



PROJEKTNR: 19-013

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Landkreis Unterallgäu

Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung + Umweltbericht
Entwurf

DATUM

19.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES.....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1	Beschluss-Situation	4
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
3.3	Landes- und Regionalplanung	4
3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
4	BESTANDSSITUATION	6
4.1	Geologie, Topographie und Boden	6
4.2	Wasserwirtschaft.....	6
4.3	Realnutzung.....	6
4.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche).....	7
4.5	Immissionsschutz.....	7
4.6	Denkmalschutz	7
4.7	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	7
4.8	Versorgung	8
5	PLANUNG	8
5.1	Bedarfssituation an Bauland und Notwendigkeit der Planung	8
5.2	Art der Nutzung / Aufteilung und Inanspruchnahme der Flächen	9
5.3	Verkehrerschließung	10
6	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND STANDORTWAHL	10
7	UMWELTBERICHT	10
7.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	10
7.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich.....	16
7.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
7.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
7.7	Zusammenfassung	17
8	VERFAHRENSVERMERKE	19
9	QUELLENVERZEICHNIS	21

Anlage: Themenkarte Baulandpotenziale

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Deckung des dringenden Bedarfes an Bauland soll am westlichen Ortsrand von Klosterbeuren eine Bebauungsplanung entwickelt werden. Die räumliche Situation westlich der Dorfstraße bzw. Reichauer Str., welche den westlichen Ortsrand von Klosterbeuren darstellt, soll in ortsbildverträglicher Weise ergänzt und abgerundet werden. Das Planungsgebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen vom 25.01.2006 überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im südlichen Abschnitt geplante Häusergruppe sind bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit der gegenständlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aktiviert der Markt zum einen Flächen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren und ermöglicht für den gesamten Bereich eine gemischte Baufläche, auch in dem Bereich wo bisher eine Wohnnutzung vorgesehen war.

Parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „K4 – Klosterbeuren West“.

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Klosterbeuren umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 3, 13 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit Fl.-Nrn. 24, 66/2, 66/6, 712/1, 713 und 751/1, jeweils der Gemarkung Klosterbeuren, mit einer Fläche von rund 21.900 m².



Abb. 1 Ausschnitt topografische Karte, unmaßstäblich

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Beschluss-Situation

Der Marktrat Babenhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 11.11.2020 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „K4 - Klosterbeuren - West“ beschlossen. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „K4 - Klosterbeuren West“.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen vom 25.01.2006 ist der Geltungsbereich überwiegend bereits als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Angrenzend sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Abb. 2 Darstellung wirksamer FNP



Abb. 3 Darstellung der 3. FNP-Änderung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine Neuausweisung von gemischten Bauflächen sowie eine Umwidmung von „Wohnbaufläche“ zu „gemischter Baufläche“ mit Erschließung sowie eine Ortsrandeingrünung und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) am westlichen Ortsrand vor.

3.3 Landes- und Regionalplanung

3.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Babenhausen im Allgemeinen Ländlichen Raum. Die Marktgemeinde Babenhausen ist als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das LEP formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Babenhausen betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Siedlungsstruktur

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

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen wird durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnformen (Einzelhäuser, Geschosswohnungsbau) berücksichtigt. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet.

3.3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Babenhausen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller ein Unterzentrum und liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung Memmingen - Boos - Babenhausen – Krumbach (Schwaben) – Thannhausen – Ziemetshausen – Augsburg.

In Babenhausen endet zugleich die im Regionalplan unter A III 2.1.1 festgelegte regionale Entwicklungsachse Neu-Ulm - Pfaffenhofen a. d. Roth - Weißenhorn - Babenhausen.

Teil B Fachliche Ziele – II Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

- 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

Die gegenständliche Planung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und damit auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, B II 1.1.1, 1987).

3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Unterallgäu ist für den Änderungsbereich und dessen räumlich - funktionalen Umgriff (risseiszeitliche Hochterrasse) keine Aussage getroffen. Im Markt Babenhausen konzentrieren sich die formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge des ABSP auf den Verlauf und Talraum der Westlichen Günz.

Die Flächennutzungsplan-Änderung steht den Aussagen des ABSP nicht entgegen.

4 BESTANDSSITUATION

4.1 Geologie, Topographie und Boden

Naturraum:	Naturräumliche Untereinheit (046-B) Günztal / 46-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten
Geologie:	Ablagerungen im Auenbereich (Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf)
Topografie:	leichte Hanglage; das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten von ca. 568 m üNN auf 559 m üNN ab.
Böden:	Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)
Ertragsfähigkeit:	mittel; Klassifizierung gemäß Bodenschätzung L3D 66/59 und LIIb2 56/55
Quellen:	ABSP Unterallgäu, BayernAtlas PLUS (jeweils Online-Abfrage Oktober 2021)

Des Weiteren wurde durch das geotechnische Büro Geo - Consult Allgäu GmbH im Sommer 2019 eine Baugrunderkundung zum Planungsgebiet erstellt¹. Hierbei wurde bei der Durchführung von drei Bohrsondierungen ein Schichtenaufbau mit zwei wesentlichen Homogenbereichen ermittelt:

- Deckschicht (bis zu einer Tiefe von 2 m - 3,7 m)
- Tertiärsand (bis Bohrende in 5 m Tiefe)

Die Deckschicht weist eine Ausbildung mit kiesigem Schluff-Sand-Gemisch sowie schwach kiesigem, sandigem Schluff und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Auch der Tertiärsand ist nur gering bis mäßig wasserdurchlässig und besteht aus schluffigen Sand (Feinsand). Durch diese Zusammensetzung des Untergrundes ist allgemein von einer schlechten Versickerung im gesamten Gebiet auszugehen.

Die genauen Abgrenzungen der Bereiche mit den einzelnen Bohrungen sowie detaillierte Informationen zu den einzelnen Schichten sind der Baugrunduntersuchung (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplans „K4 – Klosterbeuren West“) zu entnehmen.

4.2 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer:	südlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ein kleiner wasserführender Graben (Fl.-Nr. 8); der Klosterbeurer Bach liegt etwa 100 m östlich und 4 m tiefer
Hochwassergefahrenflächen:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Überschwemmungsgebiete:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Wassersensibler Bereich:	Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches betreffend Grundstück Fl.-Nr 751/1
Wasserschutzgebiete:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Schichtenwasser:	Auftreten möglich
Wildabfließendes Hangwasser:	Auftreten wahrscheinlich
Quellen:	BayernAtlas PLUS (Online-Abfrage Mai 2019)

Bei der oben beschriebenen Baugrunduntersuchung wurde bis Bohrendtiefe kein Grundwasser angetroffen.

4.3 Realnutzung

Die Fläche wird aktuell größtenteils als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist ein Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 713) und im Süden auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 13 bzw. 712/1 sind zwei auffällige Stallgebäude sowie ein weiteres altes Gebäude und ein denkmalgeschützter momentan nicht in Betrieb befindlicher Gasthaus mit südlich angrenzenden Altbaumbestand (ehemaliger Biergarten) vorhanden. Auf Fl.-Nr. 3 befindet sich ein eher auffälliges Wohnhaus sowie das 2020 neu gebaute und 2021 eingeweihte Dorfgemeinschaftshaus.

¹ GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Baugrunderkundung Erschließung Klosterbeuren „West“, Stand: 20.08.2019, Projektnummer: G-250519

4.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG

vorhanden.

4.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Ortsrandbereich von Klosterbeuren. Im südöstlichen Anschluss befindet sich das Dorfgebiet. Insbesondere im Norden grenzt der Änderungsbereich an Wohnbauflächen an. Bei der Dorf- und Reichauer Straße handelt es sich um Ortsstraßen mit geringer Verkehrsbelastung.

In der Umgebung befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Der Betrieb (nord-)westlich des Planungsgebietes betreibt eine Milchvieh-Haltung auf den Fl.-Nrn. 704, 705, 708 und 720/1. Der bestehende Stall auf Fl.-Nr. 704 hat einen Abstand von ca. 320 Meter zur geplanten Bebauung, das östlich gelegene Fahrsilo einen Abstand von ca. 250 m. Aktuell liegt eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Milchvieh-Laufstalles und für den Neubau eines Jungviehstalles auf den Fl.-Nrn. 704 und 705 vor. Der Abstand der Erweiterung auf Fl.-Nr. 704 zur geplanten Bebauung beträgt ca. 300 m. Aufgrund dieses großen Abstands können immissionsschutzrechtliche Konflikte mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Der bestehende Viehbesatz liegt bei 130 GV-Einheiten (Großvieh-Einheiten) und steigt mit der geplanten Erweiterung auf 250 GV an. Zudem ist eine weitere Güllegrube und ein weiteres Fahrsilo geplant.

Die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlaute, sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät-abends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten.

Im Süden liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein ehemaliges Gasthaus mit Biergarten, welches jedoch nicht mehr betrieben und zu Wohnzwecken umgebaut wird. Südlich daran anschließend wurde ein Dorfgemeinschaftshaus neugebaut. Des Weiteren ist der Neubau eines Feuerwehrhauses geplant. Eine weitere Emissionsquelle stellt der Maschinen- und Stahlbaubetrieb Dannowski mit aktuell ca. 40 Mitarbeitern dar. Dieser befindet sich ca. 90 m südlich des Planungsgebietes in der Reichauer Straße 7 + 8 (Fl.-Nrn. 766/1 und 770). Das Ziegelwerk Klosterbeuren liegt ca. 400 Meter westlich des Planungsgebietes. Daher wurde von der Marktgemeinde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes „K4 - Klosterbeuren – West“ eine Schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben um die Geräuscheinwirkung des Dorfgemeinschaftshauses, des Stahl- und Maschinenbaubetrieb Dannowski, des Ziegelwerkes Klosterbeuren und für ein geplantes Feuerwehrhaus mit Übungsplatz zu untersuchen. Auf die genauen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen bzw. den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“ bzw. in der dazugehörigen Schallschutztechnische Untersuchung eingegangen

4.6 Denkmalschutz

Gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2019) befindet sich auf der Fläche mit Fl.-Nr. 13 das Bodendenkmal D-7-7827-0066 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ursus und des ehemaligen Franziskanerinnenklosters in Klosterbeuren“.

Ebenfalls auf der Fl.-Nr. 13 befindet sich das Baudenkmal D-7-78-115-26 (Klostergasthaus). Sonstige Kulturgüter sind im Planungsgebiet und dem räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

4.7 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Es sind keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

4.8 Versorgung

Etwa 5 Meter westlich des aktuellen Änderungsbereiches befindet sich eine 20 kV – Leitung der LEW auf dem Grundstück Fl.-Nr. 751/1.

5 PLANUNG

5.1 Bedarfssituation an Bauland und Notwendigkeit der Planung

Der mittlerweile überwiegend von Wohnfunktionen und einigen gewerblichen Einrichtungen geprägte Ortsteil Klosterbeuren liegt im Süden der Marktgemeinde Babenhausen und ist mit etwa 520 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde. Mit der durch den Ort verlaufenden Staatstraße St 2020 ist eine gute Anbindung an das nördlich gelegene Unterzentrum Babenhausen gegeben. In Richtung Süden führt die St 2020 zur Autobahn A 96. Von Babenhausen aus ist eine Verbindung auch zur Bundesautobahn A 7 gegeben.

Im Vorfeld der gegenständlichen 3. Flächennutzungsplan-Änderung wurde von der Gemeindeverwaltung der in seinem Gesamtumfang nicht besonders große Bestand an innerörtlichen Baulücken, Gebäudeleerständen und bisher gering bebauten Grundstücken aufgenommen sowie deren Verfügbarkeit geprüft. Das Ergebnis dieser Recherche ist für eine bessere Übersicht in der „Themenkarte Baulandpotenziale“ (Anlage zur Flächennutzungsplanänderung) zusammengefasst und grafisch dargestellt.

Für den Ortsteil Klosterbeuren ist aktuell und in einer bereits seit mehreren Jahren stark gestiegenen Nachfragesituation nach privatem Wohnbauland überhaupt kein aktivierbares Angebot vorhanden. Die Marktgemeinde Babenhausen hat aktuell eine Wohnbaulandbedarfsanalyse mit Stand vom 17.02.2021 durchgeführt (siehe Anlage 6 der Begründung zum Bebauungsplan). Gemäß dieser Analyse besteht für die gesamte entwicklungsstarke Marktgemeinde bis zum Jahr 2040 ein zusätzlicher Bedarf von 503 Wohneinheiten.

Der Markt hat sich im zurückliegenden Jahr (seit Mitte 2020) intensiv mit einem Flächenmanagement und den innerhalb der bebauten Ortslage vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt und die zugehörigen statistischen Analysen erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden von der Verwaltung auch alle Eigentümer eines mit Baurecht ausgestatteten Wohnbaugrundstücks sowie von Leerstandsgebäuden angeschrieben, ob sie nicht zeitnah eine Bebauung oder Veräußerung ihrer Immobilie oder ihres Grundstückes zu Wohnbauzwecken in Erwägung ziehen könnten - dies jedoch leider mit ernüchterndem negativem Rücklaufergebnis !

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist es derzeit nicht möglich, die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung zu aktivieren und zu nutzen.

Der Ort Klosterbeuren konnte aufgrund der schwierigen Hochwassersituation vor allem im Süden des Ortes seit fast 20 Jahren keine größeren Wohnbaugebiete realisieren. Entsprechend der seit längerem im BauGB verankerten gesetzlichen Vorgabe wurden in dieser Zeit und diesem Sinne größtenteils und vorrangig innerörtliche Potenziale als Bauland entwickelt. Wie aus der genannten Anlage zu sehen ist, sind diese Potenziale jedoch größtenteils ausgeschöpft. Der seit mehr als 10 Jahren bestehenden großen Nachfrage und dem Auflockerungsbedarf bereits ortsansässiger Bürger folgend entschloss sich der Marktgemeinderat deshalb aktiv auf die Eigentümer der seit mehr als 15 Jahren im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Darstellung verankerten Entwicklungsflächen am westlichen Ortsrand zuzugehen und die verbindliche Bauleitplanung anzustoßen. Dabei werden auch zu größeren Flächenanteilen bereits bebaute Grundstücke (ehemalige Stallungen, Reithalle und stillgelegtes historisches Gasthaus) mit herangezogen und reaktiviert, ohne in größerem Umfang weitere landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen.

Diese Vorgehensweise belegt, dass die Thematik des im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) verankerten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der innerorts „blockierten“ Flächen dem Marktrat wohl bewusst ist und in eine mittel- bis längerfristige Strategie eingebaut wurde. Gleichwohl möchte der Marktrat auf die hohe Nachfragedichte nach Wohnbauland direkt aus dem Ortsteil Klosterbeuren für ortsansässige, jüngere Bürger und Familien sowie auch das Personal der größeren örtlichen Gewerbebetriebe (u. a. Ziegelwerk Klosterbeuren) reagieren und auf der zur Verfügung stehenden Fläche aktiv Angebote für Wohneigentum oder Mietraum zur Verfügung stellen.

Die gegenständlich in Planung befindlichen Bauflächen beinhalten einen Gesamtumfang von etwa 15 Bauparzellen und würden nach derzeitigem Stand der Entwicklungsprognosen den örtlichen Bedarf für die nächsten etwa 5 bis 10 Jahre absichern und auf längere Zeit den organischen Bedarf an Wohnbauland für die historisch eigenständige Ortschaft Klosterbeuren decken. Dies würde insgesamt und langfristig einen Zuwachs sowie Auflockerungsbedarf

an Wohnraum für ungefähr 35 bis 50 Menschen bedeuten. Es wird allerdings erwartet, dass aufgrund des Entwicklungsstaus innerhalb der zurückliegenden zehn Jahre ein Großteil der zukünftigen Bewohner relativ zeitnah nach Rechtskraft der Planung und baulicher Realisierung der Erschließungsanlagen im Gebiet bauen und einziehen wird. Die restlichen Bauparzellen werden nach und nach im Laufe der Zeit bebaut werden. Die Größe des Gebietes wurde aufgrund der Flächenverfügbarkeit (zum allergrößten Teil bereits im Eigentum der Marktgemeinde) und der daraus resultierenden flächensparenden und sinnvollen Erschließungsmöglichkeit bestimmt. Durch diese Größe war es ebenfalls möglich, ein trotz seines räumlichen Umfanges gut durchdachtes Gesamtkonzept für das Gebiet und damit für die Lebendigkeit und Zukunftsfähigkeit des Ortsteiles Klosterbeuren zu entwickeln.

5.2 Art der Nutzung / Aufteilung und Inanspruchnahme der Flächen

Die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Anteil an „Fläche für die Landwirtschaft“ und die „geplanten Wohnbauflächen“ werden künftig als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung im Westen bzw. als gemischte Baufläche (in dorfgemäßem Charakter) mit Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die vorgesehene Erschließung wird als örtliches Straßennetz abgebildet, während der geplante Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Geltungsbereiches als Grünweg / Flurweg mit Grasdecke dargestellt wird. Westlich der Ortsrandeingrünung wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) auf der Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 751/1 dargestellt. Zudem wird zwischen der „Fläche für den Gemeinbedarf“ und der „gemischten Baufläche“ im Süden des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit Funktion für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsraum / Regenrückhalt) festgesetzt.

Die beiden ursprünglich dargestellten bestehenden Hecken / Feldgehölze entlang des bisherigen Ortsrandes im Norden des Geltungsbereiches entfallen größtenteils in der Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung, da sie mittlerweile nicht mehr vorhanden sind.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Flächenaufteilung

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Fläche für die Landwirtschaft	3.350 m ²	15,3 %	0 m ²	0 %
Ortsrandeingrünung	0 m ²	0 %	960 m ²	4,4 %
Grünflächen	40 m ²	0,2 %	520 m ²	2,4 %
Wohnbauflächen	8.850 m ²	40,4 %	40 m ²	0,2 %
Gemischte Bauflächen	5.550 m ²	25,3 %	14.350 m ²	65,4 %
Flächen für Gemeinbedarf	2.600 m ²	11,9 %	2.600 m ²	11,9 %
Örtliches Straßennetz	1.270 m ²	5,8 %	2.300 m ²	10,5 %
Grünweg / Flurweg mit Grasdecke	240 m ²	1,1 %	500 m ²	2,3 %
Kompensationsfläche	0 m ²	0 %	630 m ²	2,9 %
Summe (Änderungsbereich)	21.900 m²	100 %	21.900 m²	100 %

Bezüglich detaillierter Ausführungen zur Art und zum Maß der vorgesehenen Nutzung wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „K 4 – Klosterbeuren - West“, Kap. 7 der Begründung, verwiesen.

5.3 Verkehrserschließung

Mit dem auszubauenden Anschluss an die Dorfstraße / Reichauer Straße (über bestehenden Wirtschaftsweg) wird das Plangebiet im Süden an die bestehenden Sammelstraßen angeschlossen. Die neu zu bauende Nord-Süd-Verbindung erschließt vorrangig die westlichen Bauflächen sowie im Süden die mittig gelegenen.

6 ALTERNATIVENPRÜFUNG UND STANDORTWAHL

Aufgrund der schwierigen Hochwassersituation im Süden von Klosterbeuren ist es nicht möglich dort Wohnbebauung anzusiedeln. Insbesondere auf dem Grundstück Fl.-Nr. 139 wurde bereits versucht Wohnbauland zu entwickeln (der 2015 in Angriff genommene Bebauungsplan „K3 – Klosterbeuren – Süd“), ist jedoch an Betroffenheit der Fläche im Falle eines Hochwassers (HQ100) gescheitert und konnte trotz begonnenen Verfahrens nie zu Ende geführt werden. Des Weiteren ist auch im Osten keine Erweiterung aufgrund des steil ansteigenden mit Gehölzen bestockten Geländes (Hochterrasse mit guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen) möglich. Im Norden ist aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeit keine Erweiterung der bebauten Ortslage möglich. Trotz intensiver Bemühungen und Grundstücksverhandlungen konnten innerorts bzw. im engeren Altortbereich leider keine weiteren Baulandpotenziale (vgl. dazu vorausgehendes Kapitel 5.1) aktiviert werden. Auf die in diesem Abschnitt geführte Gesamtargumentation wird verwiesen.

Dies führt dazu, dass im Ortsteil Klosterbeuren wenige Alternativen zur Ausweisung von Wohnbauland vorhanden sind und sich der Marktrat deshalb für die in dieser Flächennutzungsplanänderung gegenständliche Variante in beschriebener Größe und mit der Qualität einer flächensparenden Erschließung entschlossen hat. Ursprüngliche Planungsabsicht des Marktgemeinderates war es, das Gebiet (vgl. Vorentwurfsfassung aus dem Beteiligungslauf zum Jahresende 2020) etwa fast doppelt so groß zu entwickeln. Da jedoch einige private Grundstücksflächen im nördlichen Abschnitt für die Gemeinde nicht verfügbar waren oder im Verkaufsfalle große Rückbehaltswünsche bei den bisherigen Eigentümern vorhanden waren, wurde beschlossen, das Bebauungsplangebiet auf die hier vorliegende Größe (Entwurfsfassung) zu reduzieren.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm Unterallgäu (ABSP), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 3.3 „Landes- und Regionalplanung“ und Kap. 3.4 „Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)“ dieser Begründung verwiesen.

7.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Mai 2020) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Schutzgebiete und Schutzflächen / Fachgesetze	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 16 BayNatSchG	Im Änderungsbereich nicht vorhanden
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	Keine Waldflächen betroffen
Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	Bodendenkmal (d-7-7827-0066) und Baudenkmal (D-7-78-115-26) vorhanden → Betroffenheit vorhanden
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine Schutzgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen
Fachpläne und Kartierungen	
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu	Für den Änderungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert (siehe Kap.3.4).
Biotopkartierung Bayern Flachland	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Artenschutzkartierung (ASK)	Vorkommen zu berücksichtigender Fundpunkte (Fledermäuse) außerhalb, jedoch im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen durch die gegenständliche Planung.

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer vierteiligen Skalierung (ohne, geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Bodentyp: überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt); - Bodenschätzungswerte: Grünland überwiegend Lehmböden bzw. sandige Lehmböden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vor (Acker- / Grünlandzahlen: 55 - 59); - Hohe Schutzwürdigkeit der Böden² ; - größtenteils ebene Lage; Geländehöhen zwischen 559 mÜNN und 568 mÜNN, in Teilbereichen stärker abfallend; - Intensive Grünlandnutzung; Alte Gebäude - Keine Altablagerungen, Altlastverdachtsflächen bekannt; - Baugrundgutachten liegt vor: eher geringe Sickerfähigkeit;
----------------	--

² Einstufung gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Bodenverdichtung
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Überformung und Teilversiegelung von Böden hoher Schutzwürdigkeit und mittlerer Ertragsfähigkeit in einer Flächengröße von rund 2,2 ha; - Verlust bzw. Teilverlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktion); - Zulässiger Nutzungs- und Versiegelungsgrad bei Wohnbauflächen: hoch;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Wohnbaufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlere Erheblichkeit

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein kleiner, wasserführender Graben (Fl.-Nr. 8); - der südliche Teil des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 751/1) liegt im wassersensiblen Bereich; - Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten; - eher hoher Grundwasserflurabstand; - Auftreten von Schichten(grund)wasser ist möglich; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemittelintrag
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Schichten(grund)wasser; - Beschleunigung des Oberflächenabflusses; - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Wohnbaufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutzte Grünlandflächen mit Funktion für die lokale Kaltluftproduktion; - Keine besondere Bedeutung als örtliche oder überörtliche Frischluft- oder Kaltluftbahn; - ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Siedlungs- und Verkehrswegebstand
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Flächen für die Kaltluft-Produktion; - geringfügige Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Wohnbaufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch; - Darstellung einer Ortsrandeingrünung mit mittelfristiger Funktion für die Frischluft-Produktion
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich-funktionalen Umfeld; - Kein Vorkommen amtlich kartierter Biotop; - Zu berücksichtigende ASK-Fundpunkte außerhalb des Änderungsbereiches jedoch im räumlich-funktionalen Umfeld; - Intensive Grünlandnutzung → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Teilnahmshabitaten für Arten des Offenlandes; - Abriss alter Gebäude; → Artenschutzmaßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen erforderlich! - Geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Flächenbereiche (Intensivgrünland mit geringer ökologischer Bedeutung) durch Störungen innerhalb des Änderungsbereiches, wie z. B. (Lärm, Fahrzeugbewegungen, Beleuchtung, ...); - keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten, seltenen und/oder gefährdeten Arten; - keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten
	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur Schaffung neuer Lebensräume; - Artenschutzmaßnahmen in der nachfolgenden Planungsebene
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung; - geringe Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Blick in die freie Landschaft, Naturgenuss); - Flurweg (Fl.-Nr. 713) als Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Weitere technische und bauliche Überprägung der freien Erholungslandschaft
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung; - Flurwege-Verbindung wird erhalten
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich auf den nördlich angrenzenden Grundstücken; - geringe Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen Blumenweg, Dorfstraße und Reichauer Straße; - ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die angrenzende und umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den benachbarten Siedlungsbestand (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet); - Innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Reichauer Straße ehemaliges Gasthaus mit Biergarten sowie Neubau des Dorfgemeinschaftshauses und geplanter Neubau eines Feuerwehrhauses;
----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Maschinen- und Stahlbaubetrieb ca. 90 m südlich des Planungsgebiet; - Das Ziegelwerk Klosterbeuren liegt ca. 400 m südwestlich des Planungsgebietes; - Lt. Gutachten zur schallschutztechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“ können an einigen Stellen durch die geplanten Nutzungen die Grenzwerte nicht eingehalten werden und es müssen aktive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden (s. Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes „K 4 – Klosterbeuren – West“); - Unter Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden
Auswirkungen	- geringfügige Erhöhung der Fahrbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend ebene Oberflächengestalt im Ortsrandbereich; - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche; - Geringe Einsehbarkeit aufgrund des Geländes; - Vorbelastungen durch die westlich vorbeiführende 20-kV-Leitung
Auswirkungen	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandenes Bodendenkmal (D-7-7827-0066) innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 13; - Vorhandenes Baudenkmal (D-7-78-115-26) innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 13; - Im Südwesten vorhandene, oberirdische 20-kV-Leitung innerhalb des Geltungsbereiches
Auswirkungen	- Potentielle Zerstörung archäologischer Bodenfunde möglich
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Beachtung der geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften im Umgang mit Denkmäler und Versorgungseinrichtungen
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis potentiell hoher Erheblichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „K 4 – Klosterbeuren - West“ werden weitere und detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die

zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluft-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

7.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

7.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung) kann ausgeschlossen werden. In einer Entfernung von rund 90 m entlang der Reichauer Straße befindet sich ein Maschinen- und Stahlbaubetrieb und etwa 400 m westlich befindet sich ein Ziegelwerk.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 7.2.1 - 7.2.8 beschrieben.

7.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der im räumlich-funktionalen Umgriff vorhandenen Planungen und/oder Vorhaben mit keiner erheblichen kumulativen Wirkung zu rechnen. Allerdings wird darauf verwiesen, dass die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

7.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

7.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Da sich das Planungsgebiet in einer schwach ausgeprägten Hanglage und der südlich angrenzende, wasserführende Graben nur geringe Durchflussmengen und ca. 4 m höher als der Klosterbeurer Bach liegt, besteht leicht erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch wild abfließendes Hangwasser oder durch Überschwemmung. Weiterhin besteht auch keine erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, da keine Waldrandlage vorliegt.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet in einer nicht exponierten Lage.

7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland intensiv bewirtschaftet werden. Die bisher bebauten Flächen entlang der Reichauer Straße würden voraussichtlich weiterhin bebaut bleiben. Zudem besteht eine geringe Möglichkeit, dass die bereits ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen als solche entwickelt werden könnten. Die in den Kap. 7.2.1 - 7.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Wohnbebauung würden, sofern es nicht zu einer Bebauung der bisherigen geplanten Wohnbauflächen kommt, unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauflächen für Gemeindebürger, Ortsansässige und junge Familien in einem verträglichen Umfang nicht genutzt. Das Ziel der Marktgemeinde, durch Ausweisung von Bauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Insbesondere der dringende Bedarf an Wohnbauflächen bliebe bestehen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

7.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Beschränkung der Flächenverbrauchs auf ein für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild / Erholungslandschaft

- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung und Schaffung neuer Lebensräume
- Weitere vermeidende und minimierende Artenschutzmaßnahmen in der nachfolgenden Planungsebene
- Erhalt der Flurwegeverbindung als Fuß- und Radweg nach Westen in die freie Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

- Beachtung der geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften im Umgang mit Denkmälern und vorhandenen Versorgungseinrichtungen

7.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bauungsplan-Verfahrens "K 4 – Klosterbeuren - West" durchgeführt und erfolgt als Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage.

Eine Vorabschätzung auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung ergibt unter der Voraussetzung folgender Faktoren :

- Intensivgrünland, vorhandene Wirtschaftswege
→ Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (oberer Wert),
- niedriger bis hoher Versiegelungsgrad, Spanne der Ausgleichsfaktoren 0,2 - 0,6,
- rund 8.000 m² zusätzliche (gemischte) Baufläche inkl. neuer Erschließungsflächen,

einen **Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von mindestens rund 1.600 m² bis maximal 4.800 m²** .

7.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Begehungen vor Ort bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Babenhausen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin werden auf die Inhalte des Gutachtens zur Baugrunderkundung von GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH, Blaichach (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes „K 4 – Klosterbeuren West“) und des Berichts zur Schalltechnischen Untersuchung von ACCON GmbH, Augsburg (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes „K 4 – Klosterbeuren West“) verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

7.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

7.7 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung schafft der Markt Babenhausen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Bauland für etwa 15 (Wohn-) Häuser am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Klosterbeuren. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 21.900 m².

Ein grundsätzliches Ziel der Marktgemeinde Babenhausen ist, durch die Bereitstellung von Bauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden sowie eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche und geplante Wohnbauflächen sowie gemischte Baufläche dargestellt.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich insbesondere gemischte Bauflächen mit Erschließung und Ortsrandeingrünung im Westen vor. Weiterhin ist am westlichen Ortsrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) dargestellt.

Für die Neudarstellung der gemischten Bauflächen werden Intensivgrünlandflächen in Anspruch genommen.

Die Eingriffe können durch geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. einer Geringhaltung der Flächeninanspruchnahme und einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung sowie durch einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich voraussichtlich kompensiert werden. Daneben ist die Flurwegeverbindung in die freie Landschaft zu erhalten und die geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften im Umgang mit Denkmälern und Versorgungseinrichtungen zu beachten.

Konkrete Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „K4- Klosterbeuren West“) festgelegt.

Der erforderliche Ausgleich- bzw. Kompensationsflächenbedarf für die Wohnbaufläche beträgt in Abhängigkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zwischen rund 1.600 m² bis maximal 4.800 m² Fläche.

Somit ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange die für das Vorhaben erforderliche Flächeninanspruchnahme hinnehmbar.

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen nochmals übersichtlich zusammengefasst:

Tabelle 2: Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering bis mittel
Lokalklima / Luftthygiene	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis potentiell hoch

8 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat Babenhausen hat in der Sitzung vom 11.11.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2020 hat in der Zeit vom 26.11.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.11.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2021 bis xx.yy.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2021 bis xx.yy.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Babenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.yy.2022 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2021, redaktionell ergänzt am xx.yy.2022 festgestellt.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

7. Das Landratsamt Unterallgäu hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom
AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mindelheim, den

(Siegel
Genehmigungs-
behörde)

.....
Unterschrift

8. Ausgefertigt

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Diese Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Babenhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

9 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) , die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte; Stand: 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK) Bayern, TK-Blätter 7927 Amendingen und 7928 Mindelheim, Stand: Mai 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Mai 2020 zu den Themen Bau- und Bodendenkmäler, Biotopkartierung Flachland, Bodenschätzung, Digitale Höhenlinienkarte, Digitale Geologische Karte 1: 25.000, Hochwassergefahrenflächen, Luftbild, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete, Wassersensible Gebiete
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (HsGb.): Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Unterallgäu, 1999
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Baugrunderkundung Erschließung Klosterbeuren „West“, Stand: 20.08.2019, Projektnummer: G-250519
- ACCON GmbH – Büro Augsburg, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“, Stand: 23.03.2022 – ; Berichtsnummer: ACB-0322-9124/08
- ACCON GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Klosterbeuren Süd“, Stand: 27.07.2015, Berichtsnummer: ACB-0715-7046/02
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Babenhausen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Lesefassung 2020
- Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987 inkl. der 5 Teilfortschreibungen bis einschließlich 2015
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 22) zur 3. Flächennutzungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner