benachbarten Gebieten sind keine besonders hohen Grundwasserflurabstände zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen Keller / Untergeschosse und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) generell wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Günzburg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist umlaufend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, welche vorwiegend in Form von Einzelhäusern ausgeformt ist. Auf die nördlichen baulichen

Strukturen schließt der freie Landschaftsraum in Form von weitläufigen, landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen an.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt der Markt Jettingen Scheppach in der Region 15 (Region Donau-Iller) zwischen den Mittelzentren Burgau, Ichenhausen, Zusmarshausen und Dinkelscherben im allgemeinen ländlichen Raum und grenzt im Nordwesten an den Verdichtungsraum der Oberzentren Günzburg und Leipheim an.

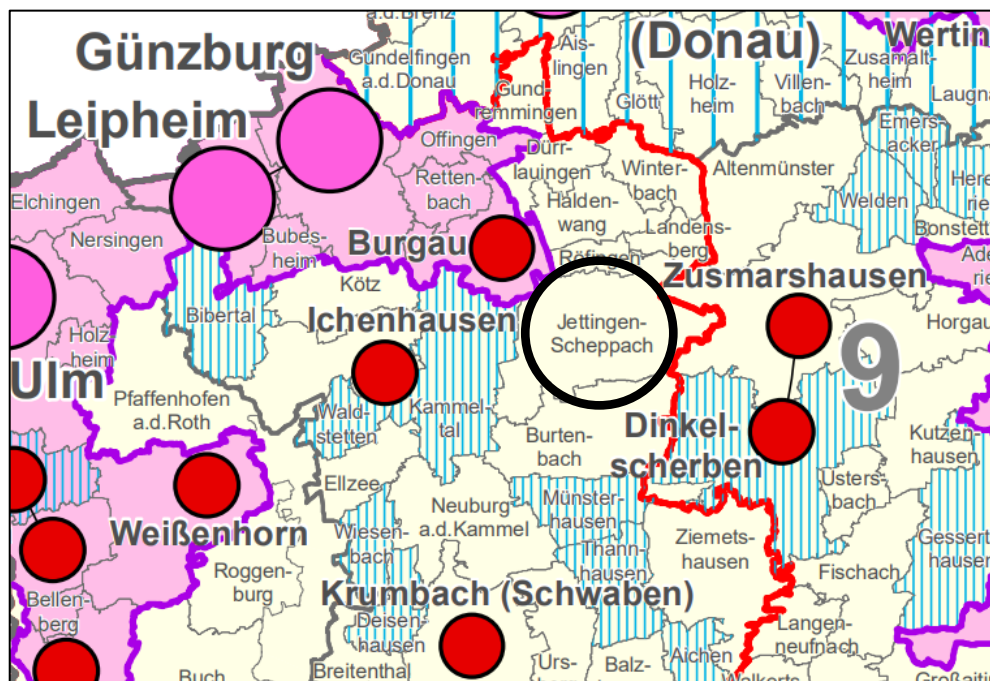


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Ziel (Z) 1.1.1. LEP sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln...

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen....

Nach Grundsatz (G) 3.3. LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Der Markt Jettingen-Scheppach liegt im östlichen Teil des Landkreises Günzburg in der Planungsregion 15 (Donau-Iller) und wird gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller als Unterzentrum im ländlichen Raum dargestellt.

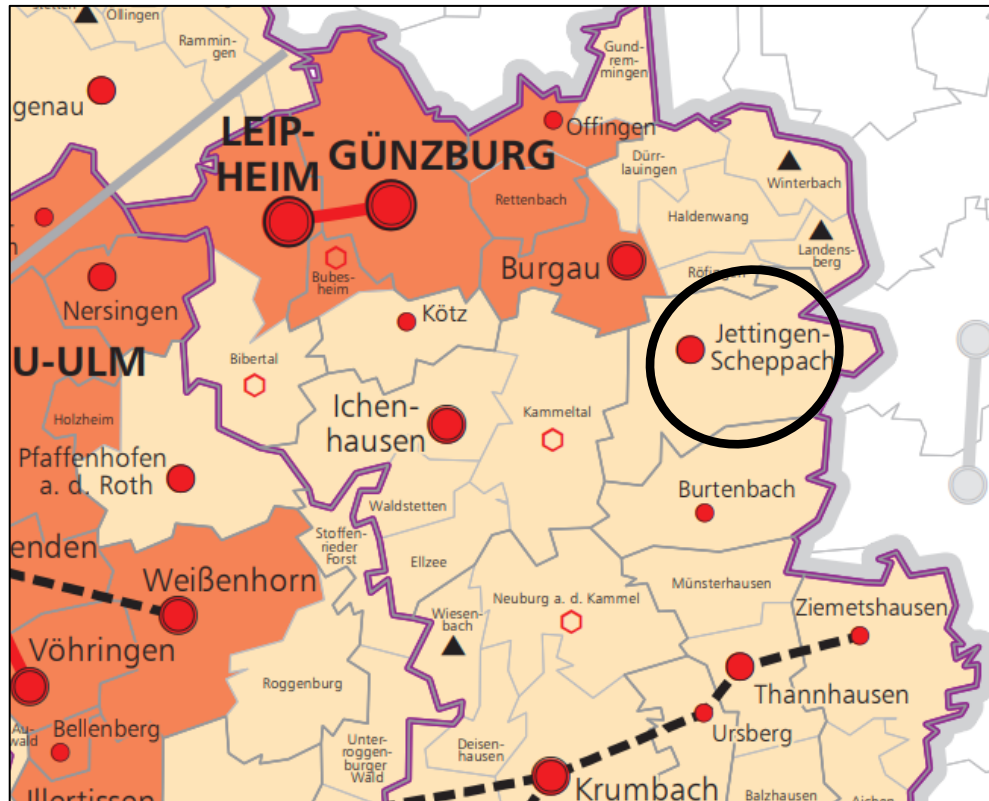


Abb. 3: Auszug Karte „Raumstrukturkarte“ des Regionalplanes der Planungsregion 15 (Donau-Iller)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

soll die weitere Siedlungstätigkeit sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und aus. (B III G (3) RP 15).

... soll bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. (B III G (5) RP 15)

Mit der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung eines inmitten des bereits stark durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes der Ortslage Ried liegenden Areals kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen („Innen- vor Außenentwicklung“) nach Einschätzung des Marktes grundsätzlich Rechnung getragen werden.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen - Scheppach wird das Änderungsgebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

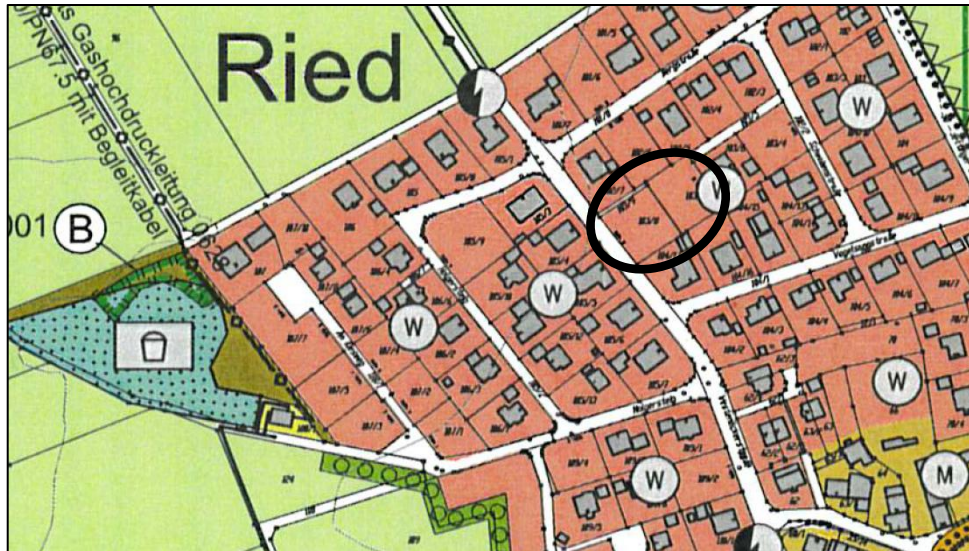


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen - Scheppach

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ künftig vorgesehenen Nutzungen („Allgemeines Wohngebiet“) können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach entwickelt werden.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Norden der Ortslage Ried liegt bereits der seit 06.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westenäcker“ vor.

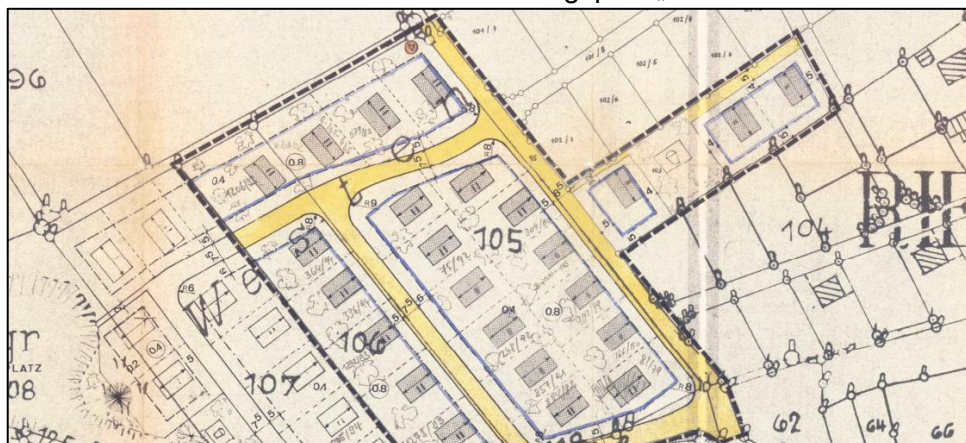


Abb. 4: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Westenäcker“

Eine wohnbauliche Nutzung ist im westlichen Änderungsgebiet demzufolge bereits im Status quo auf Grundlage der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes möglich. Auf den umliegenden Grundstücken ist diese Nutzung in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten ebenfalls bereits in großem Umfang erfolgt. Lediglich das für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 103/7 ist bislang planungsrechtlich noch als „Kinderspielplatz“ gesichert.

Mit Inkrafttreten der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Westenäcker“ soweit dieser innerhalb des Änderungsbereiches liegt, entsprechend geändert und aufgehoben.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ wird nach § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein inmitten des bereits für Wohnbebauung planungsrechtlich gesicherten Siedlungsgebietes liegendes Innenareal planerisch neu geordnet und wohnbaulich nachverdichtet werden soll.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 06.12.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westenäcker“ auf eine angemessene, zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung abgestellt werden. Letztendlich sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans insbesondere etwas mehr Möglichkeiten zu einer wohnbaulichen Nutzung (Nachverdichtung) bereits bestehender Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) generiert werden und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) entsprechend Rechnung getragen werden.

Trotz der angestrebten maßvollen Nachverdichtung sollen aber auch künftig auf den überplanten Flächen die bislang maßgebenden Charakteristika des umliegenden Wohngebietes weitestgehend beibehalten werden. Hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und der bereits vorliegenden Nutzungsstruktur („allgemeines Wohngebiet“) der überplanten Flächen wird sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westenäcker“ keine Veränderung ergeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im nördlichen Teil der Ortslage Ried eine städtebaulich angemessene und mit dem hier bereits vorwiegend wohnbaulich geprägten Ortsbild verträgliche Nachverdichtung der überplanten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird entsprechend der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westenäcker“ auch weiterhin eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 sind auch weiterhin nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich finden zum Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westenäcker“ Verwendung. Neben der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,40) und höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) wird auch die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal II Vollgeschosse) auf den Bauflächen innerhalb des Änderungsgebietes weiterhin fortgeführt.

Mit den im Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird damit ein angemessenes Nachverdichtungs- / Entwicklungspotential auf den neu geplanten wohnbaulichen Nutzflächen sichergestellt, das sich hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudekubatur verträglich in die umliegenden Bestandstrukturen integrieren lässt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der für das Änderungsgebiet festgelegten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können zu große, mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringende Gebäudestrukturen auf den überplanten Flächen künftig vermieden werden. Die Änderungsplanung greift auch hier die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf. Für das nun erstmals für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 103/7 wird in der aktuellen Änderung künftig ausschließlich eine Errichtung von Einzelhäusern zugelassen, nachdem das sich neu ergebende Wohngrundstück insbesondere hinsichtlich der vorliegenden Erschließungssituation keine besondere Eignung für eine Doppelhausbebauung aufweist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsgebiet auch weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Zur Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität bei der künftigen Verortung neuer Gebäude werden diese relativ großzügig gefasst.

Besondere Vorgaben zu Abstandsflächen sind für die aktuelle Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da auch weiterhin die Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO im Änderungsgebiet gelten sollen. Damit kann den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung auch weiterhin Rechnung getragen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße von einzelnen Baugrundstücken soll eine zu kleinteilige und damit mit den Umgebungsstrukturen nicht vereinbare Aufteilung des Änderungsgebietes vermieden werden. Auch die vorgenommene Regelung zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten (max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus) trägt dieser Zielsetzung Rechnung, zumal eine zu starke Zunahme der Wohnungsanzahl auch mit weiteren nachteiligen Auswirkungen (höhere Anzahl an Stellplätzen, höhere Verkehrsbelastung etc.) im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden wäre.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit den für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der neuen Gebäude im Änderungsgebiet jeweils getroffenen Höhenbezug auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer baulichen Entwicklung weiterhin gewahrt bleiben. Die Vorgaben zur Wandhöhe (WH) werden in der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der neuen Gebäude bezogen. Mit den Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten (EG-FFH) wird im Vollzug auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der baulichen Entwicklungen im Änderungsgebiet gewährleistet.

4.4.3 Gestaltung, Einfriedungen

Die Vorgaben zur Gestaltung (Hauptfirstrichtung, Dachneigung etc.) der Gebäude sowie zur Höhe (maximal 1,30 m) der Einfriedung der neuen Bauflächen im Änderungsgebiet orientieren sich auch weiterhin an den diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich auch weiterhin fortgeführt werden sollen.

4.4.4 Garagen, Carports

Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung und Verortung von Garagen und Carports werden diese nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Schwabenstraße sowie die weiterführenden Erschließungsstraßen gewährleistet, die im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Veränderung erfahren. Infolge der aktuellen Änderung ist auch kein Erfordernis zur Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen gegeben.

Die fußläufige Erschließung künftig wohngenutzter Gebäude im Änderungsgebiet ist ebenfalls bereits durch die umliegenden öffentlichen Straßen und die teilweise entlang dieser verlaufenden Fußwege sichergestellt, die im Zuge der 1. Änderung keine Veränderung erfahren. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert ist.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in den umliegenden Straßen (Schwabenstraße, Westenäckerstraße etc.) anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen vor Ort und aus der Umgebung ist davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Über die anliegenden Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Günzburg gewährleistet. Am Abholtag sind die Abfallbehältnisse am Straßenrand der Schwabenstraße zur Abholung bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit verbundenen baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In weiten Teilen des Änderungsbereichs waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Beim Alten Ziegelstadel“) und sind auch bereits entsprechend erfolgt (Wohnbebauung im südwestlichen Änderungsbereich).

Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung der Flächen im nördlichen Siedlungsbereich von Ried kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch zahlreiche bestehende Wohnbauflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen (Westenäckerstraße, Bergstraße, Schwabenstraße etc.) geprägt. Das Änderungsgebiet weist damit bereits eine gewisse technische Vorprägung auf und ist zudem schon jetzt auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westenäcker“ in großen Teilen wohnbaulich nutzbar.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität im umliegenden Siedlungsgebiet auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem auch eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung aufgrund des aktuellen Zustandes der wohnbaulich zu entwickelnden Flächen äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nicht entgegen.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern, zumal bereits bisher eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Großteil der überplanten Flächen möglich ist.

Infolge der Lage inmitten des bereits bestehenden Wohngebietes „Westenäcker“, umgeben von zahlreichen bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken, kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Ried zu. Mit Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Ried einstellen.

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches zu erwarten.

6.5 Fläche, Bodenschutz

Der Großteil des überplanten Areals fungiert planungsrechtlich bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Wohngebiet), zudem ist das Änderungsgebiet durch zahlreiche wohnbauliche und sonstige Gebäudestrukturen im unmittelbaren Umfeld geprägt. Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der nordöstliche Teil des Änderungsgebiets auch weiterhin als Wiesenfläche mit vereinzelt baulichen Strukturen bestehen bleiben.

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung gehen im Änderungsbereich bislang offene Bodenflächen zwar künftig in einem geringfügig höheren Umfang als bei Beibehaltung der Wiesenfläche verloren, andererseits trägt die Änderungsplanung aber den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung vollumfänglich Rechnung. Die im Zuge der Änderungsplanung realisierbare, maßvolle wohnbauliche Nachverdichtung könnte andererseits nur durch eine Entwicklung von Flächen auf der sog. „grünen Wiese“ gewährleistet werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt der Markt Jettingen - Scheppach im vorliegenden Fall einer maßvollen wohnbaulichen Arrondierung innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Westenäcker“ einen höheren Stellenwert ein.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereiches weder Kulturgüter noch besondere sonstige Sachgüter vor.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,18	85,7
- Allgemeines Wohngebiet	0,18	85,7
Verkehrsflächen	0,03	14,3
- Josef - Mörtl - Straße	0,03	14,3
Gesamtfläche	0,21	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 05.08.2025



ARNOLD CONSULT AG