



Projekt-Nr. 2760-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

# Bebauungsplan „Ziegeläcker II“

Markt Jettingen-Scheppach

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 22. Februar 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
<b>4</b>	<b>Landesplanerische Überprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
7.1	Verkehrerschließung	9
7.2	Parkplätze	9
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>13</b>

<b>11</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
12.1	Wasserversorgung	15
12.2	Abwasserentsorgung, Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	15
12.3	Stromversorgung	16
12.4	Fernmeldeanlagen	16
12.5	Abfallbeseitigung	16
<b>13</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>17</b>
<b>16</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
16.1	Erschließungsmaßnahmen	17
16.2	Bodenordnung	17
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>17</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>19</b>

## 1 **Aufstellungsverfahren**

### 1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Jettingen-Scheppach hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker II" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.2 **Beschleunigtes Verfahren**

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt und danach das Bauandmobilisierungsgesetz am 23. Juli 2021 erneut in Kraft gesetzt, der es Städten und Gemeinden ermöglicht, Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau im beschleunigten Verfahren einzubeziehen. Gemeinden können – befristet bis zum 31. Dezember 2022 – für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zudem darf der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2022 gefasst werden (§ 13b Satz 2, 2. HS BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 21.04.2020 gefasst sowie zur Herstellung der Rechtssicherheit am 22.02.2022 erneuert und daher innerhalb der normierten Frist gefasst. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß §§ 13b Satz 1, 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 1.3 **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... in der ..... öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## 1.4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Jettingen-Scheppach hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 Einfügung in die Bauleitplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach und dessen Gesamtfortschreibung ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der redaktionellen Berichtigung anzupassen.

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche ist nach Ansicht des Marktgemeinderates die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

### 2.2 Bebauungsplan

#### 2.2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In den vergangenen Jahren hat der Markt Jettingen-Scheppach mehrere Bereiche im Gemeindegebiet als Wohnbauflächen ausgewiesen. Nachdem diese Wohnbauflächen vollständig veräußert sind und die Nachfrage an Wohnbau land im Markt Jettingen-Scheppach ungebrochen ist, sieht sich die Gemeinde vor die Aufgabe gestellt, weitere Bauflächen zur Deckung dieser Bauanfragen umzusetzen.

Der Markt Jettingen-Scheppach beabsichtigt daher ein Wohngebiet im Osten des Ortsteils Jettingen auszuweisen und bauleitplanerisch zu sichern. Das neue Baugebiet umfasst bis zu 21 Bauplätze auf insgesamt ca. 1,9 ha. Der Markt Jettingen-Scheppach hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Da momentan jedoch im Ortsteil Jettingen keine weiteren adäquaten Baugrundstücke vorhanden sind sowie leerstehende Bausubstanz bzw. freie Baulücken im Innenbereich sich zum einen in Privatbesitz befinden und zum anderen nicht den Anforderungen der Bauwilligen entsprechen, wurde das Plangebiet in seiner jetzigen Form ausgewählt. Weitere Gründe für den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, schließt jedoch unmittelbar an bebaute Ortsteile an und befindet sich im direkten Anschluss an das Baugebiet „Ziegeläcker“. Durch eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche wird der angrenzende Siedlungsbestand sinnvoll ergänzt.
- Durch das Plangebiet wird der Siedlungsrand sinnvoll erweitert und in seinem Verlauf harmonisiert.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf.

- Die Flächenbereitstellung ist gegeben und eine Baugebietsrealisierung ist unmittelbar möglich.

Das Baugebiet kann über die Verbindung an die Freihalder Straße an den örtlichen Verkehr angeschlossen werden.

### **2.2.2 Planungsalternativen**

Aufgrund der im Kapitel 2.2.1 „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebenen Sachverhalte ergeben sich derzeit keine Planungsalternativen.

### **2.2.3 Lage**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Jettingen, südlich der Freihalder Straße / GZ17 und östlich/südlich des Wohngebiets „Ziegelacker“. Im Osten umfasst das Plangebiet den bestehenden nord-südlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der im Norden an die Freihalder Straße / GZ17 anschließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelacker II“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummer 626, 628 und 629, jeweils Gemarkung Jettingen. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von durchschnittlich ca. 495 bis 501 m über NHN. Es weist ein Gefälle von ca. 6 m in südwestliche Richtung auf (gesamt 1,5°).

### **3.2 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das zum Plangebiet gehörende Grundstück mit der Flurnummer 626 ist derzeit ein Feldweg. Darüber hinaus ist das Plangebiet unbebaut sowie baum- und strauchfrei.

### **3.3 Bestand außerhalb**

Im Osten und Süden und Südwesten verlaufen entlang der Grenze des Plangebietes landwirtschaftliche Wirtschaftswegen, daran schließen sich jeweils landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden und Westen befindet sich im direkten Anschluss das Wohngebiet "Ziegelacker". Südöstlich befindet sich die eingegründete Anlage zur Trinkwasserversorgung.

Nordöstlich des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Hofstelle in einer Entfernung von ca. 420 m angesiedelt.

## **4 Landesplanerische Überprüfung**

### Landesplanung

Der Markt Jettingen-Scheppach liegt zwischen den Mittelzentren Burgau und Ichenhausen im Westen sowie Zusmarshausen und Dinkelscherben im Osten und ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** vom 1. Januar 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Ausweisung des Wohngebietes im Ortsteil Jettingen schließt unmittelbar an bebaute Ortsteile an und befindet sich im direkten Anschluss an das Baugebiet „Ziegeläcker“. Durch eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche wird der angrenzende Siedlungsbestand sinnvoll ergänzt.

- **LEP 3.2 (Z):** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Die Begründung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach stellt den Bedarf von zusätzlichem Wohnbaugebiet in der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach fest. Innerörtliche Bauflächen stehen dem Grundstücksmarkt nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung und können daher nur zu einem geringen Anteil für den künftigen Flächenbedarf tatsächlich mobilisiert werden.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung:

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Der Siedlungsrand wird sinnvoll erweitert und in seinem Verlauf harmonisiert.

### Regionalplanung

Der Markt Jettingen-Scheppach gehört regionalplanerisch zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben. Die Marktgemeinde gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Burgau. Für das Bebauungsplangebiet liegen gemäß Regionalplan Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor.

## 5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das geplante Baugebiet soll dazu beitragen, die Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken zu befriedigen. Innerhalb des Gebietes können bis zu 21 Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 1,9 ha untergebracht werden. Erschlossen werden die Grundstücke über eine neue herzustellende Stichstraße, die in östlicher Richtung von der Freihalder Straße / GZ17 abgeht.

Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an dem nördlich benachbarten Bebauungsplan „Ziegeläcker“ im dem Plangebiet anschließenden Bereich. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen daher weitgehend der tatsächlichen Umgebungsbebauung.

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen etc.) sind erforderlich, um eine ortsbildverträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindern zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Ebenfalls aus ortsplannerischen Gesichtspunkten ist die Gestaltung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen reglementiert und sind Werbeanlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.

## 6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Mit dem Abschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass im geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen und dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung und Begrenzung der Wohneinheiten wird die Struktur der bestehenden, angrenzenden Bebauung übernommen. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus soll eine zu hohe wohnbauliche Dichte am Ortsrand verhindern.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne der BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 0,6) ermöglichen eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte lockere Bauweise. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht den Festsetzungen des benachbarten Baugebietes „Ziegeläcker“.

Ebenfalls am Bestand orientieren sich die zulässigen Gebäudetypen mit ihren Dachformen, Dachneigungen, maximal zulässigen Vollgeschossen sowie maximal zulässigen Wandhöhen und Gebäudeoberkanten, um eine effiziente Ausnutzung zu erreichen sind allerdings bis zu zwei Vollgeschosse erlaubt.



Der untere Bezugspunkt der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird als Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Mitte der jeweiligen Gebäudeseite oder Gebäudekante festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über eine von der bestehenden Freihalder Straße / GZ17 in südlicher Richtung abgehende Stichstraße erschlossen. Damit wird die Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz sicherstellt. Das Plangebiet ist durch eine Ringstraße erschlossen, die Befahrung durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ist durch die Dimensionierung der Straße sichergestellt.

### **7.2 Parkplätze**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet soll auf den jeweiligen Wohngrundstücken erfolgen. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten wird daher festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Der Stauraum vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum mindestens 5,00 m betragen.

## **8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Anschluss von im Norden bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken am östlichen Rand des Ortsteils Jettingen. Von den benachbarten Verkehrswegen, insbesondere der im Norden verlaufenden Freihalder Straße / GZ17, sind keine über die für Erschließungsstraßen in einem Wohngebiet typischen Emissionen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten. Gewerbliche Nutzungen sind in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Aufgrund der Entfernung von ca. 420 m sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Süden und Osten des Plangebietes benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind. Diese sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren entschädigungslos zu dulden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass mit zeitweisem landwirtschaftlich bedingtem (Verkehrs-)Lärm auch vor 06:00 Uhr morgens (z.B. tägliches Futter holen) oder auch nach 22:00 Uhr (z.B. während der Erntezeit) zu rechnen und dieser zu dulden ist

## **9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem

Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

#### Bedarf

Als Grundlage für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs dient die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Jettingen-Scheppach der letzten Jahre (Zeitraum 2010 bis 2019) und deren Fortschreibung in die Zukunft sowie die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Günzburg des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Stand 2022). Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung weist für den Landkreis Günzburg bis 2040 eine positive Entwicklung von 5,6 Prozent Zunahme aus. Dem gegenüber zeigt die Fortschreibung der Entwicklung im Markt Jettingen-Scheppach ausgehend vom Zeitraum 2010 bis 2019 eine deutlich positivere Entwicklung von ca. 14,6 Prozent. Für den Zeitraum der voraussichtlichen Besiedlung des gegenständlichen Plangebietes bis 2030 ist eine Bevölkerungszunahme von ca. 470 Personen bzw. um ca. 7,6 Prozent anzunehmen.

Wesentlich beeinflusst wird der künftige Wohnungsbedarf weiterhin durch eine Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch

Komfortbedarf. Der damit verbundene Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes aktuell ein Faktor von 0,4 % pro Jahr bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. In Summe aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf kann damit bis 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 226 bis 359 Wohneinheiten abgeschätzt werden. Der jährliche Durchschnitt des ermittelten Wohnungsbedarfes im Prognosezeitraum entspricht dabei mit ca. 25 bis 40 Wohneinheiten pro Jahr in etwa der Bautätigkeit der letzten Jahre im Markt Jettingen-Scheppach (jährlicher Durchschnitt neuerrichteter Wohnungen 2016 bis 2019: 35 Wohneinheiten pro Jahr). Aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich dabei an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes im Markt Jettingen-Scheppach und der anhaltenden Tendenz zur dominierenden Einzelhausbebauung. Unter Berücksichtigung einer der Ortsstruktur angemessenen Bebauungsdichte lässt sich damit der Wohnbaulandbedarf (brutto) für den angenommenen Zeitraum der Besiedlung der gegenständlichen Plangebietes bis 2030 mit ca. 17 bis 27 ha abschätzen. Beim Baulandbedarf sind vorhandene Flächenreserven zu berücksichtigen.

Der Marktgemeinde liegen gegenwärtig zahlreiche konkrete Anfragen nach Baugrundstücken vor. Mit Stand 20. Januar 2022 gibt es bereits 98 primär ortsansässige Interessenten für den Erwerb eines Bauplatzes in Jettingen.

#### Flächenreserven

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach wurden im Jahr 2013 die vorhandenen innerörtlichen Flächenreserven unabhängig von deren tatsächlichen Verfügbarkeit ermittelt. Erfasst wurden Baulücken in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 BauGB) sowie Baulücken und Innenentwicklungspotenziale im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB für die Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Der Umfang der ermittelten innerörtlichen Flächenreserven beträgt insgesamt ca. 24 ha bei den Wohnbauflächen und weitere ca. 2 ha bei gemischten Bauflächen. Innerörtliche Wohnbauflächenreserven in größerem Umfang bestehen sowohl in den Ortsteilen Jettingen und Scheppach als auch den kleineren Ortsteilen Freihalden und Ried. Der größte Teil der Flächenreserven befindet sich in Gebieten mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Satzungen (ca. 75 %). Teilweise handelt es sich dabei um ältere Gebiete aus den 60er und 70er Jahren.

Weiterhin bestehen Entwicklungsflächen, welche bisher keiner verbindlichen Bauleitplanung zugeführt wurden. Diese umfassen ca. 15,5 ha Wohnbauflächen und ca. 5,6 ha gemischte Bauflächen.

Bei den gemäß Flächennutzungsplan bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen ist demnach planerisch betrachtet ein gemeindliches Entwicklungspotenzial vorhanden. Es besteht jedoch von Seiten der Marktgemeinde keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotenziale und/oder ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Gespräche mit Grundstückseigentümern haben ergeben, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Verkaufsbereitschaft besteht und somit die Baulandreserven im bebauten Ortsbereich nicht ausgeschöpft werden können.

Gegenwärtig decken leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht die mehrheitlichen Nachfrageanforderungen der

Bauwilligen vor Ort. Zur Förderung der Aktivierung leerstehender bzw. leerfallender Bau-substanzen und der Nutzung unbebauter Grundstücke im Siedlungsbereich beabsichtigt die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach sich an die betreffenden Eigentümer zu wenden und nach der Bereitschaft zur Veräußerung zu fragen. Bauwillige, die sich an die Markt-gemeinde wenden, werden im Falle einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer unmittelbar an diese weitervermittelt, um Baulücken bzw. Leerstände im Siedlungsbestand adäquat zu nutzen. In dieser Hinsicht ist ein langwieriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung er-forderlich, den die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten unterstützt. Doch bis dieser Prozess greift, sind maßvolle Baulandentwicklungen erforderlich.

Um jedoch auch zukünftig der Bevölkerung in der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis einer Neuausweisung von Wohnbauflächen gegeben. Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit für die anschließende Baugebietsrealisierung von Seiten der Gemeinde. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans durch die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach erworben. Aus Gründen der Geländeverhältnisse sowie der Erschließungssituation bietet sich eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich an.

Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch vorliegenden Bebauungsplan dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung fest, um möglichst viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können.

Allein aus monetären Aspekten hat die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach eine spar-same und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Durch die vorgenommene Optimierung der Grundstückszuschnitte und die Anordnung der Grün- und Freiflächen in der Randbereichen zur offenen Landschaft mit weitestgehender Reduzierung des Versiegelungsgrades durch entsprechende Festset-zungen im Bebauungsplan wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen.

Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersie-delung durch Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen (Ortsrandeingrünung / Durchgrünung) die Einbindung des Bebauungsplan-gebietes in die Landschaft forciert.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass im Bebauungsplangebiet weitgehend vor Ort der durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich realisiert wird.

Aufgrund der nicht vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Jettingen wird mit der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes der zukünftige Bedarf an Wohnbauflä-chen für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein für ein All-gemeines Wohngebiet niedriges Maß (GRZ = 0,3) reduziert wird.

## 10 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation des unbebauten Grundstücks lässt nicht erkennen, dass mit der Bebauungsplanänderung und der dadurch zulässig werden den Bebauung ein Verbot Tatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die strenggeschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher im vorliegenden Fall abgesehen.

Neben ihrer Funktion als Nahrungshabitat dient die Fläche (Acker) jedoch potenziell als Lebensraum für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel. Die Fläche stellt keinen idealen Lebensraum dar, da eigentlich extensiv bewirtschaftete Flächen für einen Bruterfolg benötigt werden. Als Folge der Intensivierung der Landwirtschaft werden aber zunehmend auch intensiv bewirtschaftete Äcker als (Ausweich-) Lebensraum genutzt. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch angrenzende Wege, Straßen, Gehölzbestände und Gebäude. Im Regelfall wird von Bodenbrütern ein Abstand zu Baumreihen, Gebäuden und Straßen von ca. 50 m sowie zu Fahrspuren und zum Feldrand von ca. 25 m eingehalten. Zudem sollten sich keine Ansitzwarten für Greifvögel (z. B. Strommasten, Bäume) in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist im Plangebiet daher als unwahrscheinlich anzunehmen, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Deshalb werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorglichen Schutz bodenbrütender Vogelarten und zum allgemeinen Artenschutz festgesetzt:

- **V1:** Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V2.
- **V2:** Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
- **V3:** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- **V4:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- **V5:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## 11 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten, einer Untereinheit des Naturraumes der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z.T. asymmetrischen, Nord-Süd-verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedel- und Schotterplatten.

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt und ist baum- und strauchfrei.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Außerdem trifft der Bebauungsplan mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes von Jettingen in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, so dass von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 1 ha festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Als grünordnerische Maßnahmen ist im Bebauungsplan eine Ortsrandeingrünung zur Integration der geplanten Bebauung in den angrenzenden Außenbereich festgesetzt. Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laub-/Obstbaum gemäß der Artenlisten „Großkronige Bäume, Wuchsklasse I“ und „Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II“ zu pflanzen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes führen zu einem verträglichen Landschaftsbild.

Bei Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten soll verzichtet werden. Die Eingrünung des Baugebietes ist als Gehölzfläche aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen bzw. standortheimischen Wildgehölzen gemäß der Artenliste „Straucharten“ festgesetzt.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Wasserversorgung**

Durch die Wasserwerke des Marktes Jettingen-Scheppach ist für den Ortsteil Jettingen eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt. Das Plangebiet soll an das in den umliegenden Straßen bereits vorhandene Versorgungsnetz des Marktes Jettingen-Scheppach angeschlossen werden.

### **12.2 Abwasserentsorgung, Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, nach Möglichkeit versickert werden. Gemäß Baugrundgutachten (Kling Consult, 10.08.2020, s. Anlage 1) ist von einer konzentrierten Versickerung aufgrund der geringen

zu erwartenden Durchlässigkeiten generell abzusehen. Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser muss durch ergänzende Baugrunduntersuchungen nach räumlicher Festlegung von Versickerungseinrichtungen geprüft werden. Jedoch ist hier zu berücksichtigen, dass im Hinblick auf die meist zu erwartenden Tiefenlage (> 4,5 m unter GOK) sowie auf die geringe Durchlässigkeit der quartären Kiese die Ausführung von Versickerungseinrichtungen wirtschaftlich schwer realisierbar werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m<sup>2</sup> wird die hierzu erforderliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Niederschlagswasser, welches nicht der Versickerung zugeführt werden kann, ist über Rigolen in den südlich den Plangebietes gelegenen Rieder Bach zu führen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Baugebiet Ziegeläcker.

### **12.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt und in die neue Erschließungsstraße eingelegt wird.

### **12.4 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

### **12.5 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Günzburg durchgeführt.

## **13 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## **14 Bodendenkmalschutz**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund



geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	19.125	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	3.886	m <sup>2</sup>	20 %
Nettobauland	15.240	m <sup>2</sup>	80 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	4.572	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	9.144	m <sup>2</sup>	

## 16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

### 16.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen: (zuzügl. Gehwege 100 m <sup>2</sup> à 100 €)			
ca. 3.750 m <sup>2</sup> à ca. € 130	netto	€	497.500,00
Abwassersammler: (zuzügl. Hausanschlüsse 21 à 4.500 €)			
ca. lfm á ca. €	netto	€	243.500,00
Wasserleitungen:			
ca. 350 lfm á ca. € 180	netto	€	63.000
Straßenleuchten: (pauschal)			
ca. 1 St. á ca. € 40.000	netto	€	40.000,00
Zwischensumme	netto	€	844.000,00
+ 5% Baunebenkosten, Kleinleistungen			42.200,00
gerundet ca.	netto	€	886.200,00

### 16.2 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Mit dem Satzungsbeschluss erwirbt die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach die betreffenden Flurstücke innerhalb des Plangebietes.

## 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach-Mindelheim, Bereich Forsten, Mindelheim
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach-Mindelheim, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach

- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 10 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 11 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 12 Gemeinde Kammeltal
- 13 Gemeinde Röfingen
- 14 Gemeinde Landensberg
- 15 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg
- 16 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 17 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 18 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 19 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 20 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 21 Lechwerke AG Augsburg
- 22 Marktgemeinde Burtenbach
- 23 Marktgemeinde Dinkelscherben
- 24 Marktgemeinde Zusmarshausen
- 25 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 26 Regionalverband Donau-Iller
- 27 schwaben netz gmbh
- 28 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 29 Stadt Burgau
- 30 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 31 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 32 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## **18 Anlagen**

Baugrundgutachten, Kling Consult, 10. August 2020

## **19 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Vorentwurf Bebauungsplan vom 22. Februar 2022

Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan vom 22. Februar 2022

**20 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 22. Februar 2022

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl. Geogr. Thomas Wiegand

*Jettingen-Scheppach, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*