



## Markt Altenstadt

17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des Bebauungsplanes "Bei  
den sechs Linden - Erweiterung" und  
2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei  
den sechs Linden"

Entwurf

Fassung 07.11.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 9
5	Begründung – Sonstiges 34
6	Begründung – Bilddokumentation 35
7	Verfahrensvermerke 36

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.5 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Altstadt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden - Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden" in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteiles "Illereichen", östlich von Altenstadt.

3.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich und östlich der "Rechenbergstraße". Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 641/18 (Teilfläche), 646, 697 (Teilfläche), 825 und 826, Gemarkung Altenstadt.

**3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der naturräumlichen Einheit der Untere Iller-Lech-Schotterplatten geprägt.

3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle samt Nebengebäuden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

**3.2.2 Erfordernis der Planung**

3.2.2.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden – Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden"

3.2.2.2 Der Markt Altenstadt plant die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD).

3.2.2.3 Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

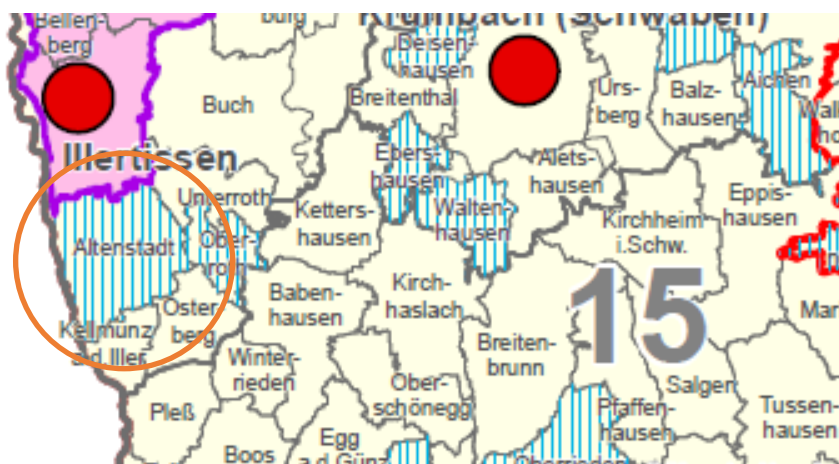
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und An-Festlegung des Marktes Altstadt als allgemeiner ländlicher  
hang 2 Raum.  
"Struktur-  
karte"
- 2.2.3 und An-Festlegung des Marktes Altstadt als Raum mit besonderem  
hang 2 Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)  
"Struktur-  
karte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung:

Der Markt hat zur Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale das Gesamtmarktgemeindegebiet untersucht. Die ermittelten Potenziale wurden in Karten zu den verschiedenen Ortsteilen dargestellt (siehe Anlage 4). In den Karten zu den Flächenpotenzialen sind die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bauleitpläne sowie Satzungen in grün dargestellt. Blau schraffiert sind Baulücken nach § 34 BauGB. Allerdings ist zudem zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der Flächen dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass insgesamt 0,73 ha Flächenpotenziale dem Markt zur Verfügung stehen. Enthalten sind darin sowohl Wohn-Misch als auch Gewerbeflächen. Eine detaillierte Berechnung der Potentiale wird nicht für erforderlich erachtet, da selbst ohne Aufspaltung nach Nutzung ein absoluter Wohn-

und Gewerbebedarf vorhanden ist. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da im Markt Altenstadt Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

- 3.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum und als Raum mit Handlungsbedarf (Einzelgemeinde):



- 3.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

- 3.2.3.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung

- der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- B III 2 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Zentrale Orte dürfen in ihrer Funktion jedoch nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.
- 3.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 3.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 3.2.4 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**
- 3.2.4.1 Die Marktgemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.
- 3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 3.3.1 Stand vor der Änderung**
- 3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im östlichen Bereich sind "Wohnbauflächen (W)" mit "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Im südlichen Bereich sind die Flächen als "Obstbaumwiesen" dargestellt. Durch den Geltungsbereich verläuft darüber hinaus eine "Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen".
- 3.3.2 Inhalt der Änderung**
- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich wird fortan ein Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung der "Elektrischen Freileitung mit Schutzstreifen" bleibt unverändert bestehen.



- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden – Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden – Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden" und damit der Schaffung von Wohnbebauung.
- 4.1.1.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um Grünlandflächen und eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle am nordwestlichen Siedlungsrand von Illereichen. Im Westen grenzt das Gebiet an einen Wald, im Süden und Osten an die bestehende Bebauung und im Norden an die unbebaute Landschaft an.
- 4.1.1.3 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden – Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 4.1.1.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 24.048 m<sup>2</sup>.
- 4.1.1.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.2.1 Regionalplan:  
Für den zu ändernden Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Region Donau-Iller (siehe Kapitel 3.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

#### 4.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Der Markt Altenstadt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im westlichen Bereich sind darüber hinaus "Gemischte Bauflächen (MD) und im östlichen Bereich "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Im südlichen Bereich sind die Flächen als "Landwirtschaftliche Nutzflächen mit besonderer ökologischer Bedeutung (Ziel: Grünlandnutzung, keine Siedlungsentwicklung) Sukzessionsflächen/ Altgrasflächen" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### 4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete im Wirkraum der Änderung.

#### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich in einem Abstand von etwa 255 m liegt das gem. § 30 BNatSchG kartierte Flachlandbiotop "Gehölzsaum am Mühlbach in Altenstadt" (Biotop-Nr. 7826-0024-001). Etwa 255 m südlich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Flachlandbiotop "Schloßberg Altenstadt" (Biotop-Nr. 7826-0025-001). Im Norden in einem Abstand von etwa 575 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Lehmgrube Untereichen" (Nr. 7826-0023-001).
- Westlich in einem Abstand von etwa 970 m liegt das Landschaftsschutzgebiet "Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz" (LSG-00513.01).
- Darüber hinaus liegen keine weiteren geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Änderung.
- Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

##### 4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

##### 4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um Grünlandflächen und eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle am nordwestlichen Siedlungsrand von Illereichen. Im Westen grenzt das Gebiet an einen Wald, im Süden und

Osten an die bestehende Bebauung und im Norden an die unbebaute Landschaft an. Im Nordosten des Geltungsbereiches der Änderung liegt ein Teil einer Pferdekoppel, im Süden bzw. Südosten wachsen einzelne Obstbäume (Hochstämme). Südwestlich entlang der "Rechbergstraße" stocken vier mittelalte Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), denen eine kleine Schotterfläche vorgelagert ist.

- Nahezu zentral im Änderungsgebiet befindet sich eine geschotterte Fläche, auf welcher stellenweise Bodenaushub und Baumaterial gelagert wird. Dieser Bereich ist von einer kleinen Böschung umgeben, welche mit jungen, standortheimischen Sträuchern bewachsen ist.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags sowie der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die Artenvielfalt des Grünlandes begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Besondere botanische Artvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) konnten bei einer Begehung der überplanten Fläche im Sommer 2022 durch den Verfasser nicht nachgewiesen werden.
- Die Artenvielfalt im Änderungsgebiet wird darüber hinaus von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen.
- Die innerhalb des Änderungsgebietes bestehenden Strukturen machen das Vorkommen geschützter Arten wahrscheinlich (z. B. Vögel). Die bestehenden, gekiesten Bereiche bieten Habitatstrukturen für Reptilien. Daher erfolgte bereits im Jahr 2018 eine Kartierung durch Biologen der Sieber Consult GmbH, die jedoch keinen Nachweis erbrachte. Im Rahmen einer Relevanzbegehung im Juni 2023 gelang ebenso kein Nachweis. Hinweise auf Offenlandbrüter wurden ebenfalls nicht festgestellt. Im Gehölzbestand am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes konnte der Grünspecht nahrungssuchend beobachtet werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als

Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Gemäß der Digitalen Geologischen Karte des Bayern Atlas (M 1: 25.000) gehört das Änderungsgebiet zur geologischen Einheit "Schmelzwasserschotter, günzzeitlich (Tieferer Älterer Deckenschotter". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig" angegeben.
- Hieraus haben sich im Änderungsgebiet "fast ausschließlich Braunerden aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand)" ausgebildet.
- Die Böden im Änderungsgebiet werden großflächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Versiegelungen bestehen lediglich im westlichen Änderungsgebiet im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle und im Verlauf der "Rechbergstraße". Die geschotterten Flächen im südlichen bzw. zentralen Änderungsgebiet sind teilversiegelt. In den (teil-)versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllen. In den unversiegelten Bereichen wirken die Bodenfunktionen noch uneingeschränkt.
- Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung im südlichen und zentralen Geltungsbereich als sL4D und im nördlichen Änderungsgebiet als SL3D eingestuft. Im Westen des Geltungsbereiches der Änderung kommen darüber hinaus Bereiche mit den Einstufungen LIIb2 vor. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist im Bereich sL4D mit der Wertklasse 3 als mittel einzustufen. In den Bereichen SL3D und LIIb2 wird die Bodenfunktion hingegen mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet.
  - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird in allen drei Bereichen mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten un bebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurden für die im Änderungsgebiet anstehenden Böden Grünlandzahlen von 52 (Bereiche sL4D und LIIb2) bzw. 55 (Bereich SL3D) ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
  - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzenge-

sellschaften. Da die Grünlandzahlen und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Von der Kling Consult GmbH wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in welchem unter Ziffer 3 die "Ergebnisse der Untersuchungen und Untergrundbeurteilung" beschrieben sind (siehe Gutachten in der Fassung vom 28.06.2024).
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Geotope kommen im Änderungsgebiet nicht vor.
- Für das Änderungsgebiet bestehen keine Georisiken.
- Im zu ändernden Bereich sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor.
- Von der Kling Consult GmbH wurde ein Baugrundgutachten erstellt (siehe Gutachten in der Fassung vom 28.06.2024). In diesem wird unter Ziffer 1.4 festgestellt, dass "der geschlossene Grundwasserspiegel [...] im Planungsgebiet erst in größeren, für die Bau- und Erschließungsmaßnahmen nicht relevanten Tiefen zu erwarten [ist]."
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet lediglich im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage "Mittleres Illertal".
- Die Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Frischwasserversorgung gewährleistet.
- Aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden (Durchlässigkeitsbeiwert (kf) liegt bei über  $1 \cdot 10^{-6}$ ; vgl. Ziffer 4.3 des Baugrundgutachtens der Kling Consult GmbH in der Fassung vom 28.06.2024) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht nicht möglich. Es ist daher anzunehmen, dass bereits im Bestand anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend oberflächlich abfließt.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder hundertjährige ( $HQ_{100}$ ) Hochwasser.

#### 4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Niederschläge im Änderungsgebiet summieren sich im Jahresdurchschnitt auf 955 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9.0°C.
- Die offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren und mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die geringe Versiegelung ist die Wärmeabstrahlung kaum begünstigt, die Verdunstung nur geringfügig eingeschränkt.
- Von der innerhalb des Änderungsgebietes befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle gehen Geruchsemissionen aus. Diese wurden in einem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ermittelt (Fassung vom 21.08.2024). Zusätzlich wurde geprüft, ob weitere Betriebe zu relevanten Geruchsimmissionen beitragen können. Aufgrund der großen Entfernung bzw. des aktuellen Genehmigungsstandes sind keine relevanten Geruchsimmissionen durch weitere Betriebe zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 15 % im Westen des Änderungsgebietes teilweise überschritten wird.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder

Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Markt Altenstadt liegt in der Naturraum-Haupteinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten" (D64) und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheit des "Unteren Illertals" (044) zugeordnet. Das Landschaftsbild des Marktes ist geprägt durch den Verlauf der Iller mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzbeständen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen in deren (ehemaligen) Aue. Westlich und östlich der Iller steigt das Gelände mit zunehmender Entfernung an. Die Hanglagen sind überwiegend mit Wald bewachsen, während die ebenen Lagen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. In Bereichen mit landwirtschaftlicher Nutzung ist die Landschaft sehr homogen ausgeprägt, ökologisch bedeutende Elemente wie Feldgehölze oder Streuobstbestände sind ausgesprochen selten.
- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um Grünlandflächen und eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle am nordwestlichen Siedlungsrand von Illereichen. Landschaftsästhetisch bedeutsam sind die südwestlich entlang der "Rechbergstraße" stockenden vier Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) und die Obstbäume im südöstlichen Änderungsgebiet. Aufgrund der Ortsrandlage kommt dem Änderungsgebiet eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu.
- Das Änderungsgebiet ist nahezu eben und liegt nicht exponiert. Im Westen grenzt das Gebiet an einen Wald, im Süden und Osten an die bestehende Bebauung. Die Einsehbarkeiten aus diesen Richtungen sind entsprechend stark eingeschränkt. Im Norden grenzt der überplante Bereich an die unbebaute Landschaft. Aus dieser Himmelsrichtung bestehen uneingeschränkte Blickbeziehungen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.

- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Änderungsgebiet besitzt aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung. Die "Rechbergstraße" ist zwar kein offizieller Wander- oder Fahrradweg, kann aber als solcher für eine Verbindung nach Norden in die unbebaute Landschaft dienen.
- Auf das Änderungsgebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 7 ein. Die Verkehrslärmimmissionen wurden gemäß der RLS-19 berechnet (Sieber Consult GmbH, Rasterlärmkarte vom 23.01.2023). Dabei wurden die Verkehrszahlen aus der Straßenverkehrszählung 2015 des Bayerischen Straßeninformationssystem entnommen und für das Jahr 2035 prognostiziert. Für die Prognose wird von einer allgemeinen Verkehrssteigerung von 4 % pro Jahr ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lkw-Anteile nicht verändern. Unter Berücksichtigung der topografischen Situation, der Abschirmung durch die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 7 sowie der Bebauungsdämpfung der vorhandenen Bebauung zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Dorfgebiet im Änderungsgebiet eingehalten werden können.
- Von der innerhalb des Änderungsgebietes befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle gehen Geruchsemissionen aus. Diese wurden in einem Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ermittelt (Fassung vom 21.08.2024). Zusätzlich wurde geprüft, ob weitere Betriebe zu relevanten Geruchsimmissionen beitragen können. Aufgrund der großen Entfernung bzw. des aktuellen Genehmigungsstandes sind keine relevanten Geruchsimmissionen durch weitere Betriebe zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 15 % im Westen des Änderungsgebietes teilweise überschritten wird.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.



- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150-1.164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.750-1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau von Erdwärmesonden innerhalb des Änderungsgebietes möglich, bedarf aber Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt im Bereich der Bestandsbebauung an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und großflächig unbebaut. Damit bleibt auch die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotopie und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Marktes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

- 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die im Süden bzw. Südosten wachsenden Obstbäume (Hochstämme) gehen im Zuge der Planung ebenfalls verloren.
  - Von den südwestlich entlang der "Rechbergstraße" stockenden vier Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) können drei erhalten werden. Ein Baum muss aufgrund der Erschließung des Baugebietes gefällt werden. Der entfallende Baum sollte durch eine Neupflanzung im südlichsten Teil des Geltungsbereiches ersetzt werden.
  - Da das Änderungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
  - Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
  - Da im Änderungsgebiet keine artenschutzrechtlichen Arten nachgewiesen werden konnten, können Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen:

- Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Erhalt vorhandener Bäume, die bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung ersetzt werden sollten.
  - Pflanzungen zahlreicher Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
  - Festsetzung einer Pflanzliste zur Förderung standortheimischer Bäume und Sträucher.
  - Aus Gründen des Klimawandels können auf max. 5 % der Grundstücksfläche auch Gehölze aus einer festzusetzenden Pflanzliste 2 (nicht-heimische Arten) und Arten, die nicht in den festgesetzten Pflanzlisten enthalten sind, zugelassen werden.
  - Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sollten mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste 1 gepflanzt und erhalten werden. Abgehende Gehölze sollten durch eine entsprechende Neupflanzung ersetzt werden.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung bis 20°) im Geltungsbereich sollten auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und dauerhaft erhalten werden. Die Dachflächen sollten mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 11 cm betragen.
  - Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen dürfen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.
- 4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
  - Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In

- den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Aufgrund des nahezu ebenen Geländes kommt es nicht zu nennenswerten Bodenabtragungen und -aufschüttungen und damit zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs.
  - Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
  - Darüber hinaus besteht akuter Bedarf an Bauland (siehe hierzu Ziffer 4.2.5). Die Marktgemeinde muss daher die Belange des Wohnbedarfs denen der Landwirtschaft unterordnen.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen:
    - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
    - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
    - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
    - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
    - Festsetzung von Versickerungsbereichen in welchen das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern ist. Die Versickerungsmulde sollte mit einem bewachsenen Bodenfilter angelegt, landschaftsgerecht eingebunden und begrünt werden. Ein Dauerstau sollte unzulässig sein.
  - Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
  - Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet

werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Die im Baugrundgutachten der Kling Consult GmbH unter Ziffer 4 genannten "Bautechnischen Folgerungen" sind bei der Bauausführung zu beachten (siehe Gutachten in der Fassung vom 28.06.2024).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Hoch anstehendes Grundwasser ist im Kontext der Inhalte des Baugrundgutachtens der Kling Consult GmbH nicht zu erwarten (vgl. Ziffer 1.4 des Gutachtens in der Fassung vom 28.06.2024). Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann folglich ausgeschlossen werden.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen:
  - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung bis 20°) im Geltungsbereich sollten auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und dauerhaft erhalten werden.

Die Dachflächen sollten mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 11 cm betragen.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Festsetzung von Versickerungsbereichen in welchen das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und zu versickern ist. Die Versickerungsmulde sollte mit einem bewachsenen Bodenfilter angelegt, landschaftsgerecht eingebunden und begrünt werden. Ein Dauerstau sollte unzulässig sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.5 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin über die Kläranlage "Mittleres Illertal".
- Aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden (Durchlässigkeitsbeiwert (kf) liegt bei über  $1 \cdot 10^{-6}$ ; vgl. Ziffer 4.3 des Baugrundgutachtens der Kling Consult GmbH in der Fassung vom 28.06.2024) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist folglich in einem neu zu schaffenden Regenwasserkanal abzuleiten. Als Pufferspeicher für Starkregenereignisse sind Rigolen im Gebiet zu installieren, wodurch das Überlaufen der Schächte vermieden wird. Die Bemessung der Rigolen hat für 10-jährlichen Regen zu erfolgen (maßgebende Regenspende 216,7 l/s\*ha). Zusätzlich sind auf den privaten Grundstücken Zisternen als weitere Pufferung zwingend vorzusehen, dabei sind für das Nutzvolumen  $4 \text{ m}^3$  vorzusehen, für das Rückhaltevolumen  $6 \text{ m}^3$ . Die Ableitung in den Kanal muss gedrosselt erfolgen.
- Die Wasserversorgung ist weiterhin durch Anschluss an die gemeindliche Frischwasserversorgung gewährleistet.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder hundertjährige ( $HQ_{100}$ ) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Gebäude sind jedoch auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sollten Hinweise zum

Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen werden, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert.
- Von den entlang der "Rechbergstraße" stockenden vier Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) können im Rahmen der Planung drei erhalten werden. Die im Süden bzw. Südosten wachsenden Obstbäume (Hochstämme) gehen im Zuge der Planung verloren und damit auch deren Auswirkung auf das Kleinklima.
- Durch zahlreiche Neupflanzungen (siehe Empfehlungen unten) können die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert und mittelfristig sogar verbessert werden.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Die Berechnungsergebnisse der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Geruchsgutachten in der Fassung vom 21.08.2024) zeigen, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 15 % im Westen des Änderungsgebietes teilweise überschritten wird. Bei der Erstellung des Bebauungsplans sind die Ergebnisse der Geruchsberechnung zu berücksichtigen. Die Berechnungsergebnisse der Geruchsberechnung sind hinweislich im Bebauungsplan darzustellen. Da im Übergang zum Außenbereich höhere Immissionsrichtwerte herangezogen werden können, ist neben der Abgrenzung

des Immissionswertes für ein Dorfgebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit im nördlichen Bereich auch die Linie für 17 % darzustellen. Für den Bereich mit den höchsten Geruchsimmissionen kann eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, mit den Baugrundstücken sollte weitestgehend aus dem Überschreitungsbereich des zulässigen Immissionswertes für ein Dorfgebiet von 15 % bzw. 17 % Geruchsstundenhäufigkeit abgerückt werden. Für den Überschneidungsbereich der Geruchslinien und der Bauflächen ist ein Hinweis zu Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Geruchseinwirkungen aufzunehmen, gemäß welchem in diesem Bereich keine Wohnbebauung sowie andere schutzbedürftige oder wohnähnliche Vorhaben errichtet werden sollten.

- Durch die im Umfeld des Geltungsbereiches verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen:
  - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Erhalt vorhandener Bäume, die bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung ersetzt werden sollten.
  - Pflanzungen zahlreicher Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
  - Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sollten mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste 1 gepflanzt und erhalten werden. Abgehende Gehölze sollten durch eine entsprechende Neupflanzung ersetzt werden.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung bis 20°) im Geltungsbereich sollten auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und dauerhaft erhalten werden.



Die Dachflächen sollten mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 11 cm betragen.

- Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der Ortsrand nach Norden verlagert wird.
- Die Ortsrandeingrünung (Obstbäume) und die Blickbeziehungen der bestehenden Bebauung in die einsehbare freie Landschaft gehen verloren. In die übrigen Himmelsrichtungen ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung bzw. die Waldflächen keine erheblichen Verschlechterungen der Sichtbeziehungen.
- Von den entlang der "Rechbergstraße" stockenden vier Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) können im Rahmen der Planung drei erhalten werden. Durch Neupflanzungen kann es jedoch zu einer Ein- und Durchgrünung des Änderungsgebietes kommen (siehe Empfehlungen unten).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es wird empfohlen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Festsetzungen aufzunehmen:
  - Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Erhalt vorhandener Bäume, die bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung ersetzt werden sollten.
  - Pflanzungen zahlreicher Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
  - Festsetzung einer Pflanzliste zur Förderung standortheimischer Bäume und Sträucher.
  - Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sollten mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste 1 gepflanzt und erhalten werden. Abgehende Gehölze sollten durch eine entsprechende Neupflanzung ersetzt werden.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür wird dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Die "Rechbergstraße" kann auch künftig als Wander- oder Fahrradweg nach Norden in die unbebaute Landschaft dienen. Die Bedeutung des Änderungsgebietes für das Ortsbild geht in diesem Zusammenhang zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Da unter Berücksichtigung der topografischen Situation, der Abschirmung durch die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 7 sowie der Bebauungsdämpfung der vorhandenen Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Dorfgebiet im Änderungsgebiet eingehalten werden können, sind Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm nicht erforderlich.
- Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer erheblichen Zunahme ist aufgrund des Umfangs der Planung der der hauptsächlichen Wohnnutzung nicht zu rechnen.
- Die Berechnungsergebnisse der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Geruchsgutachten in der Fassung vom 21.08.2024) zeigen, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 15 % im Westen des Änderungsgebietes teilweise überschritten wird. Bei der Erstellung des Bebauungsplans sind die Ergebnisse der Geruchsberechnung zu berücksichtigen. Die Berechnungsergebnisse der Geruchsberechnung sind hinweislich im Bebauungsplan darzustellen. Da im Übergang zum Außenbereich höhere Immissionsrichtwerte herangezogen werden können, ist neben der Abgrenzung des Immissionswertes für ein Dorfgebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit im nördlichen Bereich auch die Linie für 17 % darzustellen. Für den Bereich mit den höchsten Geruchsimmissionen kann eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, mit den Baugrundstücken sollte weitestgehend aus dem Überschreitungsbereich des zulässigen Immissionswertes für ein Dorfgebiet von 15 % bzw. 17 % Geruchsstundenhäufigkeit abgerückt werden. Für den Überschneidungsbereich der Geruchslinien und der Bauflächen ist ein Hinweis zu Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Geruchseinwirkungen aufzunehmen, gemäß welchem in diesem Bereich keine Wohnbebauung sowie andere schutzbedürftige oder wohnähnliche Vorhaben errichtet werden sollten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.

- Durch die im Umfeld des Geltungsbereiches verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die bei den übrigen Schutzgütern empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt und indirekt auch dem Schutzgut Mensch. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals erwähnt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Wer-

beanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Abfallentsorgungssystem. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z. B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

#### 4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

#### 4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### 4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

##### 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung

von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen.
- Erhalt vorhandener Bäume, die bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung ersetzt werden sollten.
- Pflanzungen zahlreicher Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Förderung standortheimischer Bäume und Sträucher.
- Aus Gründen des Klimawandels können auf max. 5 % der Grundstücksfläche auch Gehölze aus einer festzusetzenden Pflanzliste 2 (nicht-heimische Arten) und Arten, die nicht in den festgesetzten Pflanzlisten enthalten sind, zugelassen werden.
- Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sollten mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste 1 gepflanzt und erhalten werden. Abgehende Gehölze sollten durch eine entsprechende Neupflanzung ersetzt werden.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
- Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung bis 20°) im Geltungsbereich sollten auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und dauerhaft erhalten werden. Die Dachflächen sollten mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 11 cm betragen.
- Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbendes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen dürfen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten

- anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drain-fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
  - Festsetzung von Versickerungsbereichen in welchen das anfallende Re-genwasser zurückzuhalten und zu versickern ist. Die Versickerungsmulde sollte mit einem bewachsenen Bodenfilter angelegt, landschaftsgerecht eingebunden und begrünt werden. Ein Dauerstau sollte unzulässig sein.
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung eines Dorfgebietes statt der bisherigen "Flä- che für die Landwirtschaft" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Ände- rung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.
- 4.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Dorfgebietes. Im Marktgemeindegebiet besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum und der Umsetzung kleinerer Handwerksbetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstel- lung gab es konkrete Bauanfragen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie Gewerbebetrieben. Das Änderungsgebiet ist insgesamt dörflich geprägt. Im westlichen Teil des Änderungsgebietes besteht eine landwirtschaftliche Hof- stelle (Schweinehaltung). Um den dörflichen Charakter des Gebiets gerecht zu werden und eine Nutzungsmischung gewährleisten zu können, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ein Dorfgebiet auszuweisen. Ohne die Aufstel- lung eines Bebauungsplanes ist es dem Markt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Innerhalb des Marktgemeindegebiets gibt es nicht ausrei- chend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspo- tenziale, die die Nachfrage kurz- bis mittelfristig decken könnten.
- 4.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sach- güter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 4.3.2.1 Die Marktgemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden – Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden" und damit der Schaffung von Wohnbebauung.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um Grünlandflächen und eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle am nordwestlichen Siedlungsrand von Illereichen. Im Westen grenzt das Gebiet an einen Wald, im Süden und Osten an die bestehende Bebauung und im Norden an die unbebaute Landschaft an.
- 4.3.3.3 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 24.048 m<sup>2</sup>.
- 4.3.3.4 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.5 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaus-



halt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.6 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Klimadaten von [climate-data.org](https://climate-data.org)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG in der Fassung vom 21.08.2024 (zu von der innerhalb des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Geruchsemissionen und zur Prüfung weiterer relevanter Betriebe, die zu Geruchsimmissionen beitragen können)
- Baugrundgutachten der Kling Consult GmbH in der Fassung vom 28.06.2024 (zu durchgeführten Untersuchungen, den Ergebnissen der Untersuchungen und Untergrundbeurteilung und zu bautechnischen Folgerungen).
- Rasterlärmkarten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 23.01.2023 (zur Bewertung und Berechnung (gemäß RLS-19) der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 7)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,42 ha

5.1.2 Zusätzliche Informationen

5.1.3 Anhang

5.1.3.1 Anlage 1: Bedarfsermittlung Gewerbeflächen

5.1.3.2 Anlage 2: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

## Begründung – Bilddokumentation

---

Blick von Südwesten auf  
das Änderungsgebiet



Blick von Osten auf das  
Änderungsgebiet



Blick von Norden auf  
das Änderungsgebiet



**6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Marktgemeinderats-sitzung vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

**6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**6.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom ..... .

Altenstadt, den .....  
 .....  
 (W. HöB, 1. Bürgermeister)

**6.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Die Genehmigung des Landratsamtes Neu-Ulm erfolgte am ..... mit Be-scheid vom . ....., Nr. .... bzw. mit Schreiben vom . .....

Altenstadt, den .....  
 .....  
 (Landratsamt Neu-Ulm)

## 6.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden - Erweiterung" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bei den sechs Linden" ist damit in Kraft getreten rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Plan aufgestellt am: 07.11.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	F. Krug
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	L. Brethauer
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. F. Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.