



# **Stadt Illertissen**

## **Bebauungsplan Nr. 3/2025 "Betlinshausen - Lindenstraße"**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

#### **A. Städtebaulicher Teil**

#### **V O R E N T W U R F**

Illertissen, 13.10.2025, ergänzt 23.10.2025

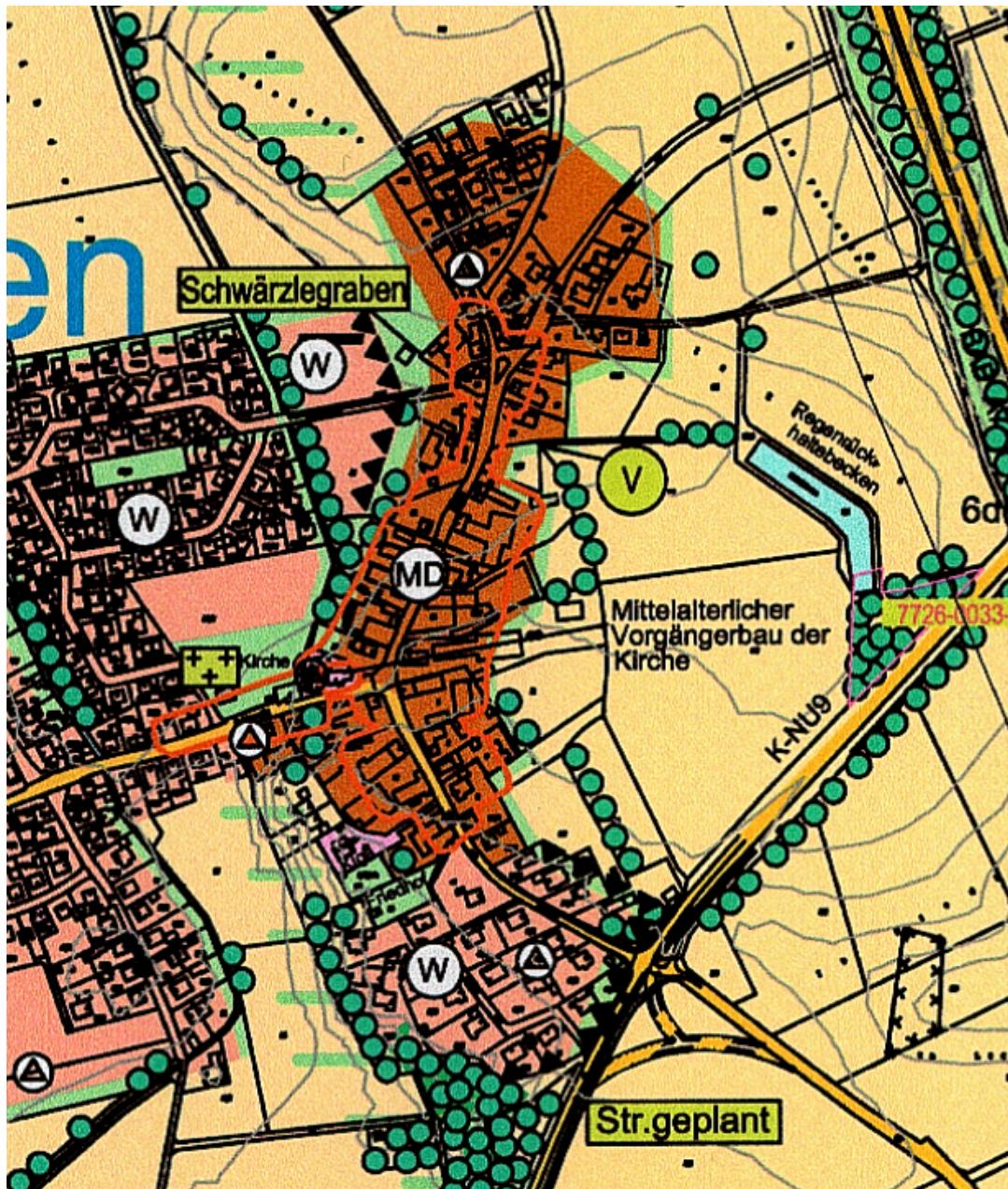
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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



## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Illertissen liegt gemäß der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2020) innerhalb des Verdichtungsraum.

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

### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

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

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

#### Im Plangebiet:

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

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

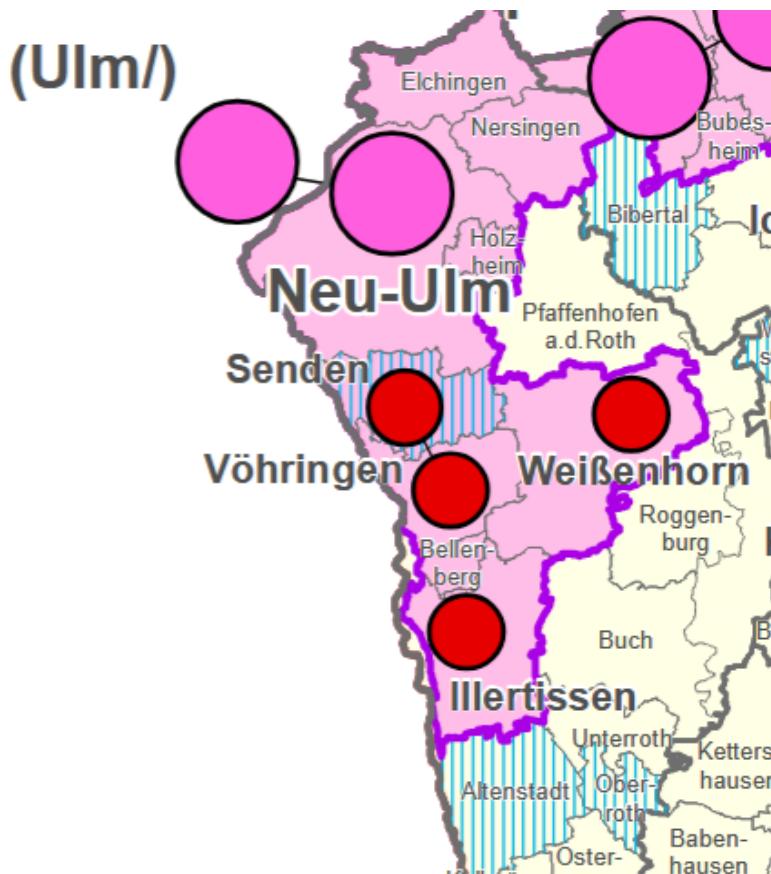
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innen vor Außenentwicklung

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

#### Im Plangebiet:

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



Auszug LEP Bayern (2023) - Strukturkarte

## 2.2 Regionalplan (2024)

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

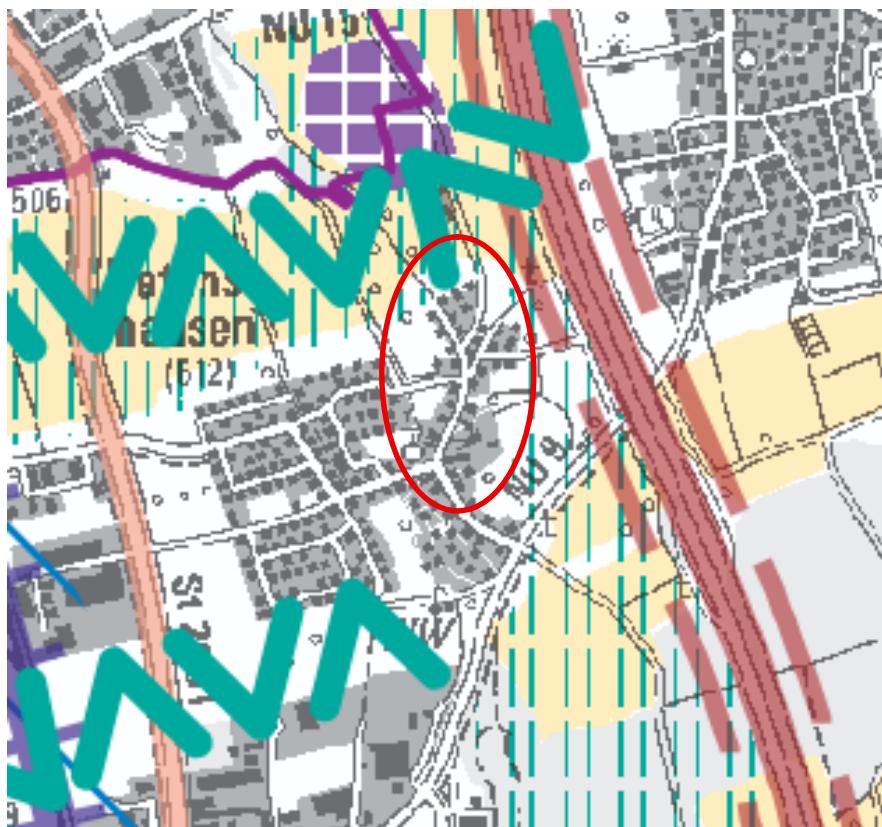
Der Planumgriff befindet sich gemäß der Raumstrukturkarte innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Betlinshausen.

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

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

Im Osten von Betlinshausen verläuft die A7 als überregionale Hauptverkehrsverbindung.

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



Auszug aus dem Regionalplan – Raumnutzungskarte

### 3. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

### 4. Angaben zum Bestand

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Geplante Gestaltung des Plangebiets

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

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

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

## 6. Art des Verfahrens

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

## 7. Planinhalt

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

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

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

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

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

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

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

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

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

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

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

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für untergeordnete Nebenanlagen werden zudem auch andere Dachformen zugelassen.

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

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

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

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

### **7.4 Verkehrliche Erschließung**

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

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

Ein Ausbau zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

### **7.5 Garagen und Stellplätze**

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

### **7.6 Grünordnerische Festsetzungen**

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

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

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

Zudem wird zur Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist.

## 7.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

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

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

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

## 7.8 Artenschutzrechtliche Abschätzung

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

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

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

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

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

## 7.9 Infrastrukturversorgung

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

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

## 7.10 Immissionsschutz

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

## 7.11 Entsorgung Niederschlagswasser

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

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

## 7.12 Denkmalschutz

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

Die Denkmäler wurden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich des Bodendenkmals ist bei Bodeneingriffen aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG erforderlich.

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

## 7.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

# 8. Kosten- und Flächenangaben

## 8.1 Flächenbilanz

**Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 5,07 ha (100,0 %)**

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

## 8.2 Kostenangaben

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

Als Satzung ausgefertigt:

Illertissen, den: ..... ....

Jürgen Eisen, Erster Bürgermeister