

**- Teil C -**

**Markt Jettingen-Scheppach**  
**Landkreis Günzburg**

---



**Bebauungsplan „Oberfeld II“**  
**Ortsteil Freihalden**

**- ENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**mit Umweltbericht**

**vom 01.10.2024**

**Fassung vom:**  
**17.03.2026**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3	Topographie und Vegetation .....	6
2.4	Geologie und Hydrologie .....	7
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>9</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	14
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne .....	14
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
4.1	Ziele der Planung .....	16
4.2	Plankonzept .....	16
4.3	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.4	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.5	Begründung weiterer Festsetzungen .....	20
4.5.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen .....	20
4.5.2	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen .....	21
4.5.3	Höhenlage, Bezugspunkte .....	21
4.5.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen .....	22
4.5.5	Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen .....	23
4.6	Grünordnung, Freiraum .....	23
4.7	Verkehrliche Erschließung.....	25
4.7.1	Motorisierte Individualverkehr (MIV).....	25
4.7.2	Ruhender Verkehr.....	25
4.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen.....	26
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>27</b>
6.1	Wasserversorgung.....	27
6.2	Abwasserentsorgung.....	28
6.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	28
6.4	Strom- und Wärmeversorgung .....	30
6.5	Fernmeldeanlagen.....	30
6.6	Abfallbeseitigung.....	30

6.7	Erschließungsträger.....	31
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>31</b>
7.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	31
7.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	32
7.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....	32
7.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	32
7.3.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
7.3.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	33
7.3.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen.....	45
7.4	Kumulative Auswirkungen .....	46
7.4.1	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	46
7.4.2	Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen .....	46
7.4.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	46
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	47
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	47
7.5.2	Naturschutz (naturschutzfachliche Eingriffsregelung).....	48
7.5.3	Artenschutz.....	51
7.6	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	52
7.6.1	Standortwahl.....	52
7.6.2	Planvarianten .....	53
7.7	Zusätzliche Angaben .....	53
7.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	53
7.7.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	55
7.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	55
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>57</b>

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oberfeld II“, OT Freihalden des Marktes Jettingen-Scheppach in der Fassung vom 17.03.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Planung

Im Markt Jettingen-Scheppach besteht infolge des prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen etc. nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Wie die baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre auf den innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen gezeigt haben, kann dieser Art von eher kleinteiliger Bebauung aus verschiedensten Gründen auf den innerörtlichen Flächenpotenzialen nur bedingt Rechnung getragen werden. Aus diesen Gründen sieht sich der Markt Jettingen-Scheppach vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Marktgebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können. Während die Entwicklung bislang schwerpunktmäßig auf den Hauptorten Jettingen und Scheppach abgestellt war, soll nun auch im Ortsteil Freihalden das Potenzial für die Weiterentwicklung des Ortes am südöstlichen Ortsrand aktiviert werden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland, temporäre Weidefläche) genutztes Areal östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und nördlich der Oberfeldstraße. Mit der Planung von neuen Wohnbaugrundstücken für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Verbindung mit einer randlichen Eingrünung der Wohnbauflächen soll ein städtebaulich klar strukturierter, endgültiger baulicher Abschluss des südöstlichen Ortsrandes der Ortslage Freihalden geschaffen werden.

Nachdem die überplanten Flächen im Südosten der Ortslage Freihalden aktuell noch im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 01.10.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ beschlossen. Grundlage hierfür war ein in Abstimmung mit der Verwaltung entwickeltes Planungskonzept vom August 2024. In gleicher Sitzung wurde auch das Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden eingeleitet, das der Marktgemeinderat mit der Fassung des Feststellungsbeschlusses am 19.01.2026 zwischenzeitlich bereits abgeschlossen hat.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden, östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“, südlich des Hofwiesweges und nördlich der Oberfeldstraße. Es befindet sich etwa 4,5 km (Luftlinie) östlich zu dem im Ortsteil Jettingen liegenden Rathaus.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 369, 369/1, 370, 371, 371/1, 372, 372/1, 373, 373/1, 374, 374/1, 375, 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10, 375/11 und 378/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 357 und 358 (Oberfeldstraße). Sämtliche überplanten Grundstücke und Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Freihalden zugehörig.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ bereits baulich genutzten Grundstücke östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und südlich des Hofwiesenweges in den Umgriff des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ aufgenommen, um für diese ein gewisses bauliches Nachverdichtungs- / Entwicklungspotenzial für die Zukunft sicherstellen zu können.



Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

### 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ umfasst etwa 4,56 ha. Davon entfallen etwa 3,32 ha auf die bereits bestehenden bzw. neu geplanten Wohnbauflächen (WA), etwa 0,85 ha auf bereits bestehende bzw. neu geplante öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche,

landwirtschaftlicher Weg etc.) und etwa 0,39 ha auf bereits bestehende bzw. neu geplante öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz, Randeingrünung etc.).

Die überplanten, bereits wohnbaulich genutzten Grundstücke Flur Nrn. 369/1, 371/1, 372/1, 374/1 375, 375/1, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10 und 375/11 östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und südlich des Hofwiesweges befinden sich allesamt in privatem Eigentum. Bei den für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücken Flur Nrn. 369, 370, 371, 372, 373, 373/1 und 374 handelte es sich bislang vorwiegend ebenfalls um privates Eigentum. Mit allen Grundstückseigentümern konnten aber bereits vertragliche Vereinbarungen zum Erwerb dieser Grundstücksflächen getroffen werden, so dass der Markt Jettingen-Scheppach künftig Eigentümer dieser Grundstücke ist und über diese auch entsprechend verfügungsberechtigt ist.

Beim überplanten Grundstück Flur Nr. 378/1 handelt es sich um gemeindliches Eigentum. Dieses Grundstück ist bereits als öffentliche Grünfläche („Kinderspielplatz“) gewidmet. Bei den überplanten Teilflächen der Oberfeldstraße (Flur Nr. 358) und des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges Flur Nr. 357 handelt es sich jeweils um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Straße bzw. eines öffentlich gewidmeten Feldweges, die ebenfalls im Eigentum des Marktes Jettingen-Scheppach liegen.

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit der „Iller-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen und liegt in einem topographisch stark bewegten Umfeld. Das Höhengniveau des überplanten Areals am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden steigt von Osten, bei ca. 513 m ü. NHN (über Normalhöhennull), nach Westen, bei ca. 525 m NHN (Bereich Bestandsbebauung östlich Straße „Hinter den oberen Gärten“), um etwa 12 m an.

Die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes werden aktuell noch als landwirtschaftliche Grünfläche (Intensivgrünland, tlw. Weideland etc.) intensiv bewirtschaftet. Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (mehrmalige Mahd etc.) haben sich auf diesen Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und wesentlichen Vegetationsstrukturen entwickelt. Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen bislang nicht vorhanden.

Auf den in der Vergangenheit bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes „Oberfeld“ wohnbaulich genutzten Grundstücken im Norden und Westen des Planbereichs haben sich in den privaten Gartenbereichen, insbesondere im Bereich der privaten Vorgärten zu den angrenzenden Erschließungsstraßen und entlang der Grenzen zwischen den einzelnen Grundstücken und zur freien Landschaft hin in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits einige Bestandsgehölze (Laubbäume, Strauchstrukturen etc.) entwickelt. Zudem finden sich auf den einzelnen Grundstücken auch noch zahlreiche nicht standortheimische, aber siedlungstypische Ziergehölze.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich von pleistozänen Lößlehmen, die donauzeitliche Schmelzwasserschotter überlagern. Die vorgenannten quartären Böden werden bis in größere Tiefen von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert, die in stark verzahnten Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln vorliegen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Überlagerungsbereichs variierender Gesteine und weist damit innerhalb der Untersuchungsfläche voneinander divergente Bodenprofile auf. Nach einer für die überplanten Flächen bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 17.04.2025) finden sich unter einer ca. 0,50 m dicken Oberbodenschicht bis zu 5,50 m mächtige Deckschichten aus Schluffen und Tonen mit sandigen, kiesigen und schluffigen / tonigen Nebenbestandteilen. Darunter folgen quartäre Kiese mit großer Wechselhaftigkeit (sandige Schichten, lehmige Kiespartien, Schlufflinsen) an die sich tertiäre Sande anschließen. Bei der durchgeführten chemischen Analytik wurden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes aufgeschlossen. Aufgrund der schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrundverhältnisse weist das Plangebiet keine günstige Versickerungseignung auf.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Planbereich bislang nicht vor. Auch wurde im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung kein Grundwasser in den ausgeführten Kleinbohrungen (Endtiefen ca. 6,0 m) angetroffen. Im Umweltatlas Bayern wird für die überplanten Flächen ein mittlerer Grundwasserstand um ca. 482 m ü. NHN angegeben, was einem Grundwasserflurabstand von >30 m unter bestehender Geländeoberkante entspricht. Das Grundwasser spielt für die geplante wohnbauliche Entwicklung demzufolge nur eine untergeordnete Rolle. Infolge der Wechsellagen des Untergrundes ist jedoch von einem Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser im Bereich des Plangebietes auszugehen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 50 m östlich des Plangebiets befindet sich mit dem Erlenbach ein Oberflächengewässer, das von der Planung aber nicht tangiert wird. Die überplanten Flächen liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) noch werden diese bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) tangiert. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen über das überplante Areal auch keine potenziellen Fließwege im Falle eines Starkregenereignisses. Der südlich bzw. östlich der überplanten Flächen liegende Gewässerverlauf des Erlenbaches ist in der Hinweiskarte als potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss gekennzeichnet. Vom östlichen Rand der Ortslage Freihalden aus, sind mehrere potenzielle Fließwege mit mäßigem Abfluss in Richtung Erlenbach dargestellt. Der Gewässerverlauf des Erlenbaches ist beidseitig als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet, der auch den südöstlichen Teil des Plangebietes tangiert. Nach den Erfahrungen des Marktes Jettingen-Scheppach haben sich hier aber selbst bei Starkregenereignissen bislang noch keine besonderen Auffälligkeiten gezeigt. Zudem werden diese

Bereiche des neuen Wohnquartiers künftig vorwiegend als öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) ausgestaltet, so dass kein besonderes Risiko für das neue Wohnquartier gesehen wird.



Abb. 2: Auszug Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut, © Bayer. Landesamt für Umwelt 2026

## 2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Westen durch den Straßenraum der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und die sich westlich daran anschließenden historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Freihalden, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser und zur Dorfstraße hin auch durch ehemalige Hofstellen geprägt sind;
- Im Norden durch den Straßenraum des Hofwiesweges und die in jüngerer Vergangenheit hier entstandenen, vorwiegend wohnbaulich genutzten Gebäudestrukturen (Einzel- oder Doppelhäuser) des Wohngebietes „Oberfeld“;
- Im Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen im Umfeld des Gewässerlaufes des Erlenbaches sowie die hier teilweise bestehenden Gehölzstrukturen;
- Im Süden ebenfalls durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie die Gebäude- und sonstigen Strukturen von zwei landwirtschaftlichen Hofstellen (Aussiedlerhöfe, Lohnunternehmen etc.).

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Regional- und Landesplanung

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.

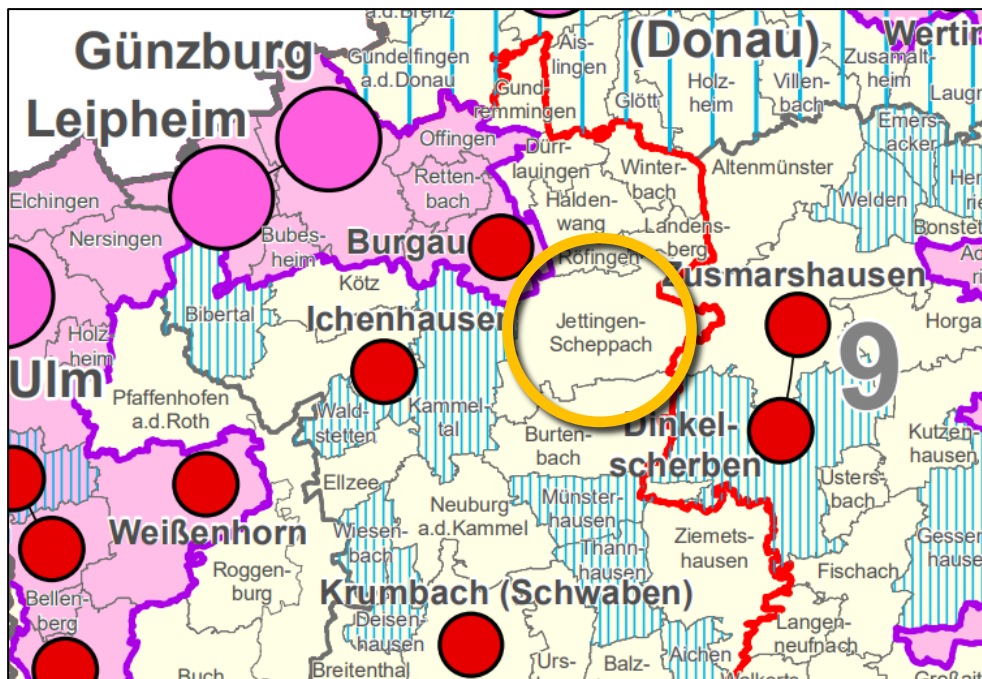


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen *eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.*

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind *neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller (Region 15) ...

*... 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 ausgebaut werden. (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).

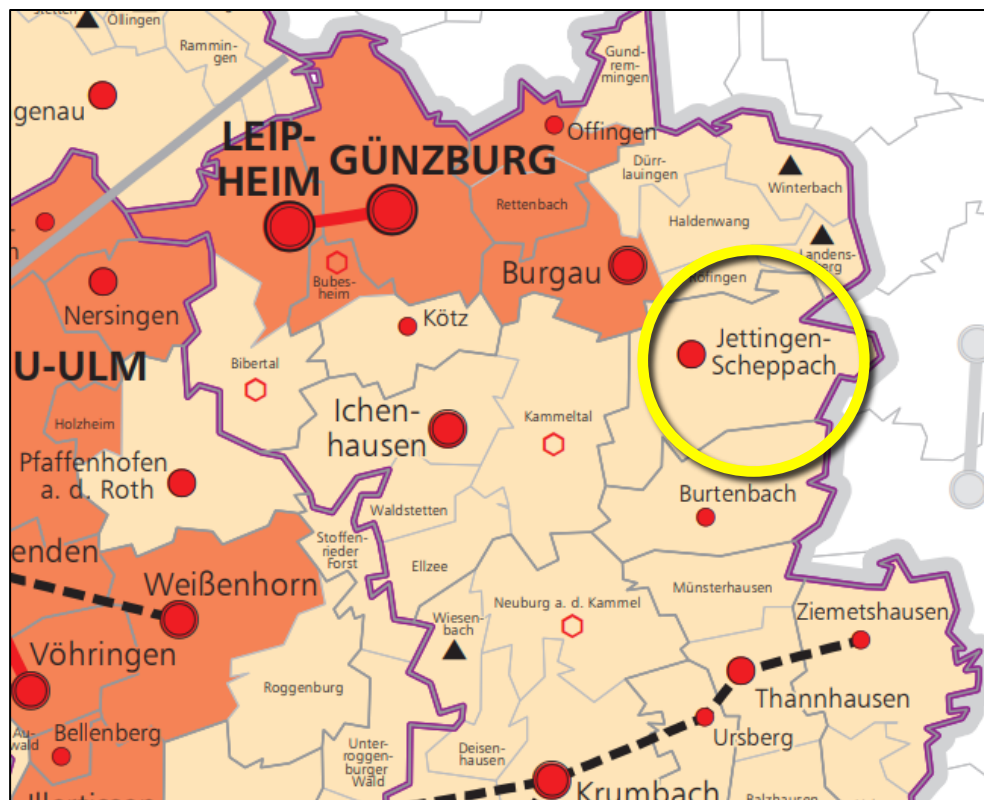


Abb. 4: Auszug Karte „Raumstrukturkarte“ des Regionalplanes der Planungsregion 15 (Donau-Iller)

#### Bevölkerungsentwicklung / Bedarf an Wohneinheiten

Wie bereits im Rahmen der für das Plangebiet durchgeführten Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen-Scheppach dargelegt, stellt die für die kommenden Jahre prognostizierte Bevölkerungsentwicklung die wesentliche Grundlage für eine Beurteilung des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach dar. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 wurde auf Grundlage der bisherigen Bevölkerungsentwicklung des Marktes Jettingen-Scheppach sowie der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für den Landkreis Günzburg eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung vorgenommen. Für das Jahr 2028 wurde hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von etwa 6.750 Einwohner (EW, unterer Prognosewert) bis etwa 6.840 EW (oberer Prognosewert) ermittelt. Aufgrund der Nähe zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Burgau, sowie zu den Oberzentren Günzburg und Leipheim und der sehr guten Anbindung an die Bundesautobahn A 8, wurden diese Prognosen in den letzten Jahren, insbesondere auch durch Wanderungsgewinne, bereits deutlich übertroffen (aktuelle Einwohnerzahl 7.187 EW, Stand 31.12.2024). Demzufolge wurden die Prognosen zur künftigen

Bevölkerungsentwicklung in Jettingen-Scheppach im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Ortskern Scheppach“ auch nochmals bis zum Jahr 2038 fortgeführt. Neben übergeordneten Trends / Rahmenbedingungen zum generellen Bevölkerungswachstum in Deutschland (für Region Jettingen-Scheppach moderat wachsende Bevölkerung um jährlich etwa 3 % bis unter 9 %) wurden hierbei verschiedene Varianten der Bevölkerungsprognose betrachtet (Extrapolation des Wachstums der letzten 10 Jahre / Prognose des Statistischen Landesamtes / Herausrechnung Migration). Letztlich wurde für den Markt-Jettingen-Scheppach im INSEK eine mittlere Einwohnerzahl von etwa 7.504 EW bis Ende des Jahres 2038 prognostiziert.

Im Vergleich zu den aktuellen Bevölkerungszahlen von 7.187 EW (Stand 31.12.2024) bedeutet dies eine Zunahme von weiteren etwa 317 Einwohnern bis Ende 2038. Bei Zugrundelegung der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits 2016 in Ansatz gebrachten durchschnittlichen Haushaltsgröße von künftig etwa 2,1 Personen / Wohneinheit bedeutet dies einen Bedarf von etwa 150 neuen Wohneinheiten bis Ende 2038 aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (317 / 2,1).

Neben der Zunahme der Bevölkerungszahlen werden im Markt Jettingen-Scheppach auch durch natürliche Auflockerungsbestrebungen der Bevölkerung weitere Bedarfe an Wohnbauflächen / Wohneinheiten ausgelöst. Wesentliche Einflussfaktoren sind hierbei die Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine generelle Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Geht man analog den Annahmen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 davon aus, dass die Belegungsdichte im Jahr 2024 noch bei ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit lag, bedeutet dies einen zusätzlichen Bedarf von weiteren 156 Wohneinheiten bis Ende 2038 aus dem natürlichen Auflockerungsbedarf (künftige Haushaltsgröße ca. 2,1 Pers. / WE).

	<b>Jettingen-Scheppach</b>
Bevölkerungsstand 31.12.2024	7.187 EW
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Orientierung an Fortschreibung FNP 2016)	2,2 Pers/WE
Wohnungsbestand bei Haushaltsgröße 2,2 Pers/WE (7.187 / 2,2)	3.266 WE
Wohnungsbestand bei Haushaltsgröße 2,1 Pers/WE (7.187 / 2,1)	3.422 WE
	<b>+ 156 WE</b>

Tab. 1: Ermittlung Bedarf an Wohneinheiten durch natürlichen Auflockerungsbedarf

Bis Ende 2038 ergibt sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den natürlichen Auflockerungsbestrebungen in der Folge ein Bedarf von weiteren ca. 306 Wohneinheiten in Jettingen-Scheppach.

#### Flächenbedarf an Wohnbauflächen / Innenentwicklungspotenziale

Aus dem ermittelten Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten wurde im Rahmen der bereits erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes der Flächenbedarf des erforderlichen Bruttowohnbaulandes abgeschätzt. Die Annahme der

Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientierte sich dabei ebenfalls wieder an den im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 bereits getroffenen Annahmen, wobei der Flächenbedarf an Bruttowohnbauland je Wohneinheit im Sinne einer eher konservativen Annahme auf aktuelle Orientierungswerte zurückgenommen wurde. Infolge der anhaltenden Tendenz zum eigenen Eigenheim, wurde für die nachfolgende Flächenbedarfsprognose aber nach wie vor ein hoher Anteil an Einzel- / Doppelhausbebauung im Rahmen der bereits erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Art der Wohnbebauung	Anteil an Gesamtwohneinheiten (Annahme)	Flächenbedarf Bruttowohnbauland je Wohneinheit (Annahme)	Wohnbaulandbedarf (brutto) bei 307 WE
Einzel-/Doppelhäuser	60 %	550 m <sup>2</sup> /WE	<b>10,1 ha</b>
Reihenhäuser/Hausgruppen	25 %	300 m <sup>2</sup> /WE	<b>2,3 ha</b>
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	15 %	200 m <sup>2</sup> /WE	<b>0,9 ha</b>
			<b>13,3 ha</b>

Tab. 2: Ermittlung Wohnbaulandbedarf (brutto)

Nach den vorgenannten Annahmen ist im Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach bis Ende 2038 von einem Bedarf von weiteren etwa 13 ha an Wohnbauflächen (Bruttobauland) auszugehen. Auch im Rahmen der aktuell laufenden Erarbeitung des INSEK wird von einem Wohnflächenbedarf von etwa 12,3 ha ausgegangen.

Nachdem insbesondere wegen fehlender Flächenverfügbarkeit in den letzten Jahren im Markt Jettingen-Scheppach keine bedeutenden Wohnquartiere für eine ausschließliche Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mehr ausgewiesen werden konnten (eines der letzten Wohngebiete „Jahnsportplatz“, im Jahr 2015) und auch keine Entwicklung / Neuordnung von innerörtlichen Gewerbe- und sonstigen Brachflächen (z. B. westlich der Hauptstraße in Jettingen) erfolgen konnte, liegen der Verwaltung mittlerweile über 100 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken, vor allem zu Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Einem kleinen Teil hiervon kann in dem aktuell in Entwicklung befindlichen Quartier „Nördlich Alfred-Delph-Weg“ Rechnung getragen werden (4 Einfamilien- und 4 Doppelhäuser).

Wie bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 bereits festgestellt und bei der aktuellen Erarbeitung des INSEK auch nochmals bestätigt wurde, kann der im Gemeindegebiet Jettingen-Scheppach bestehende Wohnbauflächenbedarf lediglich theoretisch durch vorhandene Baulücken in den Innenbereichen der einzelnen Ortslagen sowie in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gedeckt werden. Da diese Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen aber überwiegend in privatem Eigentum liegen, ist eine Aktivierung dieser Flächen für den Markt Jettingen-Scheppach tatsächlich aber gar nicht möglich. Mit zahlreichen privaten Eigentümern größerer

Potenzialflächen innerhalb der Ortslagen hat der Markt Jettingen-Scheppach in der Vergangenheit bereits Gespräche geführt. Trotz intensiver Bemühungen war aber letztlich bei keinem eine Bereitschaft zu einer wohnbaulichen Entwicklung der betreffenden Grundstücke gegeben.

Das nun für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehene Areal am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden war bereits im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach etwa zur Hälfte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend an die Straße Hinter den Oberen Gärten und den Hofwiesweg ist hier auch bereits Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in größerem Ausmaß vorhanden (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberfeld“). Die überplanten Flächen am südöstlichen Rand des Ortsteiles Freihalden weisen demzufolge nicht nur eine gute Eignung für eine städtebaulich angemessene Arrondierung der Wohnbebauung in Freihalden auf, sondern stehen dem Markt Jettingen-Scheppach für eine derartige Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Mit allen betroffenen privaten Grundstückseigentümern konnten bereits vertragliche Vereinbarungen zu einem Erwerb der Grundstücksflächen getroffen werden (siehe auch Kapitel 2.2).

Auf dem gesamten für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Areal am südlichen Ortsrand von Freihalden können etwa 40 neue Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung gesichert werden. Bei Berücksichtigung eines Anteils von etwa 25 % hiervon, der für die bisherigen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden muss („Rückhaltergrundstücke“), können damit in den nächsten Jahren etwa 30 neue Wohngrundstücke für die zahlreich vorliegenden Anfragen an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung vom Markt Jettingen-Scheppach zur Verfügung gestellt werden, was in etwa 10 % des bis Ende 2038 prognostizierten Bedarfs an neuen Wohneinheiten (ca. 306 WE) in Jettingen-Scheppach entspricht. Das neue Wohnquartier wird dabei hinsichtlich Erschließungsstrukturen etc. grundsätzlich so konzipiert, dass eine abschnittsweise, bedarfsgerechte Entwicklung der neuen Bauflächen möglich ist. Lediglich eine Kanalschließung nach Süden zu den Bestandanlagen im dortigen Weg (Flur Nr. 357) ist hierbei als zwingende Voraussetzung für die Entwicklung zu beachten.

### Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklungen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden aus Sicht des Marktes Jettingen-Scheppach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Donau-Iller (RP 15) auch angemessen Rechnung. In Anbetracht der nachweislich nicht verfügbaren und aktivierbaren Alternativen (innerörtliche Baulücken, Brachen, Konversionsflächen etc.) sind die geplanten wohnbaulichen Entwicklungen im Ortsteil Freihalden aus Sicht des Marktes auch noch mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Belangen der Siedlungsentwicklung vereinbar. Im bereits durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Regierung von Schwaben in ihrer Funktion als Höhere Landesplanungsbehörde der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auch nicht widersprochen.

## 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach (Stand 2016) ist der westliche und nördliche Teilbereich des Plangebietes bereits als „Wohnbaufläche“ mit randlichen Grünflächen („Ortsrandeingrünung“) ausgewiesen. Der östliche Teilbereich ist hingegen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der bereits umgesetzte Kinderspielplatz in der nordöstlichen Ecke des Planbereiches ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Der überplante Teil der Oberfeldstraße und des östlichen Landwirtschaftsweges sind als „sonstige Verkehrsstraßen“ bzw. als „land- und forstwirtschaftlicher Wege“ dargestellt.

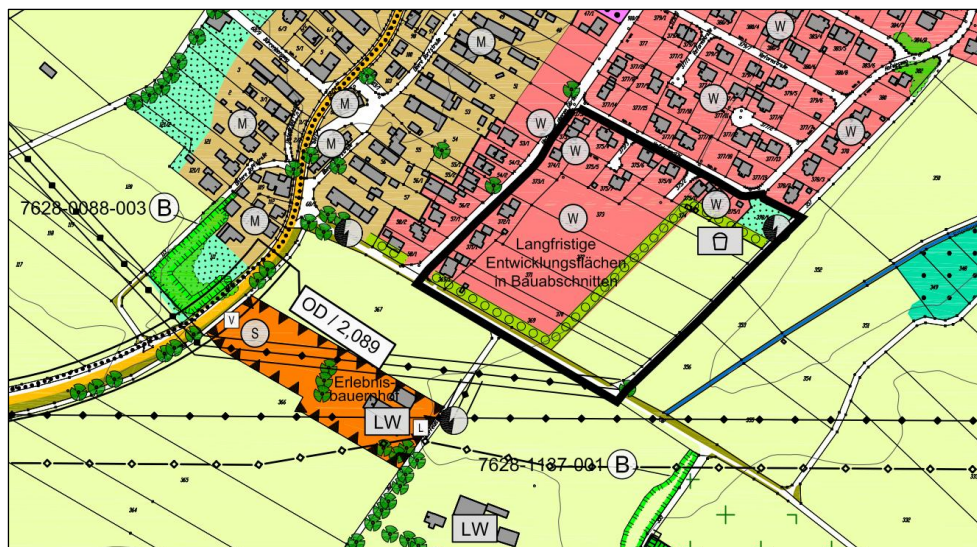


Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Jettingen-Scheppach (Stand 2016)

Die am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des bislang wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung hat der Markt Jettingen-Scheppach demzufolge bereits ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der mit Feststellungsbeschluss vom 19.01.2026 bereits abgeschlossenen Flächennutzungsplanänderung ist der Planbereich in der nun gewählten Größenordnung als „Wohnbaufläche“ (W) mit randlichen Grünflächen entlang dessen östlicher und südlicher Begrenzung ausgewiesen. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan „Oberfeld II“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

## 3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplanten, bislang baulich noch ungenutzten Grundstücke Flur Nrn. 369, 370, 371, 372, 373 und 374 im Südosten der Ortslage Freihalden, nördlich der

Oberfeldstraße sowie östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ sind bislang planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Nutzung in Form einer Wohnbebauung oder ähnlich gelagerten Bebauung ist auf diesen Flächen demzufolge bislang nicht zulässig.

Die überplanten, größtenteils bereits wohnbaulich genutzten Grundstücke Flur Nrn. 369/1, 371/1, 372/1, 373/1, 374/1, 375, 375/1, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9 und 375/11, sind Bestandteil des seit 26.06.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld“ und in diesem als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die ebenfalls überplanten Grundstücke Flur Nrn. 375/2 und 375/3 liegen ebenfalls innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ und sind in diesem als „öffentliche Verkehrsflächen“ planungsrechtlich gesichert. Das bereits als Kinderspielplatz gestaltete Grundstück Flur Nr. 378/1 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ planungsrechtlich gesichert.



Abb. 7: Auszug aus dem seit 26.06.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Arrondierung der Ortslage Freihalden ist zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen. Demzufolge hat der Marktgemeinderat Jettingen-Scheppach in der öffentlichen Sitzung vom 01.10.2024 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ beschlossen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberfeld“ sowie die ebenfalls bereits rechtsverbindliche 1. Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ liegen, geändert und insoweit unwirksam.

## **4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von neuen Wohneinheiten in Form von Einzel- oder Doppelhäusern für die wachsende Bevölkerung des Marktes Jettingen-Scheppach sowie eine endgültige, städtebauliche Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes des Ortsteiles Freihalden. Ein großer Anteil verhältnismäßig klein geschnittener Grundstücke unterstützt die Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Bauweise.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigten Wohnbauflächen im Ortsteil Freihalden geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden auf Grundlage dessen Lage im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist (siehe hierzu auch Kapitel 3.3).

Mit den im Bebauungsplan „Oberfeld II“ getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Durch- und Eingrünungsmaßnahmen soll eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der historisch gewachsenen wohnbaulichen Strukturen in der Ortslage Freihalden nach Südosten hin sichergestellt werden. Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen für den motorisierten Individualverkehr ist über mehrere neue, miteinander verbundenen Erschließungsstraßen vorgesehen, welche im Süden in die Oberfeldstraße und im Westen in die Straße „Hinter den oberen Gärten“ münden. Vorwiegend naturnah ausgestattete öffentliche Grün- und Freiflächen entlang der östlichen und südlichen Begrenzung des neuen Wohnquartiers sichern eine wirksame Vernetzung mit dem umliegenden Landschaftsraum.

### **4.2 Plankonzept**

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorgaben eines in Abstimmung mit der Verwaltung und den politischen Entscheidungsträgern entwickelten städtebaulichen Konzeptes vom August 2024. Dieses Planungskonzept wurde im laufenden Verfahren mit allen Beteiligten weiterentwickelt und auf die aktuellen Gegebenheiten abgestellt (u. a. Verfügbarkeit Grundstück Flur Nr. 374 nach frühzeitiger Beteiligung). Das entsprechend fortgeschriebene und modifizierte städtebauliche Konzept vom April 2025 fungierte für die bislang baulich noch nicht genutzten Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden als Grundlage für die Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Oberfeld II“.



Abb. 8: Bebauungskonzept „Oberfeld II“, OT-Freihalden vom August 2024 (modifiziert April 2025)

Das Plankonzept sieht auf den Flächen östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und südlich des Hofwiesweges ein neues Wohnquartier mit etwa 40 Einzelhäusern / Doppelhaushälften vor. Im Bereich der neuen Einzel- und Doppelhausparzellen werden die strukturellen Vorgaben der Bestandsbebauung im westlichen und nördlichen Umfeld weitestgehend aufgegriffen und zum südöstlichen Ortsrand von Freihalden hin verträglich abgerundet. Infolge der im Vergleich zur umliegenden Bestandsbebauung eher kleinteiliger parzellierten Wohnbaugrundstücke sollen die neuen Wohngebäude im Sinne einer möglichst flächensparenden Bauweise durchwegs zwingend mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Ansonsten soll den späteren Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung und Ausprägung der künftigen Gebäudestrukturen auf deren Wohngrundstück verbleiben.

Die neuen Wohngebäude werden vorwiegend im nördlichen Teil der einzelnen Wohngrundstücke angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleisten zu können. Dem späteren Bauherrn wird dabei freigestellt, ob er sein Gebäude künftig traufseitig oder giebelseitig gegenüber dem angrenzenden Straßenraum ausrichtet. Damit kann für jeden Haustyp die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Ausnutzung des Grundstückes sichergestellt werden. Zudem kann auch eine möglichst optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt durch jeweils eine Anbindung an die Straße „Hinter den oberen Gärten“ und den Hofwiesweg, sowie zwei weitere Anbindungen an die südlich liegende Oberfeldstraße. Von diesen Anbindungen aus werden die neuen Grundstücke im Inneren des künftigen Wohnquartiers über ein neues Netz aus verschiedenen verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsflächen) erschlossen, deren Struktur so gewählt wird, dass abhängig vom Bedarf auch jederzeit eine abschnittsweise Erschließung

möglich ist. Zurückhaltende Platzbereiche im Bereich der neuen verkehrsberuhigten Erschließung sollen auch Raum für Austausch und Kommunikation im neuen Quartier schaffen. Ein Erfordernis für einen separaten Kinderspielplatz im neuen Wohnquartier ist nicht gegeben, nachdem der Kinderspielplatz am Hofwiesweg unmittelbar anliegt.

Zur Gewährleistung eines verträglichen Überganges und Abschlusses der am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden geplanten Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin, ist entlang der östlichen und südlichen Begrenzung des Plangebietes eine Kombination aus öffentlicher und privater Randeingrünung unterschiedlichster Ausprägung vorgesehen. Über diese kann auch eine moderate Anpassung der Topografie am künftigen äußeren Abschluss des neuen Quartiers erfolgen.

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen nehmen dabei weitestgehend auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten aus folgenden Gründen hingegen nicht zulässig:

- Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden im Plangebiet nicht zugelassen, da derartige Nutzungen vorwiegend für eine Reaktivierung und Belebung von aufgelassenen Altbeständen (ehemalige Hofstellen etc.) und sonstigen Strukturen in den Hauptorten Jettingen und Scheppach zur Umsetzung kommen sollen. Im neuen Wohngebiet in der Ortslage Freihalden sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und deren zusätzliches Emissionspotenzial nicht erwünscht.
- Für eine Nutzung der in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen u. a. infolge der vorhandenen Topografie und des vorliegenden Flächenumfanges nicht geeignet. Zudem weisen auch die vorliegenden Untergrundverhältnisse (schlechte Versickerungseignung etc.) für eine derartige Nutzung nur bedingt eine Eignung auf. Eine derartige, großflächige Nutzungsart steht auch der angestrebten Zielsetzung zu einer wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage Freihalden entgegen.
- Die Errichtung einer in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstelle ist am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen für die benachbarten Wohnnutzungen verbunden wäre. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist eine solche Nutzung auf den überplanten Flächen auch weder städtebaulich noch ökonomisch sinnvoll.

## 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der umzusetzenden Vollgeschosse, der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Firsthöhe (FH) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,25 bis 0,30 bei Einzelhausbebauung bzw. 0,35 bis 0,38 bei Doppelhausbebauung) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden. Die bauliche Dichte der entlang der umliegenden Straßen (Hinter den oberen Gärten, Hofwiesweg etc.) bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen wird aufgegriffen und im neuen Wohnquartier unter Beachtung der hier gegebenen Voraussetzungen (kleinere Parzellen, Topografie etc.) entsprechend modifiziert. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird dabei auch künftig weiterhin unterschritten. Für die geplante wohnbauliche Arrondierung am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden kann mit den getroffenen Vorgaben eine angemessene bauliche Dichte sichergestellt werden, die auch dem Aspekt einer möglichst flächensparenden Siedlungsform bestmöglich Rechnung trägt.

Analog der bereits bestehenden Umgebungsbebauung (z. B. Wohngebiet „Oberfeld“ etc.) darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. auch im neuen Wohnquartier künftig wieder entsprechend den generellen Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO (bis zu 50 vom Hundert überschritten) überschritten werden. Nachdem sich diese Überschreitungen im Rahmen des vom Gesetzgeber üblicherweise hinnehmbaren Umfang bewegen, sind hierdurch auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Für die künftigen Wohngebäude auf den wohnbaulich neu zu entwickelnden Grundstücken werden zwingend zwei Vollgeschosse vorgegeben. Damit soll die Entstehung von eingeschossigen, bungalowartigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern im neuen Wohnquartier vermieden werden, nachdem derartige Strukturen für die Ortslage Freihalden eher nicht typisch sind.

Die in den einzelnen Baufeldern jeweils festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH maximal 6,20 m) und Firsthöhen (FH maximal 9,00 m) stellen sicher, dass die vorgesehene zweigeschossige Bauweise auch entsprechend umgesetzt werden kann.

Die für die neu geplanten Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine städtebaulich verträgliche, der Lage am künftigen Ortsrand von Freihalden angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes sicher, die einerseits auch eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden, historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Ortslage Freihalden

ermöglicht, andererseits aber auch den heutigen Anforderungen einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung (kleinere Grundstücke, höhere bauliche Dichte etc.) Rechnung trägt.

Für die auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits realisierten Wohnbauvorhaben auf den Grundstücken unmittelbar östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und südlich des Hofwiesweges (Baufeld 1 bis 14) werden mit der Einbeziehung in den Umgriff des plangegenständlichen Bebauungsplanes „Oberfeld II“ und den hierin getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung künftig mehr Möglichkeiten für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung / Entwicklung geschaffen. Diese geht aber nicht über das Maß hinaus, das auf den neu geplanten Wohnbaugrundstücken am künftigen südöstlichen Ortsrand von Freihalden möglich ist.

## **4.5 Begründung weiterer Festsetzungen**

### **4.5.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Verortung und Ausprägung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt dabei weitestgehend großzügig, so dass den späteren Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der künftigen Gebäude auf dem jeweiligen Wohngrundstück verbleibt. Um die künftigen Gebäudestrukturen nicht zu dicht entlang der neuen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zu verorten, werden zu diesen Flächen mit den gewählten Baugrenzen entsprechende Abstände eingehalten.

Im gesamten Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Mit dieser Vorgabe kann eine zu starke bauliche Verdichtung der überplanten Flächen durch zu lange und damit für die umgebende Siedlungsstruktur völlig untypische Gebäudestrukturen wirksam vermieden werden. Auf nahezu den gesamten zentral liegenden Baugrundstücken des neuen Wohnquartiers wird für die künftigen Bauherren künftig eine Entwicklung von Einzel- oder alternativ Doppelhausbebauung freigestellt. Sofern sich geeignete Baugemeinschaften in diesen Bereichen finden, kann auf diesen Grundstücken jederzeit auch eine Doppelhausbebauung realisiert werden, sofern die weiteren Voraussetzungen hierfür (Mindestgrundstücksgröße etc.) eingehalten sind. Hingegen wird auf sämtlichen Grundstücken, die künftig den Siedlungsrand von Freihalden definieren ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen. Damit kann eine zu dichte Bebauung zur freien Landschaft hin wirksamen vermieden werden.

Für das gesamte Plangebiet ist die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO textlich festgesetzt. Somit kann auch bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes jederzeit sichergestellt werden, dass den gesetzlichen Vorgaben zu einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung von neu geplanten Gebäuden und auch bereits bestehenden

Gebäudestrukturen grundsätzlich entsprochen werden kann. Damit kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des neuen Wohngebietes als auch gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in dessen Umfeld künftig jederzeit Rechnung getragen werden.

#### 4.5.2 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und damit eine unverträgliche Nachverdichtung durch eine zu kleinteilige Bebauung (z. B. Tiny-Haus etc.) innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden. Andererseits tragen die getroffenen Vorgaben zur Mindestgrundstücksgröße bei Einzel- (mindestens 450 m<sup>2</sup>) und Doppelhausbebauung (mindestens 250 m<sup>2</sup> je Hälfte) zu einer möglichst flächensparenden Bauweise innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

Mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im neuen Wohngebiet soll eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung sowie Beeinträchtigung der Gebietsstruktur mit allen damit zusammenhängenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf, Verkehrsaufkommen etc.) ausgeschlossen werden.

#### 4.5.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der für jedes neue Baugrundstück gewählten konkreten Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) des neuen Wohngebäudes wird sichergestellt, dass die bestehenden topografischen Verhältnisse im Plangebiet auch künftig weitestgehend gewahrt bleiben. Andererseits sind die getroffenen Vorgaben auch so ausgelegt, dass die neuen Gebäude hinsichtlich ihres Höhenniveaus künftig bestmöglich am Verlauf der neuen öffentlichen Erschließungsanlagen im Quartier orientiert sind. Auf den überplanten Bestandsgrundstücken (Baufeld 1 bis 14) wird die Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden neuer Gebäude auf die jeweils anliegende Gehweg- / Straßenhinterkante der das einzelne Baugrundstück erschließenden Straße bezogen. Damit können die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld“ in diesen Bereichen weitestgehend fortgeführt werden, zumal die maßgebenden Straßen hier auch bereits vorhanden sind. Die weiteren Vorgaben zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) werden in der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) des jeweiligen neuen Gebäude bezogen. Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten (EG-FFH) wird im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der baulichen Entwicklungen im Plangebiet gewährleistet.

Mit den getroffenen Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen sollen zu markante Veränderungen des natürlich anstehenden Geländeniveaus innerhalb des Plangebietes grundsätzlich vermieden werden, andererseits den späteren Bauherren aber auch eine angemessene Möglichkeit zur Angleichung des natürlichen Geländes an das neue Gebäude bzw. an die Höhenlage neuer Erschließungsanlagen eingeräumt werden. Insbesondere für topografisch stärker

bewegte Bereiche des Planbereiches werden darüber hinaus auch noch Möglichkeiten zur Umsetzung von Stützwänden eingeräumt, um größere Eingriffe in das natürlich anstehende Geländenniveau ausgleichen zu können. Die zu diesen Stützwänden getroffenen Vorgaben (Maximalhöhe, Anzahl, Abstände etc.) sollen eine ortsbildverträgliche Anwendung dieser Systeme sicherstellen.

#### 4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der in der Ortslage Freihalden bereits bestehenden Wohn- und sonstigen Baustrukturen sicherzustellen, werden für die neuen Wohngebäude vorwiegend bekannte Gestaltungselemente aus den benachbarten, historisch gewachsenen Siedlungsgebieten aufgegriffen und diese auch im neuen Wohngebiet fortgesetzt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vorherrschenden Topografie mit erhöhter Einsehbarkeit des künftigen Wohnquartiers aus südlicher / östlicher Richtung von besonderer Bedeutung. Die durch die gestalterischen Festsetzungen gewährleistete möglichst verträgliche Ausbildung der Wohnhäuser hinsichtlich Gebäudehöhe, -kubatur, Fassaden- / Dachgestaltung und Baumaterialien trägt zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung dazu bei, dass sich das neue Wohnquartier in möglichst verträglicher Art und Weise in die umgebende Landschaft und die umliegenden, historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Freihalden einfügt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung (Firstausrichtung, Dachform/-neigung, Dacheindeckung, Putz, Holzverschalung, etc.) auch eine hohe architektonische Gestaltungsvielfalt für die neuen Wohngebäude innerhalb des künftigen Wohngebietes.

Mit den Vorgaben zu Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel etc.) sollen die künftige Dachlandschaft wesentlich störende Aufbauten vermieden werden. Demzufolge werden u. a. Dachgauben und Zwerchgiebel auch nur bei steiler geneigten Dächern (mindestens 30° Dachneigung) zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung dürfen auf den Dachflächen generell errichtet werden. Außerdem ist auch eine anteilige Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung (auf maximal 50 % der Fassade) zulässig. Damit können die geneigten Dächer sowie Fassaden auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der neu entstehenden Wohngrundstücke soll trotz Wahrung der Privatsphäre eine gewisse Offenheit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zu massive Abschottungen durch Betonwände, Drahtschotterkörbe (Gabionen), gemauerte oder sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Sockel sind nur mit einer maximalen Höhe von 15 cm zulässig. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere etc. von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden Grünstrukturen / Freiräumen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes im Südosten der Ortslage Freihalden gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohngebiet ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen der Architektur der neuen Wohngebäude deutlich unterordnen.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine möglichst hohe Qualität des Ortsbildes von Freihalden sichergestellt werden.

#### 4.5.5 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Unabhängig von der kürzlich erfolgten Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO zu Stellplätzen im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern (einschließlich der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 5 BayBO) und der weiteren Entwicklungen hierzu, wird im Bebauungsplan „Oberfeld II“ eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Demnach sind von den künftigen Bauherren in den nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren auch weiterhin Kfz-Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Für die erforderliche Anzahl neuer Stellplätze sind auch künftig weiterhin die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Mit der getroffenen Vorgabe zur Verortung von Garagen und Carports auf den künftigen Baugrundstücken kann eine willkürliche Anordnung dieser Bauwerke auf den neuen Wohngrundstücken künftig vermieden werden. Lediglich die Verortung von Nebengebäuden ( $\leq 10 \text{ m}^2$  Grundfläche) und offenen Stellplätzen ist künftig frei auf dem Grundstück wählbar, solange mit diesen Anlagen mindestens 3 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum eingehalten wird und diese nicht innerhalb der randlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umgesetzt werden.

Zur Gewährleistung eines möglichst natürlichen Umganges mit anfallendem Niederschlags- / Oberflächenwasser und um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Garageneinfahrten sowie Park- und Stellplätze, nach Möglichkeit mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen oder befestigten Vegetationsflächen zu befestigen.

## 4.6 Grünordnung, Freiraum

Das neu geplante Wohnquartier stellt künftig den endgültigen Ortsrand im Südosten der Ortslage Freihalden dar. Um eine möglichst verträgliche Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sicherstellen und eine angemessene Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen erzielen zu können, werden u. a. Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung der neuen privaten Wohngrundstücke getroffen. So ist auf den privaten Grundstücken pro angefangener  $500 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Auf den randlichen, am künftigen Ortsrand liegenden

Wohngrundstücken ist ergänzend zur freien Landschaft nach Süden bzw. Osten hin eine extensiv gepflegte, frei wachsende zweireihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern zu entwickeln.

Darüber hinaus werden am östlichen Ortsrand des neuen Wohnquartiers öffentliche Grünflächen vorgesehen, die als Saum aus einer extensiv gepflegten, frei wachsenden Strauchpflanzung mit darin integrierten heimischen Laubbäumen sowie einer daran anschließenden Gras- und Krautschicht zu entwickeln sind. Auf insgesamt 30% dieser öffentlichen Grünflächen müssen standortgerechte, heimische Geophyten gepflanzt werden, um den Frühjahrs-Blühaspekt zu berücksichtigen und Insekten sowie Bienen schon im Frühjahr eine wichtige Nahrungsquelle bieten zu können. In Verbindung mit den linearen Gehölzstrukturen in den Randbereichen der privaten Grundstücksflächen gewährleisten die am östlichen Rand des neuen Wohnquartiers festgelegten öffentlichen Grünflächen und deren Grüngestaltung einen angemessenen, landschaftsgerechten Übergang zwischen den künftigen Siedlungsflächen und dem im Osten daran angrenzenden Landschaftsraum.

Nach Süden hin stellen die randlichen Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücksflächen in Verbindung mit einer neuen Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen entlang der Nordseite der Oberfeldstraße einen angemessenen, endgültigen grünordnerischen Ortsrand des neuen Wohnquartiers nach Süden hin dar. Die öffentlichen Grünflächen unter den neuen Laubbäumen werden als extensive Wiesenflächen bzw. Staudenflächen gestaltet.

Die innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen im neuen Wohnquartier geplanten Baumstandorte ermöglichen nicht nur eine gewisse grünordnerische Gliederung der künftigen verkehrsberuhigten Verkehrsflächen, sondern tragen auch zu einer Steigerung der Freiraum- / Aufenthaltsqualität (Verschattung etc.) innerhalb der neu entstehenden öffentlichen Räume bei.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung der privaten und öffentlichen Flächen im Bereich des neuen Wohnquartiers setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Mit der für Garagen und Carports mit Flachdach vorgegebenen Dachbegrünung kann nicht nur eine grünordnerische Gestaltung der Dachlandschaft dieser Anlagen ermöglicht werden, diese Konstruktion schafft auch einen gewissen Rückhalt für das künftig auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser. Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden.

Mit den im Wohngebiet und in dessen östlichen und südlichen Randbereichen neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) kann nicht nur eine angemessene grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude- und sonstigen Strukturen in den umliegenden Landschaftsraum sichergestellt werden, es werden auf den bislang gehölzfreien landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (Intensivgrünland, Weideland) auch neue dauerhafte

Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) geschaffen.

## **4.7 Verkehrliche Erschließung**

### **4.7.1 Motorisierte Individualverkehr (MIV)**

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird künftig über die Oberfeldstraße, die Straße „Hinter den oberen Gärten“ und den Hofwiesweg gewährleistet, die unmittelbar südlich, westlich und nördlich an die geplanten Wohnbauflächen anliegen. Von diesen bestehenden Verkehrswegen aus wird mindestens eine Zufahrtsmöglichkeit in das neue Wohnquartier geschaffen (zwei Zufahrtsmöglichkeiten an Oberfeldstraße). Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke im Inneren des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Anlage mehrerer neuer Erschließungsanlagen, die als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen) mit unterschiedlicher Ausprägung (unterschiedliche Breiten, Platzflächen etc.) ausgebildet werden und in welchen alle Verkehrsteilnehmer künftig gleichberechtigt sind. Das künftige Netz der neuen öffentlichen Erschließungsflächen wird in Form von Ringlösungen angelegt, die grundsätzlich so ausgelegt und mit den umliegenden Bestandsstraßen verknüpft sind, dass eine abschnittsweise Erschließung ohne das Erfordernis zusätzlicher Wendeanlagen möglich ist.

Die konkrete Ausgestaltung der neuen internen Erschließungsflächen und deren Anschlüsse an die umliegenden Bestandsstraßen im Hinblick auf Schleppkurven, Kurvenradien etc. erfolgte im Rahmen der technischen Erschließungsplanung, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Über die neuen internen Erschließungsflächen kann nicht nur der motorisierte Individualverkehr (MIV) der künftigen Bewohner und deren Besucher verträglich abgewickelt werden, die neuen Verkehrsflächen sind grundsätzlich so ausgelegt, dass diese durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge etc.) sowie Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr etc.) genutzt werden können. Mit den neuen Verkehrsflächen und deren Anbindung an die umliegenden Bestandsstraßen kann eine verträgliche Integration der zusätzlichen Verkehre in das umliegende, bereits bestehende Erschließungsstraßennetz des Ortsteils Freihalden gewährleistet werden.

### **4.7.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen muss grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des neuen Wohnquartiers erfolgen. Dabei müssen von den künftigen Bauherren die für ihr Wohngebäude (Einzel-, Doppelhaus) jeweils erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in Garagen / Carports oder als offene Stellplätze auf den jeweiligen Wohngrundstücken umgesetzt werden. Ergänzend werden im öffentlichen Raum der neu geplanten verkehrsberuhigten Bereiche auch noch einige öffentliche Stellplätze für die Allgemeinheit umgesetzt.

Mit den auf den privaten und öffentlichen Flächen im neuen Wohnquartier entstehenden Stellplätzen kann für die geplanten Wohnnutzungen ein angemessenes Angebot für den ruhenden Verkehr gewährleistet werden.

#### 4.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über den bestehenden Gehweg entlang der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und einem neu geplanten Gehweg auf der Nordseite der Oberfeldstraße sind die neuen Wohnbauflächen auch fußläufig angemessen an das in der Ortslage Freihalden vorhandene Wegenetz angebunden. Radfahrer werden bislang gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr in den Straßenräumen der umliegenden Straßen mitgeführt. Die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des neuen Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer ist künftig über die neu geplanten verkehrsberuhigten Bereiche gesichert, da diese als Mischverkehrsflächen künftig für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nutzbar sein werden. Über einen neuen Gehweg in östlicher Richtung wird das Wohnquartier auch an den östlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg angebunden, der eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum bestehenden Kinderspielplatz im Nordosten des Plangebietes ermöglicht. Weitergehende Fuß- und Radwege sind im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen nicht erforderlich.

## 5. Immissionsschutz

In südlicher Nachbarschaft (Grundstück Flur Nr. 366 und Flur Nr. 360) zum Plangebiet sind zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück Flur Nr. 366 handelt es sich um einen Betrieb, dessen landwirtschaftliche Prägung das Amt für Ernährung, Landwirtschaft Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim im Rahmen einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit angeschlossenem Hofladen inklusive Café bereits selbst als zweifelhaft eingestuft hat. Neben der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung erstreckt sich die landwirtschaftliche Tätigkeit dieses Betriebes nach Kenntnis des Marktes auf die Haltung einer Mutterkuhherde (ca. 7 Mutterkühe im Jahresdurchschnitt) im Nebenerwerb nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus. Zudem werden landwirtschaftliche Geräte und Maschinen auch überbetrieblich in Form eines kleinen Lohnunternehmens eingesetzt. Bereits jetzt werden vorhandene Lagerflächen zu großen Teilen außerlandwirtschaftlich genutzt. Bei der aktuellen Planung wird mit schutzbedürftiger Wohnnutzung nicht näher an diesen Betrieb herangerückt, nachdem bereits im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Oberfeld“ in Nachbarschaft zu diesem Betrieb (Entfernung ca. 100 m) schutzbedürftige Wohnnutzungen festgelegt sind. Der Betrieb selbst ist im wirksamen Flächennutzungsplan großflächig als Sonderbaufläche „Erlebnisbauernhof“ ausgewiesen, so dass die Entwicklung so gesteuert werden kann, dass eine Einhaltung eines Abstandes von mindestens 120 m

zwischen relevanten landwirtschaftlichen Nutzungen und benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen grundsätzlich möglich ist. Mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“ wird auch klargestellt, dass innerhalb der Sonderbaufläche selbst eine landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit sonstigen Nutzungen möglich ist, die eine Schutzwürdigkeit dieses Bereiches vergleichbar mit einem Dorfgebiet erwarten lassen. Aus den genannten Gründen ergibt sich mit der aktuellen Planung keine Einschränkung für den benachbarten Betrieb auf Grundstück Flur Nr. 366.

Die landwirtschaftliche Hofstelle auf Grundstück Flur Nr. 360 liegt in einem Abstand von mindestens 150 m zu den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Neben der Bewirtschaftung von etwa 40 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in diesem Betrieb auch Rinder, Pferde, Schweine und Hühner gehalten. Eine im Jahr 2015 gestellte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Bullenstalls mit ca. 250 Mastplätzen, sowie Fahrsilo und Güllegrube wurde in den letzten Jahren nach Kenntnis des Marktes Jettingen-Scheppach nicht weiterverfolgt. Zudem waren diese Anlagen im Bereich westlich der bestehenden Hofstelle geplant, d. h. in einem Abstand von  $\geq 200$  m zu der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung. Da von diesem landwirtschaftlichen Betrieb bislang noch keine Emissionen bekannt sind, die über das im ländlichen Raum typische Maß hinausgehen, sind durch die aktuelle Planung auch keine Einschränkungen für den benachbarten Betrieb auf Grundstück Flur Nr. 360 zu erwarten.

Weitergehende relevante Lärmquellen (Verkehrsflächen etc.) sind in Nachbarschaft des Plangebietes im Südosten der Ortslage Freihalden nicht vorhanden. Für die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und / oder Anwesen wird davon ausgegangen, dass die bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung dieser auftretenden Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) von den Erwerbern, Besitzern und Bebauern der neuen Wohngrundstücke generell zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen sind. Hierzu ist im Bebauungsplan „Oberfeld II“ auch ein textlicher Hinweis enthalten.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des neuen Wohnquartiers wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg etc.) bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers. Dieses Netz wird in den neuen Erschließungsanlagen / -straßen innerhalb des neuen Wohnquartiers fortgeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Löschwasserkonzept ist dabei nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 auszubilden.

## 6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung der neuen Wohngrundstücke kann über die in den umliegenden Straßenräumen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg etc.) bereits anliegende Mischwasserkanalisation sichergestellt werden, die innerhalb der neuen Erschließungsanlagen / -straßen im neuen Wohnquartier fortgeführt wird. Diese neue öffentliche Mischwasserkanalisation bindet im Osten in einen bereits bestehenden Stauraumkanal ein, welcher im östlich verlaufenden landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 357) bereits anliegt. Das Bestandsnetz, für das eine wasserrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 2009 vorliegt, weist mit dem vorhandenen Stauraumkanal noch ausreichend Kapazitäten auf, um die zusätzlichen Abwassermengen aus dem neuen Wohnquartier aufnehmen zu können und in der kommunalen Kläranlage auch ausreichend reinigen zu können. Die in der bereits vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung definierten Eckdaten (Einleitungsmenge etc.) können auch weiterhin eingehalten werden. Durch die Einleitung des Abwassers aus dem neuen Wohnquartier ergibt sich nachweislich keine nennenswerte Verschlechterung im nachfolgenden kommunalen Bestandskanalnetz.

## 6.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. Der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet sollte durch eine möglichst flächensparende Bauweise / Erschließung und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell minimiert werden.

Nach den Ergebnissen der für das überplante Areal im Südosten von Freihalden durchgeführten geotechnischen Untersuchung hat sich gezeigt, dass der Untergrund im Plangebiet überwiegend nur eine geringe Durchlässigkeit aufweist und für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers tatsächlich nicht geeignet ist (siehe auch Kapitel 2.4). Im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen wurde demzufolge auch untersucht, wie im neuen Wohngebiet mit dem künftig auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlags- / Oberflächenwasser umgegangen werden muss. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth muss das im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser zunächst mittels Zisternen etc. auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden, bevor es dann gedrosselt über die neue öffentliche Mischwasserkanalisation innerhalb des Wohnquartiers nach Osten in einen im dortigen landwirtschaftlichen Weg bereits anliegenden Stauraumkanal eingeleitet werden kann. Nach den hierzu

durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch das neue Wohngebiet auch mit der vorgesehenen gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser keine nennenswerte Verschlechterung im nachfolgenden Bestandskanalnetz. Das Bestandsnetz weist mit dem bereits vorhandenen Stauraumkanal noch ausreichend Kapazitäten auf, um die zusätzlichen Wassermengen aus dem neuen Wohngebiet aufnehmen zu können. Die im neuen Wohnquartier in diesem Zusammenhang geplanten und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzten Maßnahmen (Rückhaltung auf privaten Grundstücken, gedrosselte Ableitung etc.) wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth so ausgelegt, dass die geplante Einleitung auch noch im Rahmen der für das Bestandsnetz bereits vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2009 und der hierin definierten Eckdaten (Einleitungsmenge etc.) abgewickelt werden kann. Mit der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ bereits durchgeführten Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen und den in der Folge im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Niederschlagswasserbehandlung kann für die am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden geplanten Wohnbauflächen künftig eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den hierfür geltenden gesetzlichen Anforderungen sichergestellt werden.

Infolge der vorhandenen Topografie des Plangebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen grundsätzlich eine Gefahr von wild abfließendem Wasser. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen über das überplante Areal keine potenziellen Fließwege im Falle eines Starkregenereignisses (siehe auch Kapitel 2.4). Infolge von potenziellen Fließwegen u. a. im Bereich des benachbarten Erlenbaches ist der äußerste südlichste Teil des Plangebietes in der Hinweiskarte aber als wassersensibler Bereich eingestuft. Nach den Erfahrungen des Marktes Jettingen-Scheppach haben sich hier aber selbst bei Starkregenereignissen bislang noch keine besonderen Auffälligkeiten gezeigt, zudem werden diese Bereiche des neuen Wohnquartiers künftig vorwiegend als öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) ausgestaltet. Aus den genannten Gründen hat der Markt Jettingen-Scheppach für das geplante Wohnquartier kein Erfordernis für eine gesonderte Risikobeurteilung nach der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ gesehen. Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan bereits durchgeführten Entwurfsplanung zu den Erschließungsanlagen wurden unter Berücksichtigung der topografischen und geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des Plangebietes auch potenzielle Auswirkungen von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder ähnlichen Extremereignissen auf das neue Wohnquartier berücksichtigt. In der Folge wurden die neuen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrs-, Platzflächen etc.) so verortet und in ihrer Höhenlage gestaltet, dass wild abfließendes Wasser infolge eines Starkregenereignisses oder sonstigen Extremereignisses künftig weitestmöglich über diese Flächen in Richtung der östlich liegenden Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet werden kann. Hierzu werden an den Tiefpunkten gezielt auch zwei Durchstiche durch die östlichste Häuserzeile vorgesehen und als Grünfläche gestaltet. Zusammen mit der im Bebauungsplan verbindlich festgelegten

Höhenlage (Niveau Erdgeschossfertigfußboden) der neu geplanten Wohngebäude und ergänzenden Vorgaben zu einer hochwasserangepassten Bauweise (wasserdichte Keller und Kellerabgänge etc.) sind für die geplanten Wohnnutzungen keine nachteiligen Auswirkungen infolge von wild abfließendem Wasser zu erwarten. Infolge der Lage des neuen Wohnquartiers am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden und der vorherrschenden topografischen Verhältnisse kann zudem auch davon ausgegangen werden, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser durch die geplante wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

## 6.4 Strom- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude wird durch das in den umliegenden Straßenzügen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg etc.) bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers (LEW Verteilnetz GmbH) sichergestellt. Dieses Netz wird innerhalb der neuen internen Erschließungsanlagen (verkehrsberuhigte Bereiche) im neuen Wohnquartier fortgeführt. Die elektrische Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt aus der bereits bestehenden Trafostation Nr. 759A1 „Oberfeldstraße“ südwestlich des Plangebietes und aus der ebenfalls bereits bestehenden Trafostation Nr. 759F „Spielplatz“ nordöstlich des geplanten Wohnquartiers.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft teilweise eine 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „Q13E2A“, welche im weiteren Verlauf als 20-kV-Kabelleitung innerhalb des östlich bereits bestehenden landwirtschaftlichen Weges weiterverläuft. Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitung beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Die Wärmeversorgung der einzelnen Wohngebäude soll zukünftig dezentral durch die jeweiligen Bauherrn selbst erfolgen (Wärmepumpen, Solarenergie etc.). Eine Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

## 6.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Wohnquartiers wird über das in den umliegenden Straßenzügen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg etc.) bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet. Die notwendigen Telekommunikationsanlagen werden innerhalb der neuen Erschließungsanlagen / -straße (verkehrsberuhigter Bereich) verlegt.

## 6.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle im neuen Wohnquartier kann künftig über die

bestehenden und neu geplanten Straßen (verkehrsberuhigter Bereich) sichergestellt werden. Sie wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Günzburg durchgeführt. Die Müllbehältnisse sind von den Bewohnern am Abholtag am Rand der von den Entsorgungssystemen befahrbaren öffentlichen Erschließungsanlagen bereitzustellen.

## **6.7 Erschließungsträger**

Die Erschließung erfolgt vollständig durch den Markt Jettingen-Scheppach.

# **7. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der weiteren, zwischenzeitlich vorliegenden umweltrelevanten Informationen (Baugrunduntersuchung, artenschutzrechtliche Prüfung etc.) inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend ergänzt.

## **7.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“, südlich des Hofwiesweges und nördlich der Oberfeldstraße soll dem im Marktgebiet Jettingen-Scheppach vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen im Ortsteil Freihalden Rechnung getragen und eine endgültige bauliche Arrondierung des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden geschaffen werden. Es sollen etwa 40 neue Einzelhäuser / Doppelhaushälften entstehen, deren Ausprägung und Gestaltung sich weitestgehend an den strukturellen Vorgaben der Bestandsbebauung im westlichen und nördlichen Umfeld orientiert und diese verträglich zum Ortsrand hin abrundet. Im Sinne einer möglichst flächensparenden Bauweise sollen die neuen Wohngebäude durchwegs zweigeschossig auf eher kleinteilig parzellierten Wohnbaugrundstücken ausgeführt werden. Die Erschließung der neuen

Wohngebäude erfolgt durch ein neues Netz aus verschiedenen verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsflächen), die an mehreren Stellen mit den umliegenden Bestandsstraßen (Oberfeldstraße, Hofwiesweg etc.) vernetzt werden. Mit einer Kombination aus öffentlicher und privater Randeingrünung unterschiedlichster Ausprägung entlang der östlichen und südlichen Begrenzung des neuen Wohnquartiers, soll ein verträglicher Übergang zur angrenzenden freien Landschaft hin gesichert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wird das Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO mit den erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) und randlichen öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu sind Kapitel 1. „Anlass für die Planung“ und Kapitel 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

## **7.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung**

Wie das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet des Ortsteiles Freihalden liegt auch das Plangebiet vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Eine bauliche Nutzung steht den Vorgaben der Naturparkverordnung aber nicht grundsätzlich entgegen.

Darüber hinaus sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **7.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **7.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“.

### **7.3.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung mit anteiliger Weidewirtschaft auf den überplanten Flächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf dem überplanten Areal am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden aufgrund dessen Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB derzeit planungsrechtlich nicht möglich (siehe auch Kapitel 3.3). Eine bauliche Entwicklung könnte damit nur im Rahmen einer Privilegierung nach § 35 BauGB (z. B.

landwirtschaftliches Gebäude) stattfinden. Zudem wäre auch keine Entwicklung von randlichen Grünstrukturen zu erwarten.

### 7.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird sich das überplante Areal im Südosten der Ortslage Freihalden zu einem neuen Wohnquartier mit unterschiedlichsten Gebäudestrukturen und Wohnraumangeboten (Einfamilien-, Doppelhäuser etc.) entwickeln. Das Angebot an Wohnraum kann im Bereich des Marktes Jettingen-Scheppach damit in den kommenden Jahren deutlich erhöht werden. Neben der Umsetzung neuer privater Wohngrundstücke werden mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers auch neue Erschließungsstrukturen entstehen (verkehrsberuhigte Bereiche, Gehwege etc.), über welche die Erschließung des neuen Wohnquartiers sichergestellt wird. Mit der Ausbildung von randlichen Grünstrukturen unterschiedlichster Ausprägung wird ein ansprechender Übergang der neuen Bebauung zum angrenzenden Freiraum geschaffen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkung der geplanten wohnbaulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) einschließlich der zugehörigen Erschließungs- und Grünstrukturen im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven Bewirtschaftung der Flächen als landwirtschaftliches Grünland auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die im Plangebiet entlang der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und des Hofwiesweges bereits vorhandenen Wohngrundstücke werden hierbei nicht betrachtet, da sich für diese mit der aktuellen Planung keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum hier bereits geltenden Planungsrecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberfeld“) ergeben.

#### 7.3.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet selbst sind bislang keine Wohn- und / oder Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (Intensivgrünland, Weideflächen) handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Freihalden grenzen unmittelbar westlich und nördlich dieser landwirtschaftlichen Flächen an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes üben als landwirtschaftlichen Nutzflächen bislang auch keinerlei Versorgungs- oder Freizeitfunktion für das Schutzgut Mensch aus.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Lärm, Geruch, Staub) der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und / oder Hofflächen. Diese gehen bislang aber nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist (siehe auch Kapitel 5.). Im Hinblick auf mögliche Verkehrslärmemissionen im Umfeld der maßgebenden

Verkehrswege (Kreisstraße GZ 17, Bahnstrecke Augsburg-Ulm) im Bereich der Ortslage Freihalden sind im Plangebiet keine nachteiligen Vorbelastungen zu erwarten, da in der Ortslage Freihalden im Bestand bereits zahlreiche schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen in deutlich geringerer Entfernung zu diesen Verkehrsflächen vorhanden sind.

Südlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, in deren Umfeld grundsätzlich mit elektromagnetischen Feldern zu rechnen ist. Nachdem mit den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen ein Abstand von mindestens 20 m zu dieser Bahnstromleitung eingehalten werden kann, sind von dieser nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen (elektrische Beeinflussungen etc.) auf das Plangebiet zu erwarten.

*Auswirkungen:*

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes Jettingen-Scheppach nachhaltig erhöht werden. Mit der geplanten Entwicklung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen sowie sonstigen Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub etc.) sind für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen keine Auswirkungen zu erwarten, die über das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmende Maß hinausgehen. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzten Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass auch im Bereich des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Mit der geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen werden auch keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Hofstellen in Nachbarschaft des Plangebietes nachhaltig eingeschränkt (siehe auch Kapitel 5.).

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb der neuen Wohnstrukturen sowie im Bereich der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) zu erwarten. In dem durch das benachbarte Siedlungsgebiet und die umliegenden Verkehrsflächen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg etc.) sowie benachbarte landwirtschaftliche Hofstellen bereits vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Die Beleuchtung des neuen Wohnquartiers soll ohnehin nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind im Zusammenhang mit den geplanten wohnbaulichen Nutzflächen keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

### 7.3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes unterliegen als landwirtschaftliche Grünflächen (tlw. Weideland etc.) derzeit noch einer intensiven Bewirtschaftung. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich

aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (mehrmalige Mahd etc.) in der Vergangenheit nur eingeschränkt entwickeln. Auf dem überplanten Areal am südöstlichen Ortsrand von Freihalden sind bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und keine wesentlichen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher) vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotopstrukturen i.S.v. § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind auf den für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen ebenso wenig anzutreffen, wie sonstige besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- / Landschaftsschutzgebiete etc.). Es liegt wie das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet der Ortslage Freihalden aber innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“, was einer wohnbaulichen Entwicklung aber nicht grundsätzlich entgegensteht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Zur Erfassung des Bestandes und Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt („Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Oberfeld II, OT Freihalden“ des Marktes Jettingen-Scheppach vom 22.09.2025).

Der Betrachtungsraum dieser artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst das Plangebiet und das insbesondere östlich und südlich daran angrenzende Umfeld. Aufgrund der im Betrachtungsraum angetroffenen Naturausstattung (offene Feldstrukturen etc.) wurde zunächst nach einer ersten Übersichtsbegehung in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Abschichtung der relevanten und damit zu betrachtenden Artengruppen (Vögel und Reptilien) festgelegt. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit aller anderen Arten konnte aufgrund der Abschichtungskriterien (Verbreitung, Lebensraumanalyse, Wirkungsunempfindlichkeit) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur Erfassung der maßgebenden Arten (Vögel und Reptilien) wurden im Jahr 2025 mehrere Begehungen zu unterschiedlichen Zeiten vorgenommen.

Bei den durchgeführten Begehungen / Erhebungen konnten aber keine Reptilien nachgewiesen werden. Eine weitere Prüfung dieser Artengruppe konnte damit entfallen. Vorkommen bzw. Betroffenheiten von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (z. B. Amphibien, Käfer, Libellen, Muscheln) konnten aufgrund der vorliegenden Habitatstruktur ausgeschlossen werden, so dass eine weitere Prüfung auch hierzu entfallen konnte.

Hinsichtlich europäischer Vogelarten wurden im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld insbesondere siedlungstypische, häufige und ungefährdete Brutvogelarten festgestellt. Hervorzuheben ist ein Vorkommen des Stars, der als gefährdet eingestuft ist, sowie von Feldsperling, Haussperling und

Rauchschwalbe, die auf der Vorwarnliste stehen. Zudem wurden Bluthänfling, Graureiher, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rotkehlchen, Rotmilan, Stieglitz, Turmfalke und Zaunkönig als Durchzügler und Nahrungsgäste erfasst. Ein Vorkommen von typischen Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, Wachtel) konnte hingegen nicht nachgewiesen werden.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung des Areals bereits nachhaltig gestört. Zudem liegt infolge der bereits in nördlicher und westlicher Nachbarschaft bestehenden wohngenutzten Bebauung bereits eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden innerhalb des Planreals keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt.

#### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung und einer damit verbundenen Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbauflächen sowie der zugehörigen privaten (Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) und öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich etc.) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, die grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen, im Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach liegenden Flächen angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 7.5.2). Zur Minimierung dieser Eingriffe werden im östlichen und südlichen Randbereich des neuen Wohnquartiers, am Übergang zum freien Landschaftsraum auf privaten und öffentlichen Flächen randliche Grün- / Gehölzstrukturen festgelegt und dauerhaft gesichert. Darüber hinaus sind auch auf den privaten Wohngrundstücken und im Bereich des neuen öffentlichen Straßenraumes (verkehrsberuhigter Bereich) weitere Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) umzusetzen (siehe auch Kapitel 4.6). Mit diesen im Bebauungsplan festgelegten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Die Anzahl an Bäumen wird im Plangebiet künftig deutlich zunehmen. Insbesondere auf den randlichen Grün- / Gehölzstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung (landwirtschaftliche Nutzung, unmittelbare Nachbarschaft zu Siedlungsgebiet) ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten, zumal es sich um typische Arten des Siedlungsgebietes handelt, welche die Fähigkeit besitzen eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen.

Mit Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag)

kann zudem sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Planung nicht erfüllt werden und demzufolge keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist. Auch wenn im Zuge der Durchführung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung keine Gehölzentfernungen im Plangebiet notwendig werden, wird im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen als konfliktvermeidende Maßnahme vorsorglich ein Verzicht auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern (Abstand mindestens 10 m) vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Oberfeld II“ verbindlich eingeflossen, um künftig eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von betroffenen Arten/Individuen ausschließen zu können (siehe auch Kapitel 7.5.3).

*Ergebnis:*

Infolge einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die geplanten Wohn- und sonstigen Strukturen (Verkehrsflächen etc.) ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### 7.3.3.3 Schutzgut Fläche

*Beschreibung:*

Bei dem überplanten, baulich neu zu entwickelnden Areal handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünflächen (Intensivgrünland, partiell auch tlw. Weideflächen) mit einer Flächengröße von etwa 3 ha. Bislang sind auf den für eine wohnbauliche Arrondierung der Ortslage Freihalden vorgesehenen Flächen keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Die überplanten Flächen werden im Westen und Norden bereits von den historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen (Einzel-, Doppelhäuser etc.) des Ortsteiles Freihalden begrenzt, während im Süden die Osterfeldstraße und im Osten ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg unmittelbar anliegen.

*Auswirkungen:*

Eine grundsätzliche Entscheidung zu einer wohnbaulichen Entwicklung der Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden hat der Markt Jettingen-Scheppach bereits im Jahr 2016 getroffen, als er im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den westlichen Teil der nun überplanten Flächen einer Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen bereits einen höheren Stellenwert eingeräumt hat als den landwirtschaftlichen Belangen (Grünlandnutzung etc.) dieser Flächen. In der Folge wurden diese Teilflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits als potenzielle Wohnbauflächen gesichert. Diese grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen Entwicklung der Flächen hat der Markt mit dem kürzlich abgeschlossenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den östlichen Teil der überplanten Flächen auch nochmals entsprechend bestärkt, in dem er auch diese Teilflächen nun für eine potenzielle Wohnbebauung gesichert hat.

Die nun vorgesehene konkrete Umsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung auf den überplanten Flächen, einschließlich der in diesem Zusammenhang

erforderlich werdenden Erschließungsanlagen, bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünflächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen (Straßen, Wege etc.). Im Zuge der Überplanung des Areals können aber zumindest in den Randbereichen des neuen Wohnquartiers auch einige Flächenanteile durch konkrete Pflanzmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.) qualitativ aufgewertet und künftig dauerhaft als Grün- / Gehölzflächen gesichert werden.

Mit einer Inanspruchnahme von im Umfeld des Plangebietes bereits in größerem Ausmaß vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straße „Hinter den oberen Gärten“, Oberfeldstraße, Hofwiesweg, Kanäle, Leitungen etc.) ergeben sich nicht nur Synergieeffekte, es kann trotz eines unvermeidbaren Flächenverlusts, bei Durchführung der Planung noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Plangebietes ermöglicht werden. Die Entwicklung der von bestehenden Siedlungsstrukturen bereits vorgeprägten und von unterschiedlichsten Verkehrswegen (Oberfeldstraße, landwirtschaftlicher Weg) begrenzten Flächen stellt den logischen, endgültigen Abschluss der Bebauung am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden dar. Mit der Entwicklung von eher kleinteiligeren Wohngrundstücken und relativ variabel ausgeprägten Gebäudestrukturen (Einzel- oder Doppelhäuser) wird bei der Planung auch besonderer Wert auf eine möglichst effektive Ausnutzung der überplanten Flächen zu Wohnzwecken gelegt.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt etc.).

*Ergebnis:*

Mit dem dauerhaften Verlust von intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ergeben sich bei Durchführung der Planung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

#### 7.3.3.4 Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von pleistozänen Lösslehmen, die donauzeitliche Schmelzwasserschotter überlagern. Bis in größere Tiefen werden diese quartären Böden von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert, die in stark verzahnten Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln vorliegen. Generell befinden sich die überplanten Flächen innerhalb eines Überlagerungsbereichs variierender Gesteine und weisen damit voneinander divergente Bodenprofile auf. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe auch Kapitel 2.4) finden sich unter der Oberbodenschicht Deckschichten aus Schluffen und Tonen mit sandigen, kiesigen und schluffigen / tonigen Nebenbestandteilen. Darunter schließen sich quartäre Kiese mit großer Wechselhaftigkeit (sandige Schichten, lehmige Kiespartien, Schlufflinsen) an, auf die tertiäre Sande folgen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden bei den durchgeführten

chemischen Beprobungen im Bereich der überplanten Flächen nicht aufgeschlossen. Auch dem Markt Jettingen-Scheppach liegen für den Planbereich keine Kenntnisse zu entsprechenden Belastungen vor.

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG genannten Kriterien unter Hinzuziehung der Angaben des Landesamtes für Umwelt Bayern untersucht (Bodenfunktionsbewertung):

Bewertbare Bodenteilfunktion	Bewertungsklasse
Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe (Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink)	3 (mittel)
Rückhaltvermögen für organische Schadstoffe (Benzo(a)pyren, Glyphosat, Heizöl, PFOS, TCDD)	Fläche nicht bewertet
Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)	3 (mittel)
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	Fläche nicht bewertet
Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen	4 (hoch)
Säurepuffervermögen KAKeff (Forst) / KAKpot (Forst)	Fläche nicht bewertet
Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe	3 (mittel)
<b>Mittelwert</b>	<b>3,25 (mittel - hoch)</b>

Quelle: Umweltatlas Bayern, Landesamt für Umwelt 2026

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich nach Prüfung der Kriterien für die natürlichen Bodenfunktionen (siehe Tabelle) im Plangebiet in der Gesamtbewertung um einen Boden mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG handelt.

**Auswirkungen:**

Bei Durchführung der Planung entstehen auf den bislang baulich noch nicht genutzten Flächen neue Wohn- und sonstige Gebäude sowie zugehörige Erschließungsstrukturen (Straßen, Wege, Platzflächen etc.). Mit der damit einhergehenden Erhöhung der Versiegelung auf den überplanten Flächen wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden bei Durchführung der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem können im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert werden, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (randliche Grün-/Gehölzstrukturen).

**Ergebnis:**

Bei Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

**7.3.3.5 Schutzgut Wasser**

**Beschreibung:**

Für den Bereich der überplanten Flächen liegen bislang keine konkreten Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Im Rahmen der bereits

durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde in den ausgeführten Kleinbohrungen bis zu den Endtiefen von etwa 6,0 m kein Grundwasser angetroffen. Im Umweltatlas Bayern wird für das überplante Areal ein mittlerer Grundwasserstand um etwa 482 m ü. NHN angegeben, was einem Grundwasserflurabstand von mindestens 30 m unter der bestehenden Geländeoberkante entspricht. Für die geplante wohnbauliche Entwicklung wird das Grundwasser somit nur eine untergeordnete Rolle spielen. Infolge der in der Baugrunduntersuchung erfassten Wechsellagen des Untergrundes ist aber von einem Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser im Planbereich auszugehen. Generell ist der Untergrund innerhalb des Plangebietes nur als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen und weist demzufolge keine günstige Versickerungseignung auf.

Das überplante Areal am südöstlichen Ortsrand von Freihalden befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Es sind auch keine privaten Trinkwasserversorgungen oder Grundwassernutzungen bekannt.

Im Bereich des Plangebiets selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 50 m östlich der überplanten Flächen befindet sich mit dem Erlenbach ein Oberflächengewässer (Gewässer III. Ordnung), das von der Planung aber nicht tangiert wird. Die Flächen am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Freihalden liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) noch werden diese bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) tangiert.

Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen über das überplante Areal keine potenziellen Fließwege im Falle eines Starkregen- oder ähnlichen Extremereignisses. Der südlich bzw. östlich der überplanten Flächen liegende Gewässerverlauf des Erlenbaches ist in der Hinweiskarte als potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss gekennzeichnet. Vom östlichen Rand des Plangebietes aus, sind mehrere potentielle Fließwege mit mäßigem Abfluss in Richtung Erlenbach dargestellt. Der Gewässerverlauf des Erlenbaches ist beidseitig als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet, welcher auch den südöstlichen Teil des Plangebietes tangiert. Nach den Erfahrungen des Marktes Jettingen-Scheppach haben sich bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen bislang aber noch keine besonderen Auffälligkeiten in diesem Bereich gezeigt (siehe auch Kapitel 2.4).

#### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung erfolgt mit den geplanten wohnbaulich genutzten Gebäudestrukturen und den zugehörigen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Platzflächen etc.) eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung auf den überplanten Flächen, was grundsätzlich eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) auf dem überplanten Areal zur Folge hat.

Infolge der für eine Versickerung nicht geeigneten Untergrundverhältnisse muss das gesamte im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser zunächst durch geeignete Rückhalteinrichtungen (Zisterne etc.) auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden, bevor es anschließend gedrosselt über eine neue öffentliche Mischwasserkanalisation nach Osten in einen im dortigen

landwirtschaftlichen Weg bereits anliegenden Stauraumkanal eingeleitet werden kann. Unter Beachtung der Eckdaten (Einleitungsmenge, Vorreinigung etc.) einer für diesen Stauraumkanal bereits vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2009, kann ein Teil der eingeleiteten Niederschlagswassermenge im Nordosten der Ortslage auch künftig wieder in den Erlenbach ausgeleitet werden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes kann damit zumindest teilweise wieder eine Zuführung in den natürlichen Wasserkreislauf ermöglicht werden. Mit der zwingenden Umsetzung von Rückhaltezysternen etc. auf den neuen Wohngrundstücken, kann auch eine anteilige Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Die für Flachdächer auf Garagen und Carports vorgeschriebene extensive Dachbegrünung sichert ebenfalls einen gewissen Rückhalt des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen, was zu einer Verdunstung bzw. zumindest einer verzögerten Ableitung führt. Grundsätzlich wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf ein für die Ortsrandlage verträgliches Maß reduziert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grün- / Gehölzflächen können die Auswirkungen der wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden. Aus dem gleichen Grund müssen sämtliche privaten Grundstücksflächen, die künftig nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden.

Die im Plangebiet neu geplanten Wohngebäude sind höhenmäßig so verortet, dass diese Gebäude selbst bei Eintritt eines Starkregen- bzw. sonstigen Ereignisses nicht nachteilig von wild abfließendem Wasser tangiert werden, da dieses der natürlichen Topografie folgend in östlicher Richtung abfließt. In diesem Zusammenhang werden die künftigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrs-, Platzflächen etc.) im Wohngebiet auch so verortet und in der Höhenlage gestaltet, dass möglicherweise auftretendes, wild abfließendes Wasser künftig weitestmöglich über diese Flächen in Richtung der östlich liegenden Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet werden kann. An den Tiefpunkten werden in diesem Zusammenhang auch zwei Durchstiche durch die östlichste Häuserzeile vorgesehen und als Grünfläche gestaltet.

*Ergebnis:*

Mit Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Wasser aufgrund der mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen verbundenen Zunahme der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### 7.3.3.6 Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten Grün- und Gehölzflächen wie die überplanten landwirtschaftlich genutzten Grünflächen einen Beitrag zur

Kaltluftentstehung (Verdunstung etc.) und zum Luftaustausch zwischen dem freien Landschaftsraum und den umgebenden Siedlungsbereichen. Über die überplanten Flächen und die weiteren Grünstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen in unmittelbarer östlicher und südlicher Nachbarschaft des Plangebietes wird entlang des Gewässers des Erlenbaches grundsätzlich Kaltluft in Richtung des baulich genutzten Siedlungsgebietes von Freihalden geleitet. Infolge der Ortsrandlage des überplanten Areals, in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits seit Jahrzehnten baulich genutzten Siedlungsflächen (Wohnbebauung) und umgeben von unterschiedlichsten Erschließungsstrukturen (bestehende Straßenflächen, landwirtschaftlichen Wirtschaftswege etc.) ist diese Funktion im Plangebiet im Status quo aber bereits lokal eingeschränkt.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Umfeld des Plangebietes durch den Verkehr auf den umliegenden Verkehrswegen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg, Oberfeldstraße etc.) sowie durch in südlicher Nachbarschaft liegende landwirtschaftliche Hofstellen möglich, wobei nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte im Planbereich und dessen Umfeld eingehalten sind. Betriebe mit besonderen Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im benachbarten Siedlungsgebiet nicht vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung gehen grundsätzlich offene, bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünflächen und damit ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der neu entstehenden Gebäudestrukturen (Wohngebäude etc.) und sonstigen baulichen Anlagen (Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege etc.) nimmt der Versiegelungsanteil im Plangebiet künftig deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen der Randlage des überplanten Areals, umgeben von bereits seit Jahrzehnten vorhandener, baulicher Nutzung (historisches Siedlungsgebiet) und unterschiedlich stark frequentierten Erschließungsstrukturen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg, Oberfeldstraße etc.), ist dieser Effekt im Plangebiet aber nur von geringer Bedeutung. Die am östlichen und südlichen Rand des neuen Wohnquartiers geplanten Grün- / Gehölzstrukturen und die ergänzenden Baumpflanzungen innerhalb der neuen privaten Grundstückflächen sowie innerhalb der künftigen Verkehrsflächen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Wohngebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann. Zudem sind Flachdächer von Garagen und Carports mit extensiver Dachbegrünung auszuführen, die grundsätzlich auch eine temperatenausgleichende Wirkung (Verdunstungseffekte etc.) entfalten kann.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen infolge des mit den geplanten Wohnnutzungen verbundenen Kraftfahrzeugverkehrs möglich, wobei diese im Vergleich zu den bereits bestehenden Auswirkungen des Verkehrs auf den umliegenden Verkehrsflächen (Untere Dorfstraße, „Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg etc.) nicht besonders relevant sein werden. Wegen der stetigen Zunahme an Elektromobilität etc. ist zudem

zu erwarten, dass derartige Auswirkungen langfristig auch weiter zurückgehen.

*Ergebnis:*

Mit Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Luft/Klima infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung von bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### 7.3.3.7 Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Beim Plangebiet handelt es sich bislang um eine offene Grünlandfläche am südöstlichen Ortsrand des Ortes Freihalden, welche bislang keinerlei Bewuchs / Gehölzstrukturen aufweist. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und in Teilen auch als temporäre Weidefläche herangezogen. Das überplante Areal wird im Westen durch bereits seit Jahren bestehende wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen des Siedlungsgebietes der Ortslage Freihalden begrenzt. Auf diese folgt der Straßenraum der Straße „Hinter den oberen Gärten“. Im Westen schließen sich ebenfalls bereits wohnbaulich genutzte Siedlungsstrukturen (Wohngebiet „Oberfeld“) an die baulich zu entwickelnden Flächen an, bevor auch hier wiederum der Straßenraum des Hofwiesweges folgt. Im Osten werden die wohnbaulich zu entwickelnden Flächen durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flur Nr. 357) begrenzt, während sie im Süden durch den Straßenraum der Oberfeldstraße abgeschlossen werden. Die überplanten Flächen liegen damit im Status quo bereits am Rand der bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Freihalden und werden zum freien Landschaftsraum hin durch unterschiedlichste Verkehrsflächen begrenzt. Infolge der Topografie der überplanten Flächen (von Westen nach Osten hin abfallend) weisen diese von den südlich und östlich liegenden, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen aus eine gute Einsehbarkeit auf.

Infolge der bereits unmittelbar angrenzenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Freihalden (vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude oder ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) und der auch südlich der Oberfeldstraße vorhandenen baulichen Strukturen zweier landwirtschaftlicher Hofstellen, weist das überplante Areal heute bereits eine entsprechende technische Vorbelastung / Vorprägung auf. Zudem sind im gesamten Plangebiet auch keine besonders markanten oder geschützten Landschaftsbestandteile (markante Gehölzstrukturen, Erhebungen etc.) vorhanden.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung ergibt sich für das Orts- und Landschaftsbild im Südosten des Ortes Freihalden künftig eine grundsätzliche Veränderung, nachdem mit der wohnbaulichen Entwicklung der Flächen eine weitere technische Prägung erfolgt. Andererseits weisen die überplanten Flächen aufgrund ihrer Lage und Ausprägung aber auch eine besondere Eignung für eine organische, endgültige wohnbauliche Arrondierung des Siedlungsgebietes Freihalden auf.

Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen, den gestalterischen Vorgaben zur künftigen Ausprägung

neuer Wohngebäude und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand an der Schnittstelle zur westlich liegenden Straße „Hinter den oberen Gärten“ und dem nördlich liegenden Hofwiesweg sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und technisch vorgeprägten Standort infolge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen des Siedlungsgebietes Freihalden umgeben ist, welche das Landschaftsbild in diesem Bereich von Freihalden bereits nachhaltig prägen. Mit den randlichen Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen und südlichen Begrenzung der neuen Wohnbauflächen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg und zur Oberfeldstraße hin gesichert werden, der auch eine angemessene Grünvernetzung mit dem umliegenden Landschaftsraum gewährleistet. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben wird sich das neue Wohnquartier langfristig als abschließender Baustein des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes im Südosten des Ortsteiles Freihalden etablieren.

*Ergebnis:*

Mit Durchführung der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Strukturen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### 7.3.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Innerhalb des Plangebiets bzw. in dessen näherem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter (Boden- oder Baudenkmäler) vorhanden. Die nächsten bekannten Bodendenkmäler („*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Mariä Verkündigung*“, Aktennummer D-7-7628-0071) liegen etwa 400 m nordwestlich des überplanten Areals. Die hier vorhandene Pfarrkirche wird auch als Baudenkmal geführt („*Mariä Verkündigung*“, Aktennummer D-7-74-144-37). Durch die aktuelle Planung werden diese Kulturgüter aber nicht tangiert.

Als wesentliche sonstige Sachgüter befinden sich am südlichen Rand des Plangebietes die bereits teilweise in Asphalt ausgebildete Oberfeldstraße sowie am westlichen Rand der überplanten Flächen ein als Schotterweg ausgebildeter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Flur Nr. 357). Gebäude oder sonstige baulichen Strukturen sind auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

*Auswirkungen:*

Bei Durchführung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der neuen Erschließungsstrukturen innerhalb des geplanten Wohnquartiers wird auch der Straßenraum der

Oberfeldstraße endgültig ausgebaut und mit einem Gehweg auf der Nordseite ausgestattet. Über die Oberfeldstraße werden zwei Zufahrten in das neue Wohnquartier realisiert. Innerhalb des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges auf der Ostseite des Plangebietes wird im Rahmen der künftigen Erschließung der neuen Wohnbauflächen lediglich ein neuer Kanalanschluss an den hier bereits verlaufenden Stauraumkanal umgesetzt. Darüber hinaus erfährt der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg keine Veränderung und kann auch nach Umsetzung der Wohnbebauung weiterhin für eine ordnungsgemäße Erschließung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen herangezogen werden.

*Ergebnis:*

Bei Durchführung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

### 7.3.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

#### 7.3.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Wohnstrukturen und der zugehörigen Erschließungsanlagen, welche nach Ende der Bauarbeiten wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien und Baufahrzeuge,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben und Kanalgräben.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz der neuen Wohn- und sonstigen Gebäude sowie der neuen Erschließungsstrukturen an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Plangebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss / erhöhte Verdunstung und Verringerung der Grundwasserneubildung,
- teilweiser Verlust klimatologischer Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftleitbahn) der bislang offenen Grünlandflächen,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch neue Wohn- (Einzel- und Doppelhäuser) und sonstige Bebauung (Garagen, Carports etc.) sowie neue Gehölzstrukturen.

#### 7.3.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige wohnbauliche und sonstige bauliche Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen werden bei den geplanten, nicht wesentlich störenden Wohnnutzungen künftig nicht über das Maß hinausgehen, das auf den unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Siedlungsflächen der Ortslage Freihalden bereits jetzt möglich ist. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch die Nutzung verursachte Emissionen (Geräusche, Luftverunreinigungen, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen der Flächen (An- und Abfahrtsverkehre).

### 7.4 Kumulative Auswirkungen

#### 7.4.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

#### 7.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung / Entwicklung des Plangebietes zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

#### 7.4.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV, „Störfallverordnung“) als

sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein „Störfallbetrieb“ vorhanden oder geplant, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

## **7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum.
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der Wohn- und sonstigen Nutzungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Entwicklung von Grünstrukturen / Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des neuen Wohnquartiers, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als wirksamer Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum.
- Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und im Bereich neuer Verkehrsflächen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Plangebietes.
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Beleuchtung, Vogelschutz etc.).
- Sicherung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen/-flächen (kommunale Ökoflächen) zur Kompensation der mit der wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

#### Schutzgut Fläche, Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Bodenversiegelung auf funktional notwendiges Mindestmaß (wasserdurchlässige Beläge, kleinstrukturierte Parzellierung, kompakte Bebauung).
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen (randliche Grün- / Gehölzstrukturen).
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet.
- Speicherung / Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) und partielle Vorgaben zu extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern (Garagen, Carports).
- Umsetzung von Vorgaben (Höhenlage Erdgeschossfertigfußboden, Höhenlage Verkehrsflächen, Gründurchstiche nach Osten etc.) zur Vermeidung von Schäden infolge von wild abfließendem Wasser bei Starkregen- oder sonstigen Extremereignissen.

### Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen und Erhöhung des Gehölzanteils innerhalb des neuen Wohnquartiers mit ausgleichenden Funktionen (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Bereichsweise Dachbegrünung (Flachdächer von Garagen / Carports) mit temperatenausgleichender Wirkung (Verdunstung) und Feinstaubbindung.
- Auslegung sämtlicher Dachflächen auf eine Nutzung erneuerbarer Energie (Möglichkeit der Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen).

### Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohngebäude.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung des neuen Wohnquartiers und dessen Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungs- bzw. Ausbaumaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (Oberfeldstraße etc.).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

## 7.5.2 Naturschutz (naturschutzfachliche Eingriffsregelung)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes (Grundstücke Flur Nrn. 369, 370, 371, 372, 373 und 373/1 sowie eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 357 und 358, jeweils Gemarkung Freihalden) handelt es sich zum größten Teil (Flur Nrn. 369, 370, 371, 372, 373 und 373/1, ca. 27.460 m<sup>2</sup>) um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen (Biotop- / Nutzungstyp G11), deren Ausgangszustand gemäß der Biotopwertliste der BayKompV mit 3 Wertpunkten einzustufen ist. Bei der überplanten Verkehrsfläche der Straße „Oberfeldstraße“ (Flur Nr. 358, ca. 1.790 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine versiegelte Verkehrsfläche des Straßenverkehrs (Biotop- / Nutzungstyp V11), deren Ausgangswert gemäß der Biotopwertliste der BayKompV mit 0 Wertpunkten einzustufen ist. Der von Süden nach Nordosten verlaufende landwirtschaftliche Weg (Flur Nr. 357) wird

nicht verändert und ist somit mit 0 Wertpunkten einzustufen. Die davon westlich befindlichen Bestandsflächen des Intensivgrünlandes werden durch die Planung aufgewertet und sind somit ebenfalls mit 0 Wertpunkten einzustufen (Weg und Intensivgrünland ca. 2700 m<sup>2</sup>).

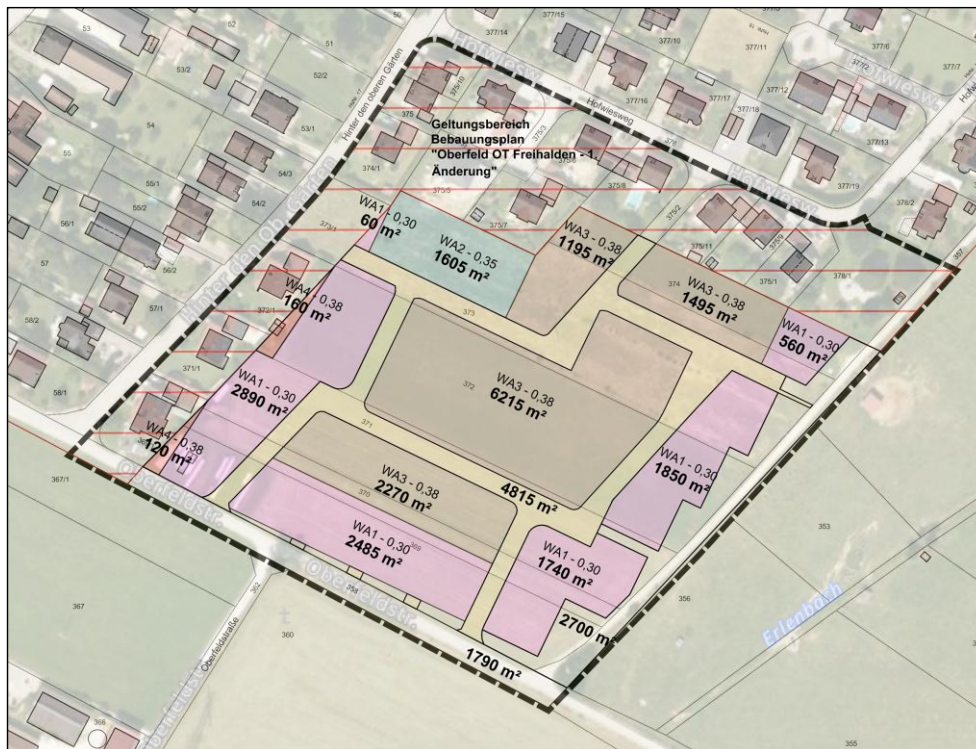


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung unterschiedlicher Versiegelungsbereiche (GRZ), © Bayer. Vermessungsverwaltung 2026

### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Rahmen einer „Worst-Case - Betrachtung“ werden die jeweils höchsten, im geplanten Bebauungsplan „Oberfeld II“ festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ 0,30 0,35 und 0,38) herangezogen. Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen (interne Erschließungsstraßen, ca. 4.815 m<sup>2</sup>) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, nachdem hier künftig von einer großflächigen Versiegelung ausgegangen werden kann. Der überplante Anteil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld OT Freihalden - 1. Änderung“ wird in der aktuellen Planung „neutral“, d. h. mit dem Faktor 0 in Ansatz gebracht, da für diesen Bereich bereits Planungsrecht besteht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberfeld“ einschließlich 1. Änderung).

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Ausgleichsbedarf für neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

- Ausgleichsbedarf für künftige Bauflächen:  
 $(2.8625 \text{ m}^2 + 2.485 \text{ m}^2 + 1.740 \text{ m}^2 + 1.850 \text{ m}^2 + 560 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2) \times 3 \text{ WP} \times 0,30$   
 $= 8.625 \text{ WP}$   
 $1.605 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,35$   
 $= 1.685 \text{ WP}$   
 $(2.270 \text{ m}^2 + 6.215 \text{ m}^2 + 1.195 \text{ m}^2 + 1.495 \text{ m}^2) \times 3 \text{ WP} \times 0,38$   
 $= 12.740 \text{ WP}$   
 $(120 \text{ m}^2 + 160 \text{ m}^2) \times 3 \text{ WP} \times 0,38$   
 $= 320 \text{ WP}$
- Ausgleichsbedarf für neue öffentliche Verkehrsfläche:  
 $4815 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1,0$   
 $= 14.445 \text{ WP}$

**Gesamtausgleichsbedarf: 37.815 WP**

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung) keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf entweder auf zusätzlichen externen Flächen im Gemeindegebiet Jettingen - Scheppach umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan dann auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden müssen, oder durch die Zuweisung von Ökokontopunkten aus einer bereits hergestellten Ökokontofläche kompensiert werden. Im vorliegenden Fall werden Ökokontopunkte aus der Ökokontofläche „Moosäcker“ des Marktes Jettingen - Scheppach herangezogen.



Abb. 9: Übersichtsplan zur Lage der Ökokontofläche „Moosäcker“, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die Ökokontofläche „Moosäcker“ (Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) wurde vom Markt Jettingen - Scheppach Ende 2017 bereits der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemeldet. Die finale Ersterfassung der Ökokontofläche erfolgte am 05.12.2018. Die Ökokontofläche hat eine Gesamtgröße von 29.640 m<sup>2</sup>. Das naturschutzfachliche Ziel dieser Fläche liegt nach den Planungen der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH in der Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes als Nahrungshabitat für den Weißstorch (Biotop- / Nutzungstyp G 213). Im Vordergrund steht hierbei nicht der Artenreichtum, sondern der Offenlandcharakter der Fläche und deren Struktureichtum. Mit dieser naturschutzfachlichen Aufwertung ergab sich eine Wertigkeit der Ökokontofläche zum Zeitpunkt der Ersterfassung von insgesamt 148.200 Wertpunkten (WP).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden als Pflegemaßnahmen für die Ökokontofläche eine Beweidung mit einem flächenverträglichen Viehbesatz vereinbart, wobei diese Beweidung mindestens im Zeitraum von 01. Mai bis 30. September erfolgen muss. Auf den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Ökokontofläche generell zu verzichten. Zur Bekämpfung von Weideunkräutern kann ggf. 1 x jährlich eine Pflegemahd erfolgen, die aber nach dem 30. September durchzuführen ist. Der für den Bebauungsplan „Oberfeld II“ erforderliche Ausgleichsbedarf (37.815 WP) wird über eine Inanspruchnahme von 37.815 Ökokontopunkten aus der Ökokontofläche „Moosäcker“ des Marktes Jettingen - Scheppach kompensiert. Die Ökokontofläche „Moosäcker“ (Grundstück Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) befindet sich im Eigentum des Marktes Jettingen - Scheppach und besitzt derzeit einen Wert von 145.180 Wertpunkten. Hiervon werden 37.815 WP als naturschutzrechtliche Kompensation für den Bebauungsplan „Oberfeld II“ herangezogen und in der Ökokontofläche „Moosäcker“ entsprechend verbucht (entspricht ca. 7.563 m<sup>2</sup> aus Grundstück Flur Nr. 2291). Auf der Ökokontofläche verbleiben damit noch 107.365 WP.

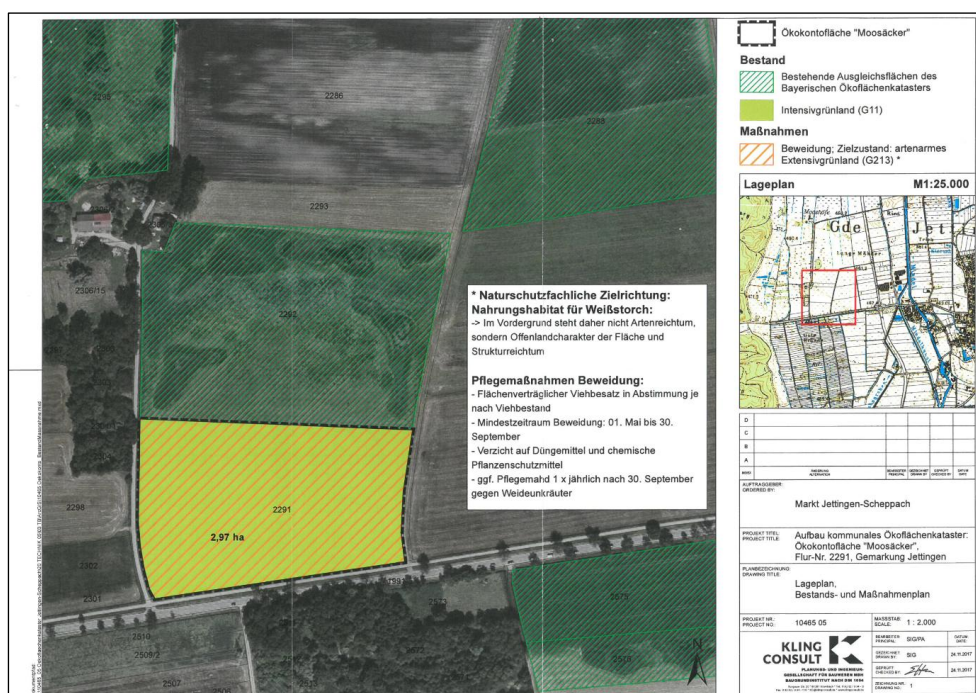


Abb. 10: Lageplan, Bestands- / Maßnahmenplan Ökokontofläche „Moosäcker“, © Kling Consult 2017 (o. Maßstab)

Mit der verbindlichen Zuordnung dieser Ökokontopunkte aus der Ökokontofläche „Moosäcker“ können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Areals im Süden der Ortslage Freihalden verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden.

### 7.5.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wurde für das Plangebiet und dessen maßgebendes Umfeld in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) durchgeführt („*Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Oberfeld II, OT Freihalden“ vom 22.09.2025*). Hierbei wurde für das Plangebiet und das insbesondere östlich und südlich daran angrenzende Umfeld nach einer ersten Übersichtsbegehung in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Abschichtung der relevanten und damit zu betrachtenden Artengruppen (Vögel und Reptilien) festgelegt. Zur Erfassung der maßgebenden Arten wurden im Verlauf des Jahres 2025 dann mehrere Begehungen zu unterschiedlichen Zeiten vorgenommen.

Die Erkenntnisse der durchgeführten Begehungen / Untersuchungen sind in Kapitel 7.3.3.2. dargelegt. Auch wenn im Zuge der Durchführung der Planung keine Gehölzentfernungen im Plangebiet notwendig werden, wird als konfliktvermeidende Maßnahme vorsorglich ein Verzicht auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern (Abstand mindestens 10 m) festgelegt. Mit Umsetzung dieser und weiterer im Bebauungsplan festgelegter artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag) werden auch bei Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf den Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Demzufolge stehen der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegen. Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 BNatSchG liegt demnach aktuell nicht vor.

Einer Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden stehen aus den vorgenannten Gründen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

## **7.6 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **7.6.1 Standortwahl**

Für die konkrete Wahl des Standortes im Südosten der Ortslage Freihalden wurden im Vorfeld, insbesondere im Rahmen der vom Markt Jettingen-Scheppach bereits durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes, eingehende Bedarfsuntersuchungen sowie Prüfungen von Flächenpotenzialen und sonstigen Alternativen durchgeführt (siehe hierzu auch Kapitel 3.1). Letztendlich sind nachweislich keine anderweitigen verfügbaren und aktivierbaren

Alternativen (innerörtliche Baulücken, Brachen, Konversionsflächen etc.) gegeben, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen, vor allem im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauung in ähnlicher Art und Weise gerecht werden zu können. Unabhängig davon wären die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen in Freihalden verbundenen Umweltauswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch bei einer ähnlich gelagerten Entwicklung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet zu erwarten.

#### 7.6.2 Planvarianten

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ wurden bereits verschiedene Alternativen und Lösungen zu einer wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen untersucht. Hierbei wurden neben der künftigen Erschließung der geplanten Wohnbauflächen vor allem auch deren räumliche Ausprägung und Verortung sowie Ausgestaltung betrachtet. Das letztendlich als Grundlage für den Bebauungsplan „Oberfeld II“ herangezogene Plankonzept vom August 2024 (modifiziert April 2025, siehe Kapitel 4.2) wurde als angemessenste, verträglichste Lösung für eine endgültige wohnbauliche Entwicklung des südöstlichen Ortsrandes des Ortsteiles Freihalden identifiziert. Unabhängig davon würden die unter Kapitel 7.3.3 aufgeführten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in ähnlicher Form auch bei einer alternativen wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen zum Tragen kommen.

### 7.7 **Zusätzliche Angaben**

#### 7.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden im Vergleich zur Beibehaltung der hier aktuell stattfindenden intensiven landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung wurden u. a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben der Bayerischen Vermessungsverwaltung („BayernAtlas“) sowie des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, zu Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung, zu möglichen Auswirkungen bei Starkregenereignissen etc. und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung und Konkretisierung des Umweltberichtes

entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- *Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Krumbach (Schwaben)*; Schreiben vom 10.12.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zu den in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Betriebsstrukturen und Emissionspotenzial sowie zu den land- und forstwirtschaftlich zu nutzenden Wegestrukturen.
- *Landratsamt Günzburg, Bauleitplanung*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zu möglichen Immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie deren potenzielle Erweiterungsbestrebungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Günzburg, Naturschutz und Landschaftspflege*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zur aktuellen Bewirtschaftung der überplanten Flächen, zum Erfordernis einer Ortsrandeingrünung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, zum Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung bzw. Prüfung sowie Empfehlungen zu künftigen Gehölzpflanzungen.
- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*; Stand 22.09.2025, *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler*; mit Ausführungen zu den von der Planung potenziell betroffenen Artvorkommen (Vögel, Reptilien etc.) und Empfehlung zu artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 10.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zum Bedarf, zu vorhandenen Flächenpotenzialen, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen.

Schutzgut Boden / Wasser:

- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geotechnischer Bericht* vom 17.04.2025 mit Ausführungen und Angaben zur geologischen Zusammensetzung des Untergrundes, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zu verschiedenen Empfehlungen für die Baumaßnahme (Gründung, Baugruben, Wasserhaltung, Versickerung etc.).
- *Landratsamt Günzburg, Bodenschutz*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen zu fehlenden Erkenntnissen im Hinblick auf Altablagerungen und Altstandorte.
- *Landratsamt Günzburg, Wasserrecht*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Bodenversiegelungen sowie zu potenziellen Eingriffen ins Grundwasser und in Gewässer.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*, Schreiben vom 09.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zur Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Erfordernis eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes und eines Bodengutachtens.
- *Arnold Consult AG, Entwässerungskonzept* vom Februar 2026 mit Ausführungen und Empfehlungen u. a. zum künftigen Umgang mit dem im neuen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser (Vorgaben zu Rückhaltung, Drosselabfluss etc.).

Schutzgut Klima:

- *Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg*; Schreiben vom 04.12.2024 mit einer Empfehlung zur zwingenden Nutzung von solarer Energiegewinnung (elektrisch und/oder thermisch).

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

#### 7.7.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der auf den neuen Wohnbauflächen vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der Eingrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen am östlichen und südlichen Rand des Quartiers wird von der Kommune erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme einer Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. zwei Jahre nach erfolgter Umsetzung der randlichen Grünstrukturen und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft. Bei nicht zielgerichteter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen ist von der Kommune ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Umsetzung der dezentralen Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) wird von der Kommune erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme einer Nutzung auf dem jeweiligen Wohngrundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter Herstellung bzw. Unterhaltung der Einrichtungen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten vor, die ein Monitoring erfordern würden.

### 7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Markt Jettingen-Scheppach besteht nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, der aus verschiedensten Gründen auf innerörtlichen Flächenpotenzialen nicht angemessen Rechnung getragen werden kann. Um den konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, in naher Zukunft entsprechen zu können, soll auf einem etwa 3 ha umfassenden Areal im Südosten des Ortsteiles Freihalden, welches bislang noch einer intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünland unterliegt, eine endgültige wohnbauliche Arrondierung der hier in Ansätzen bereits vorhandenen Siedlungsflächen vorgenommen werden. Für dieses Areal ist eine Überbauung mit etwa 40 Einzelhäusern / Doppelhaushälften vorgesehen, welche die strukturellen Vorgaben der Bestandsbebauung im westlichen und nördlichen Umfeld weitestgehend aufgegriffen und verträglich zum Ortsrand hin abrunden. Die Erschließung der neuen Wohngebäude erfolgt über ein neues Netz aus

verschiedenen verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsflächen), die an mehreren Stellen mit den umliegenden Verkehrswegen („Hinter den oberen Gärten“, Hofwiesweg, Oberfeldstraße) verknüpft werden. Mit einer Kombination aus öffentlicher und privater Randeingrünung (Grün-/Gehölzstrukturen) unterschiedlichster Ausprägung soll eine angemessene Eingrünung des neuen Wohnquartiers sowie ein verträglicher Übergang der neuen Baustrukturen zur angrenzenden freien Landschaft gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der überplanten Flächen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden wird der Bebauungsplan „Oberfeld II“ aufgestellt, in welchem das Plangebiet vorwiegend als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche etc.) und öffentlichen Grünflächen (randliche Grün- / Gehölzstrukturen) festgesetzt wird.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung des überplanten Areals im Vergleich zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Grünbewirtschaftung der Flächen (Intensivgrünland, partielle Weideflächen) zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft ) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Grünland mit Umsetzung der Planung (Wohngebäude, Erschließungsstraßen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität der überplanten Flächen mit nachhaltigeren Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine grünordnerische / naturschutzfachliche Aufwertung des östlichen und südlichen Randbereiches (Grün- / Gehölzstrukturen) des neuen Wohnquartiers sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (dezentrale Bewirtschaftung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben, Dachbegrünung bei Flachdächern auf Garagen / Carports, wasserdurchlässige Beläge etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt minimiert werden.

Als Kompensation für darüber hinaus verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden Ökopunkte aus einer bereits umgesetzten Ökokontofläche des Marktes Jettingen-Scheppach (Ökokontofläche „Moosäcker“ auf Grundstück Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) zugunsten des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ vertraglich gesichert. Bei Berücksichtigung entsprechender, im Bebauungsplan festgesetzter artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Mindestabstand Baustelleneinrichtungsflächen zu Gehölzrändern, insektenfreundliche Beleuchtung; Vermeidung Vogelschlag) stehen der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

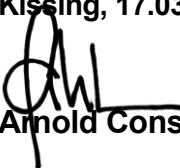
## 8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>3,32</b>	<b>72,8</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,32	72,8
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,82</b>	<b>18,6</b>
Öffentliche Verkehrsflächen (Oberfeldstraße etc.)	0,15	3,3
Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,55	12,0
Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ bzw. „Fußweg“	0,55	3,3
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,39</b>	<b>8,6</b>
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“	0,15	3,3
Öffentliche Grünflächen	0,24	5,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,56</b>	<b>100,0</b>

## 9. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Oberfeld II“, OT - Freihalden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 17.03.2026



Arnold Consult AG