



PROJEKTNR: 23-014

4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“

Landkreis Unterallgäu

Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
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

DATUM

20.03.2024

Entwurf

mit verpflichtender Durchführung einer Umweltprüfung
gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB	5
4.1	Planänderungen aufgrund von Stellungnahmen.....	5
4.2	Planänderungen der Gemeinde.....	5
5	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	5
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	5
6.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	5
6.1.2	Siedlungsstruktur	6
6.1.3	Einzelhandelsgroßprojekte	6
6.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	6
6.2.1	Teil B Fachliche Ziele - II Siedlungswesen (Regionalplan 1987).....	7
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
6.4	Flächennutzungsplan.....	8
6.5	Bebauungspläne.....	9
6.6	Einzelhandels und Ortsmittenkonzept und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	9
7	BESTANDSSITUATION	11
7.1	Lage und Topographie.....	11
7.2	Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	14
8	UMWELTBERICHT	15
8.1	Einleitung.....	15
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	15
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	15
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	15
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	15
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	17
8.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel	18
8.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	19
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	21
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	22
8.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	23
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	24
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	24
8.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	25
8.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	25
8.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	25
8.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	25
8.7	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
8.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	25

8.9	Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch.....	26
8.9.1	Ermittlung Ausgleichsbedarf.....	26
8.9.2	Zuordnung Ausgleichsbedarf.....	29
8.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
8.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	30
8.12	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	31
8.13	Zusammenfassung.....	31
9	PLANUNGSKONZEPT.....	33
9.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept.....	33
9.2	Grünordnerisches Konzept.....	33
10	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	33
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	33
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
10.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	34
10.4	Gestaltung der Gebäude.....	34
10.5	Werbeanlagen.....	34
10.6	Stellplätze.....	34
10.7	Einfriedungen.....	35
10.8	Geländemodellierung.....	35
10.9	Sichtdreiecke.....	35
10.10	Grünordnung und Artenschutz.....	35
10.11	Niederschlagswasser / Grundwasser.....	36
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	37
12	FLÄCHENSTATISTIK.....	39
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	39
14	QUELLENVERZEICHNIS.....	40

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss eines bestehenden Gebäudes, Krumbacher Str. 6 87727 Babenhausen, Dipl.-Ing. (FH) Ute Herr, Markt Rettenbach, Stand: 01.12.2021
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss von Gebäuden, Krumbacher Str. 6 87727, Babenhausen, Ute Herr, Dipl.-Ing. (FH), Stand: 14.08.2023.

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung ist es, einen innerhalb der bebauten Ortslage im Osten von Babenhausen liegenden Komplex aus drei Grundstücken einer zukünftigen Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit zugehörigem Parkplatzangebot zugänglich zu machen und umzuwidmen sowie dabei die privaten Pkw-Stellplätze auch temporär für die Zwecke der Öffentlichkeit (benachbarter Friedhof / Beerdigungsfälle, o. ä.) zugänglich und nutzbar zu machen.

Der Markt Babenhausen möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes dem Leitsatz der Bayerischen Staatsregierung und der Ländlichen Entwicklung in Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachkommen und das im oberen bzw. östlichen Teil des Marktgebietes unbefriedigende Einkaufs- und Versorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung verbessern, zumal insbesondere auch in diesem oberen bzw. östlichen Bereich von Babenhausen großflächige Wohngebiete liegen. Zu diesem Zwecke wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO GEH) ausgewiesen.

Es handelt sich um das ehemalige Gelände eines Erwerbsgartenbaus mit Anbauflächen unterschiedlicher Ausprägung, Verkaufs- und Nebengebäude sowie Wohnhaus.

In der vorausgegangenen 3. Änderung für ein damals beabsichtigtes Wohnbauvorhaben war nur die östliche Hälfte des Gebietes (Fl.-Nr. 316/1) mit Zufahrt auf Fl.-Nr. 316/2 beinhaltet, nicht jedoch die Fl.-Nr. 316 mit bestehendem Wohn- und Verkaufsbauwerke und zwei Gewächshäusern.

Aufgrund der aktuell schwierigen konjunkturellen Lage am Wohnungsbau (hohe Material- und Lieferkosten, Lieferschwierigkeiten bei bestimmten Baustoffen, Veräußerung der Wohnungen und nicht sicher gestellte Kostendeckung) wurde der Bauantrag für die ursprünglich geplante Wohnbebauung vom Grundeigentümer nicht eingereicht und die erworbenen Grundstück(stell)e mittlerweile weiterveräußert.

Zusätzlich konnten weitere Flurstücksteilflächen (Ladengeschäft, Wohnhaus) des ehemaligen Gärtnergeländes wegen Geschäftsaufgabe vom neuen Grundstückseigentümer erworben werden. Hierdurch erst wurde die erforderliche Flächengröße für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit heute üblicher Mindestverkaufsfläche ermöglicht und es kann die vom Markt gewünschte Verbesserung der Nahversorgung im „oberen Markt“ erreicht werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Babenhausener Friedhof, in welchem mit der Friedhofskirche St. Maria und der Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger zwei Baudenkmäler vorhanden sind, sowie zum nördlich gelegenen denkmalgeschützten Fugger'schen Forsthaus handelt es sich um eine sensible städtebaulich-ortsplanerische Lage, die es zu berücksichtigen gilt.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 12.04.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ beschlossen.

Das Verfahren wird in fachlicher Vorabstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu im Regelverfahren gemäß § 2 i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und innerhalb dieser Begründung in Kapitel 8 (Umweltbericht) dokumentiert.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Anschluss der Krumbacher Straße (Ortsdurchfahrt der B 300), nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 6.170 m² auf und beinhaltet die Fl.-Nrn. 316, 316/1 und 316/2 der Gemarkung Babenhausen sowie jeweils Teilflächen der Krumbacher Straße mit Fl.-Nrn. 838, 838/2 und 838/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt :

- im Norden durch das Grundstück Fl.-Nr. 318 (Gartenanlagen und südseitiges Nebengebäude) des denkmalgeschützten Fugger'schen Forsthauses auf dem herausgemarkten, innerhalb liegenden Grundstück Fl.-Nr. 319,
- im Westen durch die angrenzend verlaufende Krumbacher Straße / Ortsdurchfahrt B 300 auf Fl.-Nr. 838 und ostseitig begleitend verlaufenden Stellplätzen und Fußweg auf Fl.-Nr. 838/2,
- im Osten durch den gemeindlichen Friedhof (neuer Teil bzw. Erweiterungsbereich) auf Fl.-Nrn. 1789 und 1768/1

- und im Süden ebenfalls durch den gemeindlichen Friedhof (historischer Teil) mit der Fl.-Nr. 312 sowie der eigens aus diesem Grundstück herausgemarkten Fugger'schen Familiengruft (ebenfalls Denkmal) auf der Fl.-Nr. 312/2 – alle Grundstücksnummernangaben jeweils der Gemarkung Babenhausen.

4 ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

4.1 Planänderungen aufgrund von Stellungnahmen

- Ergänzung Festsetzung Zulässigkeit von Bauteilen und Aggregaten auf Dachflächen, Ziffer 3.6 neu
- Ergänzung Festsetzung zur Auflösung von Stellplätzen innerhalb der Sichtdreiecke, Ziffer 10.2 neu
- Planzeichnerische Ergänzung einer Lärmschutzwand in westlicher Verlängerung der Nordfassade des Gebäudes
- Ergänzung Festsetzungen zum „Immissionsschutz“ in Ziffer 14 neu und in den Hinweisen durch Text Ziffer 6 neu
- Ergänzung Hinweise durch Text zum Thema „Bauwasserhaltung“, Ziffer 2
- Ergänzung Hinweise durch Text zum Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, Ziffer 5 „Denkmalschutz“
- Ergänzung der Begründung zu den Themen „Anlass und Erfordernis der Planung“, „Trennungsgebot“, „ÖPNV“

4.2 Planänderungen der Gemeinde

- Änderung der Höhenlage des Gebäudes von 566,00 m üNN auf 565,50 m üNN
- Rücknahme der Festsetzung zur Verpflichtung einer Dachbegrünung, Ziffer 5.2 alt
- Zuordnung Ausgleichsbedarf auf Ökokontofläche „Eichberg“, Gemarkung Winterrieden, Festsetzung Ziffer 12.1

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Markt Babenhausen im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Babenhausen betreffen.

6.1.1 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 (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.
- 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.

6.1.2 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.
- 3.3 (G) Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

6.1.3 Einzelhandelsgroßprojekte

- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- a. für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, [...]
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
- b. das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - c. die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

6.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Babenhausen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller ein Unterzentrum und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Erolzheim - Kirchdorf / Iller - Boos - Babenhausen - Krumbach (Schwaben) - Thannhausen - Ziemetshausen.

Der Geltungsbereich ist nicht als Fläche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Naturschutz, Landschaftspflege, Landwirtschaft, Wasservorkommen, etc.) oder mit besonderer Bedeutung für die Freiraumstruktur (Grünzug, Grünzäsur) dargestellt.

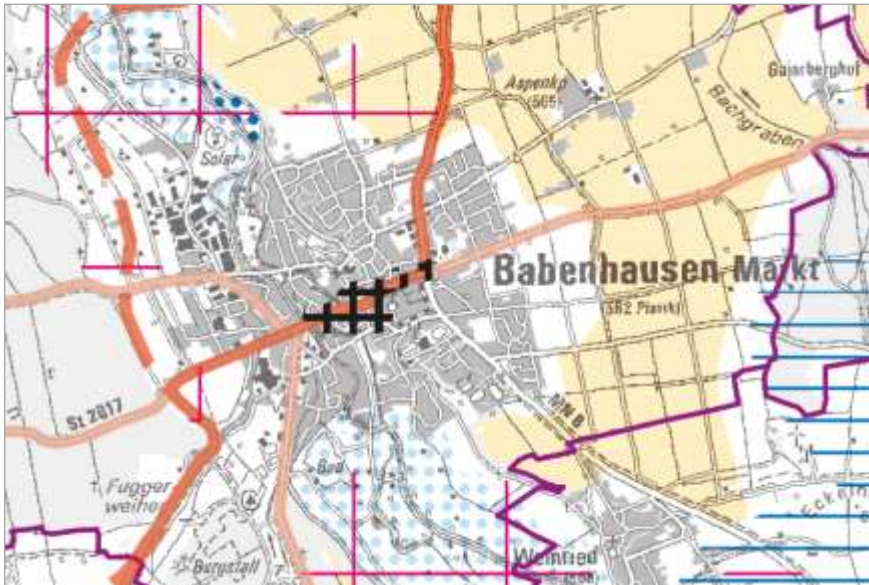


Abb. 2
Auszug aus der
Raumnutzungskarte der
Gesamtfortschreibung
des Regionalplanes
Donau - Iller, 2023

6.2.1 Teil B Fachliche Ziele - II Siedlungswesen (Regionalplan 1987)

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.

Bewertung der Einhaltung der übergeordneten Planungsvorgaben:

Durch die Umnutzung und Nachverdichtung eines ehemaligen gartenbaulichen Betriebes besteht die Möglichkeit, ein Potenzial der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße und die zulässige hohe Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet lässt eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu.

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich an einem städtebaulich integrierten Standort. Somit besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

Der gegenständliche Bebauungsplan entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage November 2023) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotope und/oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG
- Flächen aus dem Ökoflächenkataster.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023).

Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich drei Baudenkmäler (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023)

- 20 m nordwestlich befindet sich das „Försterhaus“ (Aktennummer: D-7-78-115-12). Kurzbeschreibung: Fürstliches Forsthaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit abgewalmten Seitenflügeln und Putzgliederung, 1789.
- 20 m südlich liegt die Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger (Aktennummer: D7-78-115-37). Kurzbeschreibung: Fürstliche Gruft für Karl Fugger Babenhausen, neuromanischer Zentralbau in Kapellenform, Einfriedung mit Schmiedeeisengitter, von Leonhard Romeis und Jakob Raffler, 1889/90.
- 50 m südwestlich befindet sich die Kirche St. Maria (Aktennummer: D-7-78-115-11). Kurzbeschreibung: Kath. Friedhofskirche St. Maria, pilastergegliederter Saalbau mit flacher Stichkappentonne und eingezogenem Chor, Dachreiter mit Spitzhelm, vermutlich von Michael Stiller, 1722; mit Ausstattung.

6.4 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Babenhausen (5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2022) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

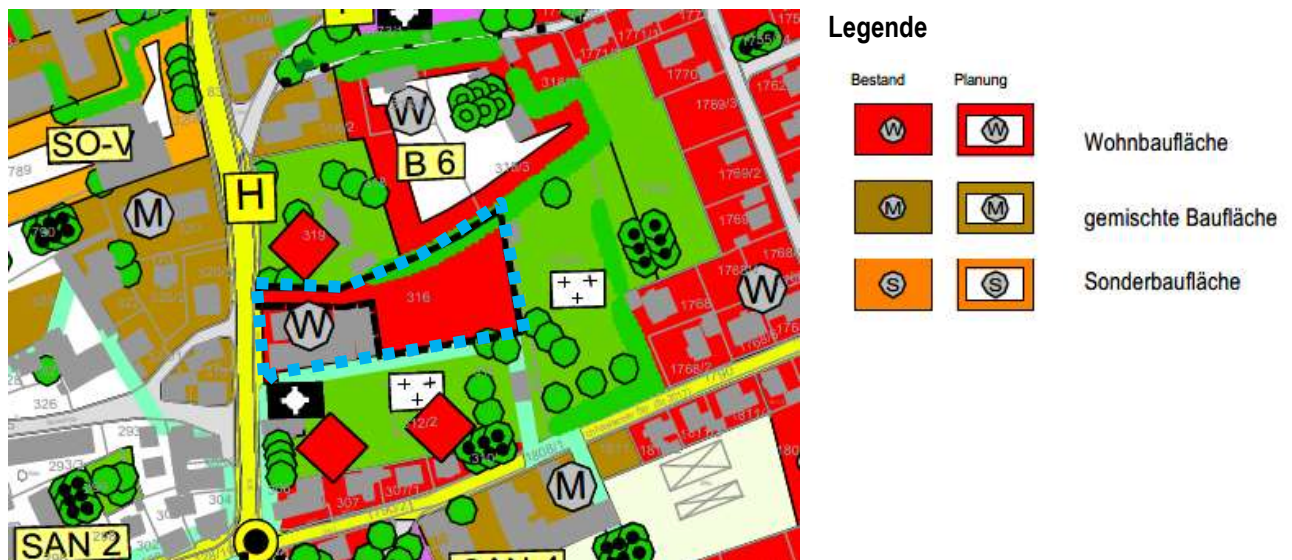


Abb. 3 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan blaue Punktlinie: Umgriff Änderungsbereich

6.5 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Abschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplanes Babenhausen „Ost“ B 6, welcher in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und beinhaltet den Gesamtgeltungsbereich der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplan Babenhausen „B 6 - Ost“.

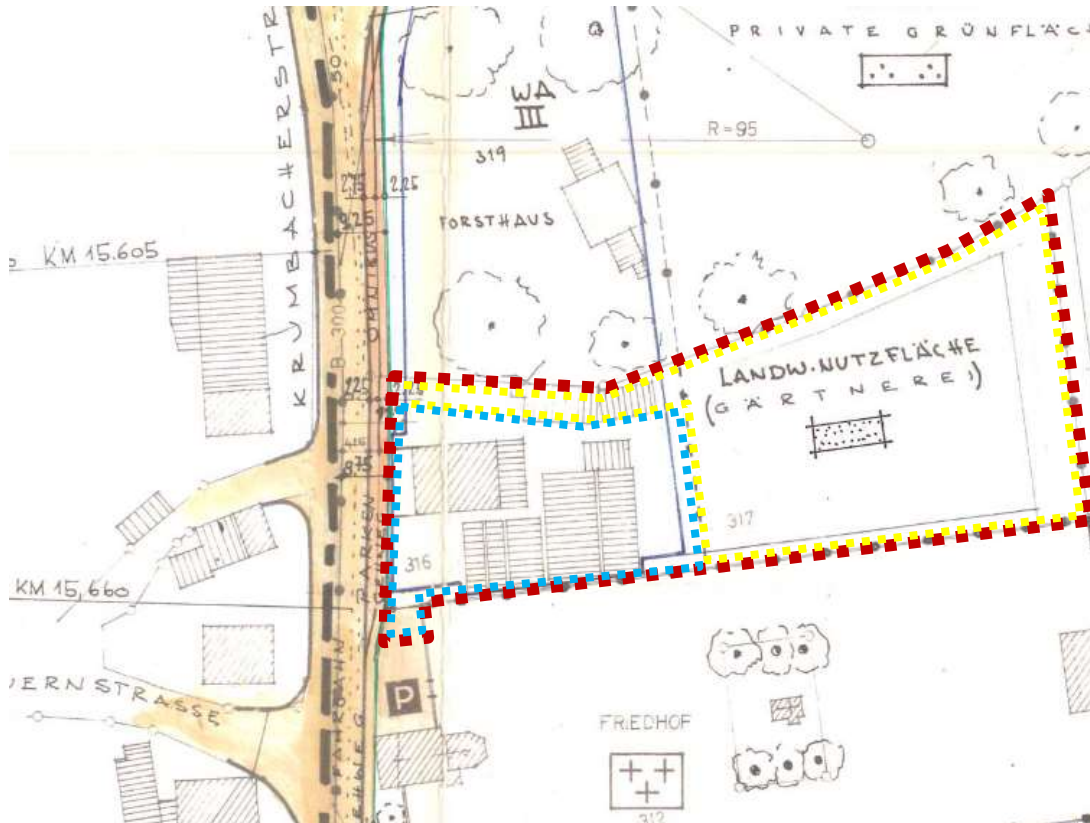


Abb.3 schwarz weiß - Darstellung: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Babenhausen „Ost“ B 6 ohne Maßstab
rote Punktlinie: Umgriff 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“
blaue Punktlinie: Umgriff rechtsgültiger Bebauungsplan Babenhausen „Ost“ B 6
gelbe Punktlinie: Umgriff rechtsgültige 3. Änderung des Bebauungsplan Babenhausen „B 6 - Ost“

Sowohl im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Babenhausen „Ost“ B 6 als auch im Geltungsbereich der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ ist ein Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig festgesetzt.

6.6 Einzelhandels und Ortsmittenkonzept und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Durch das Einzelhandelskonzept (Heider, 20213) und das ISEK (LARS Consult, 2014) wurden folgende Feststellungen getroffen :

- Es besteht eine insgesamt umfassende (Nah-) Versorgungsfunktion für Güter des täglichen Bedarfs in Babenhausen. In den nördlichen und südöstlichen Randbereichen fehlt eine fußläufige, wohnortnahe Versorgung.
- Das Lebensmittelangebot in Babenhausen ist insgesamt betrachtet und im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden im ländlichen Raum als recht gut und angemessen einzustufen. Ein nennenswerter Mangel bzw. gar eine Unterversorgung ist gesamtörtlich betrachtet nicht festzustellen.
- Das zum Erhebungs-/Berechnungszeitpunkt ermittelte Ausbaupotenzial für Lebensmittel wurde mit der Eröffnung des Norma-Marktes im Sommer 2013 mehr als ausgeschöpft.
- Ein weiterer Ausbau des Lebensmittelangebotes wird daher zukünftig in Form von Umsatzverteilungen unmittelbare Folgen für den Bestand haben.
- Nahrungs- und Genussmittel zählen zu den ortsmittenrelevanten Sortimenten und sind zudem nahversorgungsrelevant.

Folgende planerische Ziele wurden daraus entwickelt:

- Aus konzeptioneller Sicht ist der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte der bevorzugte Standortraum für „ortsmittenrelevante Sortimente“. Die zukünftige Entwicklung dieser Sortimente sollte konsequent und soweit möglich auf diesen Raum konzentriert werden.
- Ansiedlung „ortsmittenrelevanter Sortimente“ außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte zukünftig nur dann möglich, wenn
 1. nachweislich Flächen im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte fehlen,
 2. ausreichende Ausbaupotenziale im Sortiment bestehen,
 3. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gestärkt und verbessert wird.

Aus Sicht des Marktes treffen die Bedingungen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte zu:

- Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich nur ca. 50 m vom östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte entfernt.
Gemäß Einzelhandelsgutachten ist davon auszugehen, *„dass ein unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte befindlicher Lebensmittelmarkt durch seine üblicherweise hohe Kundenfrequenz auch zu einer Steigerung des Kundenaufkommens in den Geschäften und Betrieben der Ortsmitte führen wird.“* (Heider 2013, S. 55).
- Im Gegensatz zum westlichen Bereich von Babenhausen mit insgesamt vier Lebensmittelmärkten (REWE, Norma, 2 x Netto) besteht im östlichen Bereich, dem sog. „oberen Markt“, nur ein Supermarkt, welcher vergleichsweise hochpreisig ist. Dieses Angebot soll um einen Discounter erweitert werden, um auch hier ein fußläufiges Angebot an günstigeren Lebensmitteln zu schaffen.
- Entgegen der im Einzelhandelskonzept (2013) dargestellten negativen Bevölkerungsprognose ab 2020 ist gemäß der Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen (Fortschreibung vom 08.06.2022) mit einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von 0,71 % zu rechnen. Das aktuell entwickelte Wohngebiet „Bei den zwei Linden“ und die künftigen Wohngebiete gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan befinden sich allesamt im östlichen „oberen Markt“.

Demzufolge sieht der Marktgemeinderat durchaus ein weiteres Ausbaupotenzial für Lebensmittel in Babenhausen. Zwar wäre ein Standort im südöstlichen und nördlichen Bereich in Anbetracht der hier fehlenden fußläufigen Versorgung günstiger, es besteht jedoch aktuell keine Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich. Gleichwohl besteht für ein Grundstück an der Krumbacher Straße / Ecke Alpenstraße das Interesse eines Einzelhandelsbetriebes zur Umsiedlung hin an diesen Standort.

Auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte und im Untersuchungsgebiet Ortsmitte besteht derzeit kein Flächenangebot mit ausreichender Größe für einen Lebensmittelmarkt.



Abb.4 Farbige Darstellung innerhalb schwarz umrandetem Geltungsbereich:
 Rechtsgültige 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“
 rote Punktlinie: Umgriff 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ ohne Maßstab

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich von Babenhausen auf einer mittleren Höhe von ca. 566 m ü NHN. Der östliche Abschnitt (Beete und Gewächshaus einer (ehemaligen) Gärtnerei) ist weitgehend eben, im westlichen Abschnitt (bestehende Lagergebäude / Schuppen, Gewächshäuser, Wohnhaus, Verkauf) fällt das Gelände in Richtung der Krumbacher Straße um ca. 3 Höhenmeter ab.

Nutzung und Grünstrukturen

Beim Änderungsbereich handelt es sich um die Fläche einer (ehemaligen) Gärtnerei mit Anzucht- und Kulturbeeten unterschiedlicher Ausprägung, Gewächshäusern, Lagergebäuden und schmalen Verbindungswegen. Im Westen an der Krumbacher Straße befinden sich ein Wohnhaus und ein Verkaufsbauwerk. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ragt der Kronenbereich von Gehölzen (einheimische Bäume und Sträucher) des Nachbargrundstückes in den Änderungsbereich hinein.

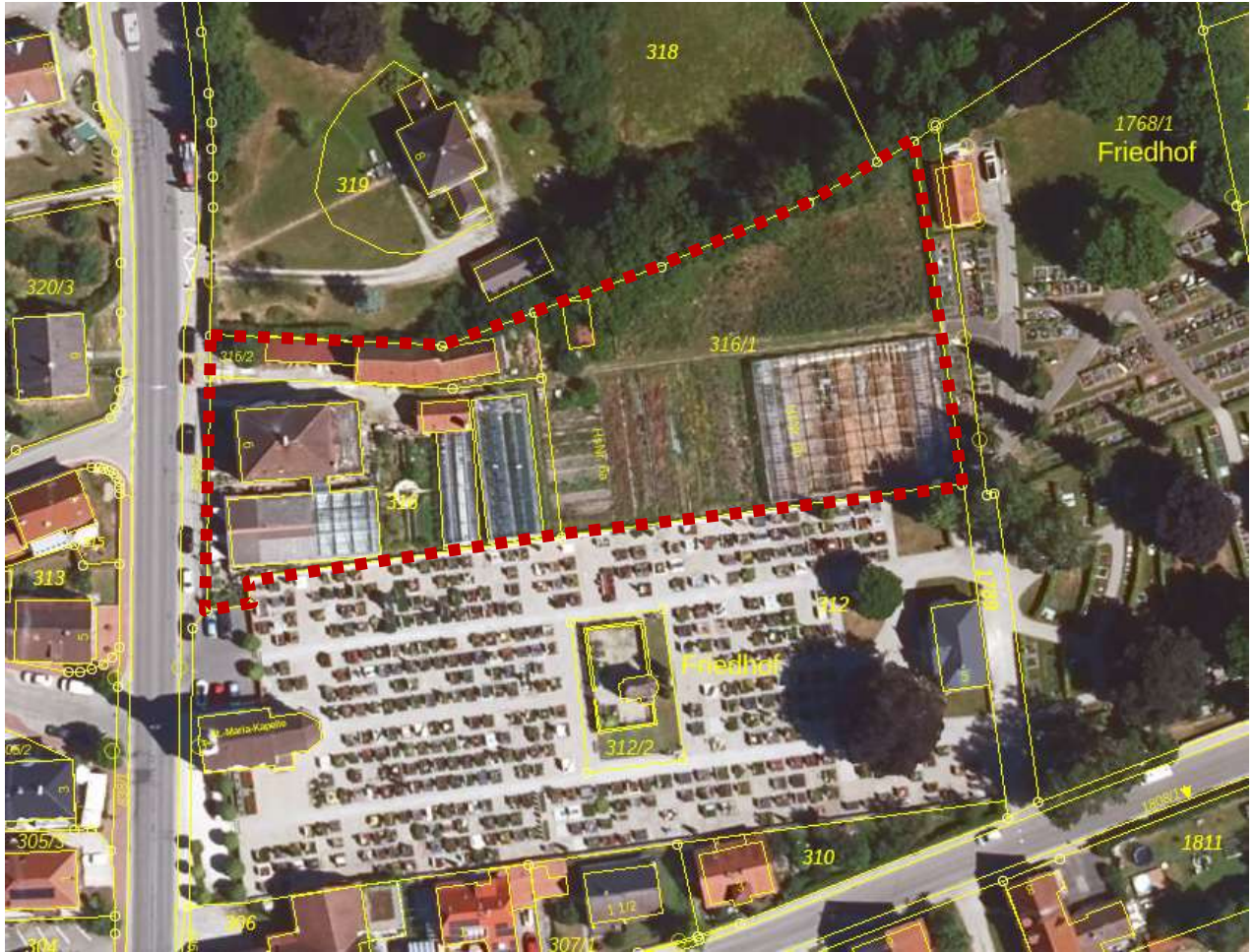


Abb.5 Luftbild: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab
rote Punktklinie: Umgriff 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“

ohne Maßstab



Abb. 6 Blick von Osten nach Westen Richtung Krumbacher Straße



Abb.7 Blick auf das Planungsgebiet von Westen nach Osten



Abb. 8 Blick vom Planungsgebiet nach Süden in Richtung Friedhof



Abb. 9 Blick von der Krumbacher Straße auf das ehemalige Verkaufsgebäude

7.2 Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Der Markt Babenhausen verfügt über eine Anbindung an insgesamt 7 Buslinien.

Linie 810 Krumbach - Babenhausen - Memmingen

Linie 920 Babenhausen - Illertissen

Linie 921 Babenhausen - Mindelheim

Linie 922 Babenhausen - Dietershofen - Kirchhaslach

Linie 925 Babenhausen - Kellmüz

Linie 963 Memmingen - Winterrieden - Babenhausen

Linie 967 Memmingen - Erkheim - Babenhausen

Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von 105 m / 135 m an der Krumbacher Straße / Einmündung Akazienweg.

Diese Haltestelle liegt im Bereich der Linie 810, welche in Richtung Memmingen an Schultagen 9 - mal, in Richtung Krumbach 7 - mal bedient wird.

Die Linie 922 Babenhausen - Dietershofen - Kirchhaslach, deren Haltestelle ebenfalls an der Krumbacher Straße liegt, wird täglich mit vier Fahrtenpaaren bedient, darüber besteht auf dieser Linie die Möglichkeit zur Nutzung des Flexibus (jeweils Stand: 20.03.2024).

Gemäß dem Nahverkehrsplan Memmingen - Unterallgäu - Fortschreibung vom 28.06.2018 - zählt die Marktgemeinde Babenhausen zum „Ländlicher Raum über 3000 Einwohner“, für welchen der Richtwert von 42 Fahrten aus Fahrtenpaaren und der Grenzwert von 22 Fahrten aus Fahrtenpaaren gilt.

Für den Hauptort Babenhausen wurde laut Fahrplan eine Anzahl von 61 Fahrten festgestellt.

Somit sind sowohl der Grenzwert als auch der Richtwert erfüllt. Der Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV ist erbracht

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zugehörigen Parkplätzen geschaffen werden. Auf einer als Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig festgesetzten Fläche wird nun ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO GEH) festgesetzt. Seitens der Gemeinde wird diese Nach- und Umnutzung eines ehemaligen Gärtnerriegeländes befürwortet und entsprechend die vorliegende Bauleitplanung durchgeführt.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet liegt im östlichen, innerörtlichen Bereich von Babenhausen, direkt nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 316, 316/1 und 316/2, Gemarkung Babenhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.560 m² sowie jeweils Teilflächen der Fl.-Nrn. 838, 838/2, 838/3 (Krumbacher Straße / B 300). Der Flächenbedarf für das Bauland beträgt ca. 5.560 m², davon werden ca. 880 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Geländemodellierung, zur Niederschlagswasserbehandlung, zur Ein- und Durchgrünung und zum Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch.

8.1.3 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), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung, die vorliegenden Anlagen und Gutachten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ sowie der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Babenhausen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 6 „Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.

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

Nachfolgend ist die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im November 2023) dargestellt. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Nutzungsintensität eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,4 (ohne die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich der Geologischen Einheit Lösslehm. Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1m verlehmt. Mittlere Höhe: ca. 566 m ü NHN.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm) (Legendeeinheit 4b) (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023).

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Ackerland mit der Klassifizierung L 3 D 67/62.

Kulturart: Acker; Bodenart: Lehm; Ackergrundzahl 67, Ackerzahl 62 → hohe Ertragsfähigkeit. Die Ertragsfähigkeit liegt über der durchschnittlichen Ackerzahl von 55 des Landkreises Unterallgäu.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Bodenfunktionen:	Funktionserfüllung
Arten- und Biotopschutzfunktion:	gering bis mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittel
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	hoch
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes	hoch

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine geringe Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus einem biologisch wirtschaftenden Gärtnereibetrieb mit Gemüseanbau. Der westliche Teilabschnitt des Geltungsbereiches ist bereits überbaut und befestigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

Es liegt ein Geotechnischer Bericht mit Stand vom 05.03.2021 vor. Dieser wurde im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen "B 6 - Ost" angefertigt. Die Ergebnisse zur Bodenbeschaffenheit sind in nachfolgender Tabelle stark verkürzt zusammengefasst.

Schichten	Tiefe in m	Bodenart	Tragfähigkeit	Durchlässigkeit
Mutterboden	0,10 - 0,40			
Lößlehm	3,20 - 3,80	Schluff schwach tonig bis tonig	gering bis mäßig	schwach durchlässig
Verwitterungskies	3,20 - 5,10	Fein- bis Grobkies schluffig	mäßig	Schwach durchlässig
Terrassensand	nur bereichsweise anstehend			
Terrassenkies	4,70 - 6,0 Bohrendtiefe	Fein- bis Grobkies gering bis schwach schluffig	gut	durchlässig bis schwach durchlässig je nach Feinkornanteil

Gemäß dem Geotechnischen Bericht wurden Proben des natürlich anstehenden Bodens auf die Parameter des Bayerischen Verfüll-Leitfadens untersucht. Alle Proben sind den Untersuchungen zufolge frei von Schadstoffen. Es wird eine Zuordnung Z0 nach dem Bayerischen Verfüll-Leitfaden eingehalten. Auch die Probe einer Auffüllung war frei von Schadstoffanreicherungen.

Im Bereich der Bestandsgebäude, die abgebrochen werden, ist mit Auffüllungen zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Antreffen von aufgefüllten Böden, diese sortenrein auszuheben und gemäß der LAGA PN98 zu beproben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unerkannte Schadstoffherde auf dem Gelände befinden.

Da das Gelände eine alte Gärtnerei ist, sollte vor einer Verwertung des Mutterbodens der Boden auf eventuelle Schadstoffe (Pestizide, ...) hin untersucht werden.

Umweltauswirkungen

Baubedingt werden ehemalige Anbauflächen des Erwerbsgartenbaus mit einer Größe von ca. 3.630 m² neu für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden bereits überformte und vorbelastete Böden mit wassergebundener Kiesdecke mit einer Größe von 240 m² beansprucht. 1.615 m² Fläche sind bereits durch Gebäude, Plätze und Wege vollversiegelt. Ca. 70 m² Fläche entfallen auf Gehölze und Privatgarten.

Bei den unversiegelten und unbefestigten Anbauflächen handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit. Diese Flächeninanspruchnahme von 3.630 m² ist von vergleichsweise geringer Größe. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z. B.

DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Weiterhin ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit Gefahrstoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund / Boden stattfindet.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme, Überformung und Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,85 bedeutet einen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, wird festgesetzt, dass für die Befestigung der PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 12 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzung (u. a. Stellplätze, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)), ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **mittleren Umweltauswirkungen** auszugehen.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Flächendimension, die bestehenden Vorbelastungen, die hohe Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit des Bodens in Verbindung mit einem zulässigen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder Fläche mit hohem Grundwasserstand (Bayern-Atlas, Online-Abfrage November 2023).

Grundwasser: Der Geltungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes. (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023).

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wurde bis in eine Bohrendtiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt. Nach lang anhaltenden Niederschlägen ist in den Lösslehmen, der Verwitterungsdecke sowie in den Terrassenablagerungen mit Schichtenwasser zu rechnen. Das Schichtenwasser kommt in einem diffusen Adern- und Rinnensystem vor.

In der Gesamtbetrachtung ist somit unter Einbeziehung des Rückhaltevermögens des Bodens für Niederschlagswasser und Schwermetalle von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Änderungsbereiches bezüglich Grundwasserverschmutzung auszugehen.

Hangwasser: Aufgrund der weitgehend ebenen Lage im Gebäudebereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes kann hier das Auftreten von Hangwasser ausgeschlossen werden. Es besteht allerdings ein Gefälle in Richtung der Krumbacher Straße. Die Entwässerungseinrichtungen sind in der Weise auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf die Krumbacher Straße abgeleitet wird.

Versickerungsfähigkeit: Aufgrund der Untergrundverhältnisse (Lösslehm (Schluff, schwach tonig bis tonig) und Verwitterungskies (schluffig)) ist davon auszugehen, dass bis in eine Tiefe von 4,3 m bis 5,1 m keine Versickerung möglich ist. Diese undurchlässigen Schichten können durch technische Maßnahmen (Durchstoßen und Bodenersatz mit sickerfähigem Material) überwunden werden. Ab der genannten Tiefe stehen Terrassenkiese an, in welchen in Abhängigkeit vom Schluffanteil eine Versickerung potenziell möglich ist.

Gemäß dem Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ „wurde vom für die Entwässerungsplanung beauftragten Ingenieurbüro Fassnacht Ingenieure, Legau, überprüft und durch E-Mail am 28.04.2022 bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist“.

Infolge der bisherigen Nutzung (biologisch wirtschaftender Gärtnereibetrieb) und aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden oberen Bodenschichten ist von einer nur sehr geringen Vorbelastung des Grundwassers durch den Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen. Ein Teilabschnitt des Änderungsbereiches ist bereits überbaut und befestigt.

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasserflurstandes ist nicht damit zu rechnen, dass bei Bauarbeiten der Grundwasserspiegel angeschnitten wird. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist dennoch grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis potenziell mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. In der Folge besteht vor allem auch aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrades die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß, die Verwendung sickerfähiger Beläge für PKW-Stellflächen, die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften und technischen Richtlinien sowie die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung.

Ein Eindringen von Kellergeschossen in das Grundwasser ist aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasserflurabstandes nicht wahrscheinlich. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzung (u. a. Stellplätze, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)), ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von geringen bis **mittleren Umweltauswirkungen** auszugehen.

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit des Änderungsbereiches gegenüber Grundwasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** zu erwarten.

8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den ehemaligen Gemüseanbauflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Aufgrund der Größe des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von besonderer oder essenzieller Bedeutung für den Siedlungsbestand. Die bestehenden Gebäude und die gekiesten Wege haben keine lokalklimatische Bedeutung.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch die westlich angrenzende Krumbacher Straße.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet fast vollständig ein und es kommt zu einer Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und befestigten Stellplätze. Die festgesetzten Baumpflanzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt wird die Anzahl an Fahrzeugbewegungen durch den zu erwartenden Zielverkehr auf der Krumbacher Straße ansteigen. Im Gegenzug ist zu erwarten, dass sich in anderen Straßenbereichen der Ziel- und Quellverkehr entsprechend verringert. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

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.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- bzw. Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 und Art. 16 Bay-NatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023).

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind für das gegenständliche Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.

Die potenziell natürliche Vegetation stellt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald dar.

Der östliche Abschnitt wurde bis zum Sommer 2020 als Anbaufläche für Gemüse (ökologischer Landbau) genutzt. Diese Fläche ist durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden versiegelten Weg zweigeteilt. Im südlichen Abschnitt befanden sich abgeteilte und durch kleine Wege erschlossene Gemüsebeete (Folienbeete) sowie ein größeres Gewächshaus. Diese Fläche wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs als „Sonderfläche der Landwirtschaft“ eingestuft. Beim nördlichen Abschnitt handelte es sich um eine „Ackerfläche“ für Gemüseanbau. Diese wird aufgrund der Nutzungsaufgabe bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs als „Ruderalfläche im Siedlungsbereich“ eingestuft. Auf dem hier nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 318) befindet sich grenznah ein linearer Gehölzbestand mit einheimischen Bäumen (Vogelkirsche, Eschen, Buche mit Stammdurchmessern von 0,20 m bis 0,50 m) und Sträuchern (Hasel, Weißdorn). Der Kronenbereich dieser Nachbargehölze ragt in das gegenständliche Planungsgebiet hinein.

Im westlichen Abschnitt sind Gebäude (Verkaufsbauwerke, Wohnhaus, Lagergebäude, Gewächshäuser), versiegelte Wege, ein wassergebundener Kiesweg sowie ein brachliegender Vorgartenbereich vorhanden.

Ein kleiner Apfelbaum, eine junge Wildkirsche sowie ein Haselstrauch befinden sich innerhalb des Planungsgebietes.

Artenschutz:

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder Fundflächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter, seltener Arten geben.

Die brachliegenden Freiland - Gemüseanbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches stellen für Vogelarten der benachbarten Gehölze (Gehölzbrüter) ein Teilnahrungshabitat dar. Für Offenlandarten, wie z. B. den Mäusebussard, kann eine Funktion als Teilnahrungshabitat zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist aber mit Sicherheit nicht von großer Bedeutung.

Die Gehölze auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 318 stellen (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für Gehölzbrüter dar. Aufgrund der Altersstruktur einiger Bäume (z. B. Buche im westlichen Abschnitt) können auch Sommerquartiere für Baumfledermäuse, wie z. B. Spalten, Höhlen, abstehende Rinde im Stammbereich nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist auch eine Leitlinienfunktion der Gehölze für Jagdflüge nicht ausgeschlossen.

Die bestehenden Gebäude stellen im Bereich der Holzverschalung und im Dachbereich Quartierstrukturen für Gebäudefledermäuse dar.

Habitatstrukturen für Kriechtiere (Zauneidechse, Schlingnatter) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde sowohl eine Begutachtung der Gebäude als auch der Gehölzbestände durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Beitrag (Stand: 01.12.2021) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dokumentiert. Das Fazit und die Vermeidungsmaßnahmen sind nachfolgend zitiert:

„In dem begutachteten Gebäude sind kaum geeignete potenzielle Quartiere für Fledermäuse nachzuweisen. Sporadische Sommerquartiere für Fledermäuse könnten sich allenfalls in Spalten im Dachbereich oder außen an den Spalten von Holzbrettern befinden.

Anwesende Fledermäuse konnten bei der Gebäudedurchsicht nicht nachgewiesen werden. Hinweise wie Kot, etc., die auf eine aktuelle Nutzung eines Quartiers durch Fledermäuse hinweisen, wurden nicht festgestellt.

Am Gebäude konnten drei Vogelneester gefunden werden, die sich in einer Weinrebe (an der Hauswand) und auf einer Lampe befinden. Am Gebäude (Ostseite) sind zudem noch Nistkästen für Vögel vorhanden.

In den kontrollierten Bäumen konnten keine potenziellen Fledermausquartiere gesehen werden. Am östlichen Ende (nahe Friedhof) befindet sich eine Esche mit einem größeren Vogelneest, möglicherweise von Krähen. Ob allerdings Krähen oder andere Vogelarten das Nest nutzen, konnte zur aktuellen Jahreszeit nicht festgestellt werden.

Da nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass im Frühjahr/Sommer Fledermäuse in Spalten zumindest zeitweilig ein Quartier haben oder Vögel am Gebäude oder in Gehölzen brüten, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auszulösen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Tötung von Fledermäusen und Vögeln während dem Gebäudeabriss zu vermeiden, soll der Abriss im Zeitraum 01. November bis 01. März, in der Abwesenheit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden. Eine Rodung von Gehölzen ist ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Auch eine mögliche Kroneneinkürzung soll außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 01.10. - 28.02. durchgeführt werden. Laut Bundesnaturschutzgesetz dürfen vom 1. März bis 30. September weder Hecken gerodet oder stark verkürzt noch Bäume gefällt werden.

Da sich eine Anwesenheit von Fledermäusen beim Abriss niemals gänzlich ausschließen lässt, sollen alle bei den Bauarbeiten beteiligten Personen darüber informiert werden, dass beim Auffinden einer Fledermaus der Abriss sofort eingestellt werden muss und ein Fledermausexperte hinzuzuziehen ist. Fledermäuse können z. B. beim Entfernen von Holzverschalungen oder beim Abdecken von Dachziegeln aufgefunden werden. Eine Fachperson kann die Tiere sicher bergen und eine Tötung von Fledermäusen kann so verhindert werden.

Die vorhandenen Nistkästen sollen abgehängt und im direkten Umfeld an anderer geeigneter Stelle aufgehängt werden. Für die verloren gehenden Brutplätze in der Weinrebe können weitere Nistkästen im Umfeld aufgehängt werden. Eine naturnahe Planung im Umfeld der neuen Gebäude ist zu begrüßen, um Vögeln weiterhin ausreichend Brutplätze zur Verfügung zu stellen. Heimische und insektenfreundliche Pflanzen sollen bei der Pflanzplanung berücksichtigt werden.“

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes ist über die bereits untersuchten Gebäude zusätzlich der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und des Ladengeschäftes geplant. Daher wurden auch diese Gebäude aktuell im Sommer 2023 auf Vorkommen von Gebäudebrütern, Fledermäusen und Quartierstrukturen untersucht und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Beitrag (Stand: 14.08.2023) dokumentiert. Das Fazit und die Vermeidungsmaßnahmen sind nachfolgend ebenfalls zitiert:

„In /an den begutachteten Gebäuden sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse nachzuweisen. Geeignete Quartiere (Zwischen- und Sommerquartiere) könnten sich in den Dachböden oder an Spalten im Dachbereich befinden. Fledermäuse und Spuren wie z. B. Kot, Fraßreste konnten in allen Gebäuden nicht gefunden werden. Bei der Beobachtung in den frühen Morgenstunden zur Schwärmzeit konnten keine Wochenstubenquartiere festgestellt werden.

Da bei der Begehung die Brutzeit von Vögeln bereits weit fortgeschritten oder beendet war, können keine Aussagen mehr zu Vogelarten gemacht werden, die auf dem Gelände brüten. Auf dem Dach des Nebengebäudes am nördlichen Rand wurden Rotschwänzchen mit Futter im Schnabel gesehen, wo genistet wurde, konnte nicht festgestellt werden. Hinweise auf eine Besiedelung aller überprüften Gebäude durch Gebäudebrüter (Schwalben, Eulen, Turmfalken) konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund der potenziell vorhandenen Quartierstrukturen lassen sich Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen an den Gebäuden nicht vollständig ausschließen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse vom Frühjahr bis Herbst in Spalten im Dachbereich (Dachboden, Gebälk, Firstziegel etc.) zumindest zeitweilig ein Quartier haben, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auszulösen.

Maßnahmen:

- Um eine Tötung von Fledermäusen und Vögeln während dem Abriss zu vermeiden, soll ein Abriss im Zeitraum 01. November bis 01. März in der Abwesenheit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu empfehlen.*
- Da sich eine Anwesenheit von Fledermäusen beim Abriss niemals gänzlich ausschließen lässt, sollen alle bei den Bauarbeiten beteiligten Personen darüber informiert werden, dass beim Auffinden einer Fledermaus der Abriss sofort eingestellt werden muss und ein Fledermausexperte hinzuzuziehen ist. Fledermäuse können z. B. beim Entfernen von Holzverschalungen oder beim Abdecken von Dachziegeln aufgefunden werden. Eine Fachperson kann die Tiere sicher bergen und eine Tötung von Fledermäusen kann so verhindert werden.*

Die abschließende Beurteilung und Umfang von Ersatzmaßnahmen ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde Unterallgäu) vorbehalten.“

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von ehemaligen Anbauflächen des Erwerbsgartenbaus mit einer Größe von ca. 3.630 m² für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen. Darüber hinaus werden bereits überformte und vorbelastete Flächen mit wassergebundener Kiesdecke mit einer Größe von 240 m² beansprucht. 1.615 m² Fläche sind bereits durch Gebäude, Plätze und Wege vollversiegelt. Darüber hinaus kommt es zu einem Verlust eines kleinen Apfelbaums, einer jungen Wildkirsche und eines Haselstrauchs. Durch den Gebäudeabriss gehen Brutplätze für Vögel in einer Weinrebe und am Gebäude, u. a. in aufgehängten Nistkästen, verloren. Eine markante Buche auf dem Nachbargrundstück mit Fl.-Nr. 318, für welche durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Aufastung vorgesehen war, wurde mittlerweile durch einen Sturm stark beschädigt. Der in den Geltungsbereich ragende Hauptast wurde herunter gerissen, wobei der Stamm stark in Mitleidenschaft gezogen wurde. Eine mögliche Erhaltung der Buche erscheint aufgrund der Verkehrssicherungspflicht als sehr fraglich. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen bezüglich Gebäudeabbruch und Gehölzrodung / Gehölzschnittmaßnahmen erforderlich. Weiterhin sind die vorhandenen Nistkästen in direktem Umfeld an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen bzw. in gleicher Anzahl und vergleichbarer Ausführung zu ersetzen. Auf die erforderlichen Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen entsprechend der geltenden Richtlinien im Hinblick auf die grenznahen Gehölzbestände auf Fl.-Nr. 318 wird in den Hinweisen durch Text explizit hingewiesen. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Dies betrifft insbesondere die Gehölzbestände auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Die östlich und südlich angrenzenden Friedhofsflächen haben nur eine geringe ökologische Bedeutung. Weiterhin sind diese Störungen lediglich temporär und somit nicht erheblich. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Reduzierung innerörtlicher Freiflächen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit sowie eine weitere kleinflächige Reduzierung von Teilnahrungshabitaten für Gehölzbrüter. Ebenso gehen Quartierstrukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse verloren. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Durch die geplante und verbindlich festgesetzte Ein- und Durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes entstehen neue Gehölz-Lebensräume, welche insbesondere für siedlungstypische Arten interessant sind. Insbesondere sind diese Gehölzneupflanzungen auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Verlust von Brutplätzen an der Fassadenbegrünung der abzubrechenden Gebäude und zu rodenden drei Einzelgehölzen von Bedeutung. Ob und ggf. wie viele Ersatzhabitate für Gebäudebrüter und Fledermäuse geschaffen werden müssen, wird im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung von Störungen wie Lärm und Beleuchtung. Dies betrifft insbesondere die grenznahen Gehölzbestände auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Auf die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung wird daher hingewiesen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden unter Voraussetzung der Beachtung und Durchführung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung voraussichtlich nicht erfüllt.

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet selbst hat aufgrund der gartenbaulichen Nutzung keine Funktion für die direkte und/oder indirekte Erholungsnutzung. Durch die unmittelbare Nähe zum Friedhof resultiert jedoch eine große Bedeutung des Vorhabens für die Wahrnehmung des Friedhofs bzw. auch von Seiten des Friedhofs.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Insbesondere die Aufenthaltsqualität und der Ruheanspruch im benachbarten Friedhof werden temporär eingeschränkt sein. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren baulichen Überprägung des Innenbereichs. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind durch den PKW-Verkehr im Bereich der Stellplatzanlage und sonstige Kundenaktivitäten gewisse Geräuschimmissionen im Westteil des Friedhofes zu erwarten, die im Widerspruch zum Ruhebedürfnis auf dem Friedhof stehen. In Richtung Süden besteht vom geplanten Parkplatz aus zum Friedhof eine direkte Sichtbeziehung, welche nur unterbrochen wird durch drei geplante Einzelbäume und die ca. 1,20 m hohe Friedhofsmauer. Eine wirksame und durchgehende optische Trennung zwischen den beiden Nutzungen ist an dieser Stelle aufgrund von Flächenmangel nicht möglich. Dahingegen erfolgt in südöstlicher und östlicher Richtung, d. h. im rückwärtigen Bereich des Einzelhandelsbetriebes im Vergleich zur rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Situation, da in diesen Bereichen nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen. Weiterhin besteht entlang der östlichen Grundstücksgrenze bereits eine dichte Eingrünung auf dem Friedhofsgelände in Form einer Thujahecke. Bei der Schalltechnischen Untersuchung wurde auch der angrenzende Friedhof als Immissionsort (IO 15) mitberücksichtigt, siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer 8.2.6.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** durch Geräusch-Immissionen innerhalb des Friedhofes zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich direkt nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof von Babenhausen. Südlich und östlich des Friedhofes befindet sich Wohnbebauung. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände des Fürstlichen Forsthauses, welches durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Babenhausen „Ost“ B 6 im westlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet und im östlichen Abschnitt als Private Grünfläche ausgewiesen ist. Weiterhin befindet sich nördlich angrenzend auf der Fl.-Nr. 318/3 eine neue Wohnbebauung.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 300 (Krumbacher Straße) mit begleitenden Parkplätzen und Gehweg. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV 2021) der B 300 beträgt für Kfz insgesamt 3.313, davon Leitverkehr 3.092 und Schwerverkehr 221 (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023). Westlich der Krumbacher Straße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

In Bezug auf den Immissionsschutz wird der „Trennungsgrundsatz“ als wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung überwiegend beachtet. So werden die verschiedenen Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO angeordnet, d. h.: Westlich des geplanten Sondergebietes befindet sich ein faktisches Mischgebiet, südlich und östlich wirkt der Friedhof als Puffer zu den anschließenden Wohngebieten. Der Friedhof wurde in der Schalltechnischen Untersuchung mit der Schutzwürdigkeit eines Dorf-/Mischgebietes eingestuft.

Nach § 1 Abs. 6 BauGG sind in der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Immissionsschutz die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung gefordert. Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, wurde die Schalltechnische Untersuchung mit den folgenden Ergebnissen erstellt.

Bei der Schalltechnischen Untersuchung wurde auch der angrenzende Friedhof als Immissionsort (IO 15) mitberücksichtigt.

Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen

Für das durch die Ansiedlung auf den öffentlichen Straßen bedingte zusätzliche Fahrzeugaufkommen sind die Voraussetzungen unter Ziffer 7.4 TA Lärm / 2 / nicht erfüllt, sodass eine detaillierte Betrachtung nicht vorgenommen werden muss.

Beurteilung der Emissionen

Durch den künftigen Gesamtbetrieb wird an den maßgeblichen Immissionsorten (IO 1 bis IO 15) der Immissionsrichtwert zur Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) um mindestens 5,8 dB(A) unterschritten,

zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) um mindestens 6,0 dB(A) unterschritten.

Unzulässige Spitzenpegel treten nicht auf.

Unter der Voraussetzung der Durchführung der unter Ziffer 6.1 der Hinweise durch Text aufgeführten Schallschutzmaßnahmen stehen dem Vorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung der umgebenden Wohngebäude und der Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen durch Lärm, Erschütterungen, Staub, Abgase infolge von Maschineneinsatz und Baustellenverkehr etc. Es sind temporäre **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt sind durch die geplante Bebauung **keine Umweltauswirkungen** (Geräuschemissionen) zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs in diesem Bereich kommen. Im Gegenzug ist zu erwarten, dass sich in anderen Straßenbereichen der Ziel- und Quellverkehr entsprechend verringert. Durch den künftigen Gesamtbetrieb wird an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung bzw. an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 5,8 dB(A) tagsüber und 6,0 dB(A) zur Nachtzeit unterschritten. Es sind nutzungsbedingte **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Abschnitt von Babenhausen, direkt östlich angrenzend an die Krumbacher Straße. Der östliche Abschnitt ist weitgehend eben. Im westlichen Abschnitt fällt das Gelände um ca. 3 Höhenmeter zur Krumbacher Straße hin ab.

Der östliche Abschnitt wurde bis zum Sommer 2020 für den Erwerbsgartenbau mit Beeten unterschiedlicher Ausprägung und einem Folienhaus genutzt. Im westlichen Abschnitt befinden sich unterschiedliche Gebäude (Wohnhaus, Ladengeschäft, Lager- und Nebengebäude, Gewächshäuser) die zurückgebaut werden.

Direkt südlich angrenzend befindet sich der ältere Teil des Babenhausener Friedhofs, welcher durch eine ca. 1,20 m verputzte Mauer eingefriedet ist. Dieser Teil des Friedhofes ist streng geometrisch angelegt und mit Ausnahme dreier Einzelbäume ohne gliedernde Grün- bzw. Gehölzstrukturen. Die Friedhofskirche St. Maria im Westen, die Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger in der Mitte sowie die Aussegnungshalle im Osten stellen markante bauliche Elemente dar. Diese werden ergänzt durch eine prägende rotlaubige Buche im Osten an der Aussegnungshalle.

Östlich grenzt der neuere Teil des Friedhofs an, dieser ist durch eine ca. 1,7 m hohe Thujahecke optisch abgegrenzt. Insgesamt ist dieser Teil des Friedhofs weniger geometrisch und stärker durchgrünt mit Rasenstreifen, Laub- und Nadelbäumen.

Im nördlichen Anschluss befindet sich das Gelände des Fürstlichen Forsthauses mit umgebenden Grünflächen und markanten Gehölzbeständen. Entlang der Grenze zum gegenständlichen Planungsgebiet ist im östlichen Abschnitt an einer nordexponierten Böschung ein markanter, linearer Gehölzbestand mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden. Es besteht in diesem Bereich somit keine Sichtbeziehung zwischen den beiden Grundstücken. Im westlichen Abschnitt im Bereich der geplanten privaten Erschließung ist entlang der Grenze abschnittsweise eine geschnittene Hainbuche vorhanden.

Von Seiten des Friedhofes besteht eine gute Einsehbarkeit des Planungsgebietes.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes stellt der Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes dar.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft mit einem typischen Gebäude eines ein- bzw. zweigeschossigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit flach geneigtem Pultdach.

Die Begrenzungen zum Maß der Bebauung und die festgelegten Abstände zum Friedhof tragen zur Vermeidung und Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und die vorhandenen Einzelbäume auf dem Friedhof besteht bereits eine zum Teil gute Einbindung in die Umgebung, welche durch zusätzlich geplante Laubbaumpflanzungen zur Ein- und durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes noch ergänzt wird. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund von Art und Maß der zulässigen Bebauung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter - Bestand und Bewertung

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind drei Baudenkmäler vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023):

- 20 m nordwestlich ist das „Försterhaus“ (Aktennummer: D-7-78-115-12). Kurzbeschreibung: Fürstliches Forsthaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit abgewalmten Seitenflügeln und Putzgliederung, 1789.
- 20 m südlich ist die Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger (Aktennummer: D7-78-115-37). Kurzbeschreibung: Fürstliche Gruft für Karl Fugger Babenhausen, neuromanischer Zentralbau in Kapellenform, Einfriedung mit Schmiedeeisengitter, von Leonhard Romeis und Jakob Raffler, 1889/90.
- 50 m südwestlich befindet sich die Kirche St. Maria (Aktennummer: D-7-78-115-11). Kurzbeschreibung Kath. Friedhofskirche St. Maria, pilastergegliederter Saalbau mit flacher Stichkappentonne und eingezogenem Chor, Dachreiter mit Spitzhelm, vermutlich von Michael Stiller, 1722; mit Ausstattung.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Als Sachgüter befinden sich innerhalb des Planungsgebietes die Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnhaus, Ladengeschäft, Lagergebäude, Gewächshäuser).

Umweltauswirkungen

Kulturgüter: Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand **keine direkte Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter**. Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Hainbuchenhecke im westlichen Abschnitt, Bäume und Sträucher im östlichen Abschnitt) besteht keine Sichtbeziehung zum fürstlichen Forsthaus. In Richtung Süden besteht vom geplanten Parkplatz aus zum Friedhof mit den beiden denkmalgeschützten Bauwerken (St. Maria-Kapelle und Gruft der Familie Fugger) eine direkte Sichtbeziehung, welche nur unterbrochen wird durch drei geplante Einzelbäume und die ca. 1,20 m hohe Friedhofsmauer. Eine wirksame und durchgehende optische Trennung zwischen historischer Bebauung und Stellplatznutzung ist aufgrund Flächenmangel nicht möglich. Dahingegen kann das Gebäude des Einzelhandelsbetriebes nach Süden und Osten mit schmalkronigen Bäumen und Kletterpflanzen eingegrünt werden. Es besteht eine räumliche Nähe zwischen historischer Bebauung und der zulässigen Werbeanlage.

→ **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

Sachgüter: Die Bestandsgebäude werden rückgebaut. → **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit**

8.2.9 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 möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Anlage- und betriebsbedingt sind nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die geplante Ein- und Durchgrünung bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-

Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene, das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

8.3 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 insbesondere Verpackungsmüll erzeugt wird.

Die anfallenden Abfälle sind einer Wiederverwertung oder Entsorgung durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der 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.

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

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 8.2.1 - 8.2.7 beschrieben.

8.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

8.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, 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.

8.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich als Brachfläche weiterbestehen und für eine unbestimmte Zeit der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben, vielmehr würde ein temporärer Lebensraum entstehen.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Innenentwicklung nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Nachverdichtung und Innenentwicklung die Baulandreserven an den Ortsrändern zu schonen und den Flächenverbrauch zu minimieren, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Eine Verbesserung des unbefriedigenden Einkaufs- und Versorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung im östlichen Teil von Babenhausen würde nicht stattfinden.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß;
- Befestigung von oberirdischen Stellflächen für Pkw mit sickerfähigen Belägen;

- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;
- Möglichst weitgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt des Geländes;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Ein- und Durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes durch Pflanzgebot;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Baumarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
- Hinweise zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung;
- Hinweise zu Schutzmaßnahmen für Gehölze bei Bauarbeiten

8.9 Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ herangezogen.

8.9.1 Ermittlung Ausgleichsbedarf

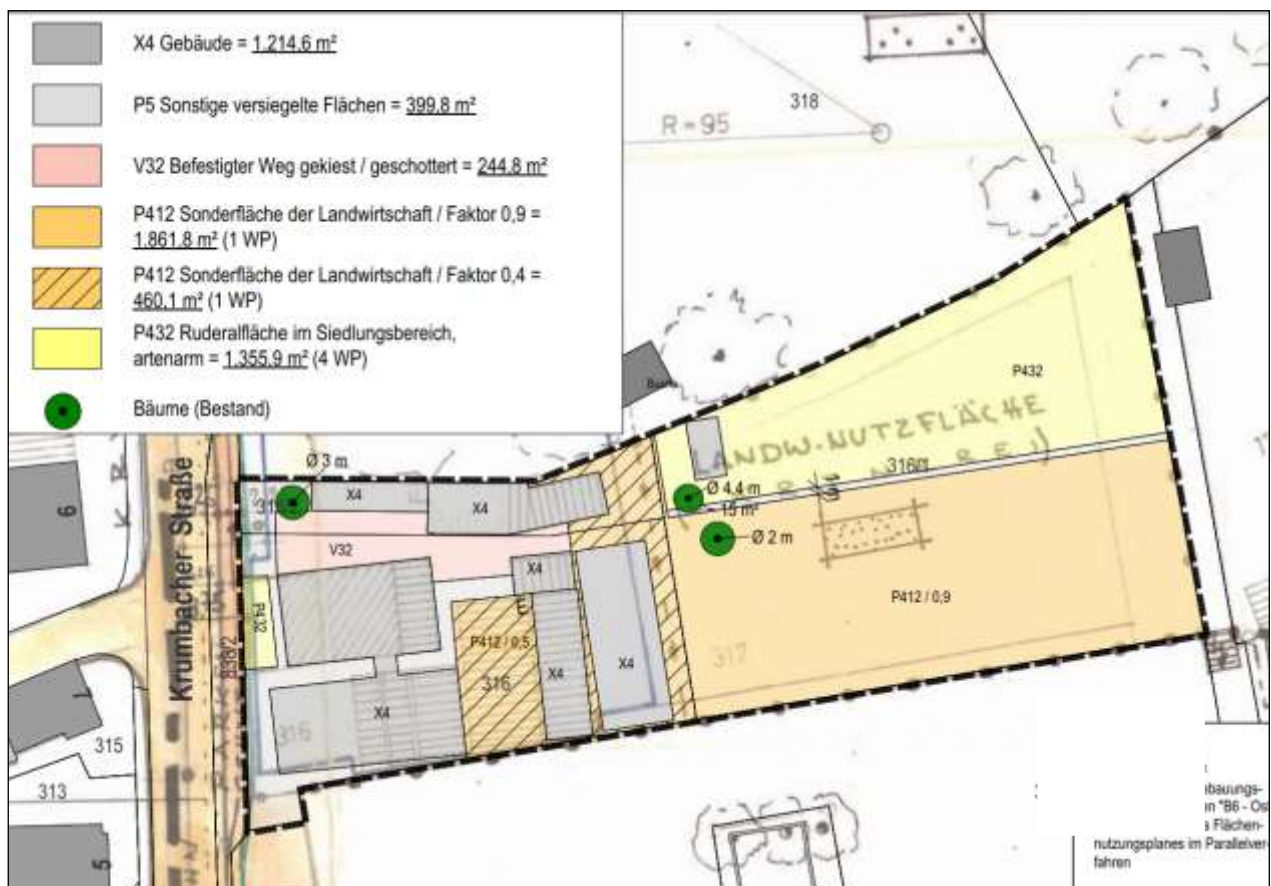


Abb. 10 Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Innerhalb der für die Ausgleichsermittlung relevanten Eingriffsfläche kommen die in obiger Abbildung dargestellten Biotoptypen / Nutzungstypen (BNT) vor.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85.

Es ergeben sich die in nachfolgender Tabelle dargestellten Einstufungen und Werte:

Bezeichnung	Fläche in m ²	Bewertung (WP)	Festsetzung im Bebauungsplan	GRZ / Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Die nachfolgenden Flächen sind bzw. waren durch den Bebauungsplan Babenhausen „Ost“ B 6 rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes war die Eingriffsregelung noch nicht gültig. Es wird daher eine Eingriffsschwere bzw. Nutzungsintensivierung von 0,45 angesetzt (GRZ 0,85 - GRZ 0,4).					
Gebäude BNT X4	1.215 m ²	0 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,45	0 WP
Sonstige versiegelte Flächen (Wege) BNT P5	400 m ²	0 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,45	0 WP
Befestigter Weg gekiest / geschottert BNT V32	245 m ²	1 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,45	110 WP
Baum jung, BNT B311	5 m ²	5 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,45	11 WP
Sonderfläche der Landwirtschaft BNT P412	460 m ²	1 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,45	207 WP
Ruderalfläche im Siedlungsbereich BNT P432	45 m ²	4 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,45	81 WP
Die nachfolgenden Flächen sind zwar durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zugeordnete Ausgleichsfläche wurde jedoch noch nicht hergestellt und ist aufgrund der erneuten Bebauungsplan-Änderung hinfällig. Es wird daher bei der Eingriffsschwere die Realnutzung zugrunde gelegt und die Eingriffsschwere mit GRZ = 0,85 angesetzt.					
Sonderfläche der Landwirtschaft BNT P412	1.860 m ²	1 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,85	1.581 WP
Ruderalfläche im Siedlungsbereich BNT P432	1.310 m ²	4 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,85	4.454 WP
Kleiner Apfelbaum BNT 312	15 m ²	9 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,85	115 WP
Hasel, jung, BNT B311	5 m ²	5 WP	Sonstiges Sondergebiet	0,85	21 WP
Summe	5.560 m²				6.580 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes durch Pflanzgebot und Festsetzung von Einzelbäumen	Verbesserung Lokalklima, Klima-anpassung, Gestaltung Ortsbild	Festsetzung im B-Plan durch Planzeichnung und Ziffern 11.2 bis 11.6
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im B-Plan durch Ziffer 13.2

Summe (max. 20 %)	hier : abzgl. 10 %		658 WP
Ausgleichsbedarf gesamt			5.922 WP

Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **5.922 Wertpunkten**.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Liste 1 b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

- Boden anthropogen überprägter Boden - Acker / Erwerbsgartenbau (mittlere Bedeutung)
- Wasser Gebiet mit hohem intakten Grundwasserstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden (mittlere Bedeutung)
- Klima und Luft Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn (geringe Bedeutung)
- Landschaftsbild Baulücke mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen in Teilabschnitten (mittlere Bedeutung)

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Kap. 8.8 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

8.9.2 Zuordnung Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf von 5.922 Wertpunkten wird der Ökokontofläche „Eichberg“ der Fürst Fugger Babenhausen Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe e.G., Fl.-Nr. 286, Gemarkung Winterrieden, zugeordnet und auf dieser erbracht.

Abb. 11 Lage der Ökokontofläche „Eichberg“

© BayernAtlas unmaßstäblich



Entwicklungsziel der Ökokontofläche: Eichen-Hainbuchenwälder frischer bis staunasser Standorte (L11), Buchenwälder basenreicher Standorte (alte Ausprägung (L241 - 9130) / Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12).



Abb. 12 Schaubild der geplanten Maßnahmen

© Ingenieurbüro Sing GmbH, Beantragung eines Ökokontos

Zugeordnete Ausgleichsfläche aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“

Gemäß Ziffer 1.2 der Festsetzungen durch Text werden für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ aus dem Jahr 2022 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ aus dem Jahr 1971 durch die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung vollständig ersetzt.

Somit wird ein neuer Rechtsstand erreicht, welcher die Löschung der zugeordneten Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2002 (TF) der Gemarkung Mindelheim aus dem Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) rechtfertigt.

8.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanung wurde vom Vorhabenträger ein Baukonzept vorgelegt, welches insgesamt 80 Stellplätze und ein nur minimales Konzept zur Grünordnung vorsah. Aufgrund der städtebaulich-ortsplanerisch sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zum Friedhof und der umgebenden Bebauung mit drei Baudenkmalern wurde das Konzept zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des Baukörpers und der Stellplatzanlage) optimiert. Hierbei wurden die Anzahl der Stellplätze reduziert und die in einem Teilabschnitt überdimensionierte Fahrgasse verschmälert.

8.11 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 Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. FisNatur, sowie der BayernAtlas-plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet, und es wurden die Ergebnisse der vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeiträge, des vorliegenden Geotechnischen Berichts und der Höhenvermessung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ berücksichtigt. Die Bewertungen erfolgten anhand

allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap. 14 verwiesen.

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

8.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Marktgemeinde Babenhausen zu. Die Marktgemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Marktgemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung des Einzelhandelbetriebes zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung des Einzelhandelsbetriebes - sollte zudem festgestellt werden, ob die Baugebietsein- und durchgrünung auf Privatgrund entsprechend umgesetzt wurde. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsfläche (Ökokontofläche der Stiftung NaturLandschaft Günztal) kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Marktgemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

8.13 Zusammenfassung

Durch die gegenständliche 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich-ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gelände eines Erwerbsgartenbaus innerhalb von Babenhausen geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Babenhausener Friedhof, in welchem mit der Friedhofskirche St. Maria und der Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger zwei Baudenkmäler vorhanden sind, handelt es sich um eine sensible städtebaulich-ortsplanerische Lage, die es zu berücksichtigen gilt.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.170 m².

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan-Verfahren geändert. Es handelt sich um die 7. Änderung.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Fläche für Erwerbsgartenbau. Neben brachliegenden Beeten für den Gemüseanbau sind Gewächshäuser, Lagergebäude, ein Wohnhaus und ein Ladengeschäft sowie diverse Wege unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit sowie deren Verlust der Bodenfunktionen in einer geringen Flächendimension zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist insbesondere durch den hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad betroffen. In Anbetracht der geplanten möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist eine geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten. Für die

Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades i.V.m. der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme ebenfalls geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Zu nennen sind auch nutzungsbedingte Beeinträchtigungen benachbarter Gehölzbestände durch Störungen wie Lärm und Beleuchtung sowie die weitere bauliche Überprägung. Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist mit mittlerer Erheblichkeit betroffen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen betriebsbedingten Lärmemissionen innerhalb des Sondergebietes und dem Ruhebedürfnis der Friedhofsbesucher, zumal eine wirksame Trennung durch eine durchgehende Begrünung zwischen Stellplätzen und westlichem Friedhof aufgrund von Flächenmangel nicht realisierbar ist. Dies betrifft auch das Schutzgut Kulturgüter, bei welchem ein Nebeneinander von historischer, denkmalgeschützter Bausubstanz und zeitgemäßer gewerblicher Bebauung zum Tragen kommt. Mit geringer Erheblichkeit sind die Schutzgüter Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) und Sachgüter betroffen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der ehemaligen Fläche für Erwerbsgartenbau aus naturschutzfachlicher Sicht - da insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume und Arten betroffen sind - hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, zur Niederschlagswasserversickerung und zur Baugebietsein- und -durchgrünung sowie durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht kompensiert werden.

Dieser Flächenausgleich wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf von 5.922 Wertpunkten wird der Ökokontofläche „Eichberg“ der Fürst Fugger Babenhausen Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe e.G., Fl.-Nr. 286, Gemarkung Winterrieden, zugeordnet und auf dieser erbracht.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der Ökokontofläche der Stiftung KulturLandschaft Günztal kontrolliert werden.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe bis potenziell mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering bis mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering bis mittel
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Kulturgüter	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	mittel
Sachgüter	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Innerhalb des Änderungsbereiches soll im hinteren, östlichen Abschnitt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb realisiert werden. Die erforderliche und zugehörige Stellplatzanlage wird - wie bei Einzelhandelsbetrieben üblich - im vorgelagerten (westlichen) Abschnitt angeordnet. Dabei sollen die privaten Pkw-Stellplätze temporär auch für die Zwecke der Öffentlichkeit (benachbarter Friedhof / Beerdigungsfälle, o. ä.) zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Da sich das Planungsgebiet in unmittelbarem Anschluss an den Babenhausener Friedhof befindet, welcher im südlichen Teil mit der Friedhofskirche und der Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger auch zwei Baudenkmäler beherbergt, handelt es sich um einen städtebaulich-ortsplanerisch sensiblen Bereich.

9.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung und Eingrünung des Sondergebietes mit stadtklimafesten und robusten Sorten einheimischer Laubbäume vor.

In Richtung Westen zur Krumbacher Straße hin soll durch die vorgesehenen Baumpflanzungen eine optische Gliederung zwischen Straßenraum und Stellplätzen sichergestellt werden.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb wird mit schmalwüchsigen Bäumen zum Friedhof hin eingegrünt, im Bereich der Stellplätze wird an vier Stellen punktuell durch Baumpflanzungen eine gewisse Trennwirkung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erzielt.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind flächenhaft durch Anpflanzung oder Ansaat dauerhaft zu begrünen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen von der Krumbacher Straße her über eine private Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet.

10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Marktgemeinde Babenhausen möchte dem Leitsatz der Bayerischen Staatsregierung und der Ländlichen Entwicklung in Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachkommen und das im oberen bzw. östlichen Teil des Marktgebietes unbefriedigende Einkaufs- und Versorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung verbessern, zumal insbesondere auch in diesem oberen bzw. östlichen Bereich von Babenhausen großflächige Wohngebiete liegen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Zufahrt, Stellplätzen, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder und der Versorgung dienenden Nebenanlagen zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl und der Höhe der Gebäude (Außenwand- bzw. Gesamthöhe). Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,85 erlaubt die Anordnung des Gebäudes des Einzelhandelsbetriebes in der erforderlichen Größe zur Unterbringung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder und der Versorgung dienenden Nebenanlagen.

Die Orientierungswert nach § 14 BauNVO von 0,8 für Sondergebiete wird somit um 0,05 überschritten. Diese Überschreitung des Orientierungswertes wird zugelassen, um eine optimale Ausnutzung des im Innenbereich liegenden Gebietes zu gewährleisten und Flächenressourcen am Ortsrand zu schonen.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist aus o. g. Gründen nicht erforderlich und wird daher auch nicht zugelassen. Die Freihaltung von 15 % der Fläche von Versiegelung

dient der oberflächennahen Versickerung des Niederschlagswassers und weiteren Zielen der Klimaanpassung sowie dem Bodenschutz, der Ein- und Durchgrünung des Sonstigen Sondergebietes, dem Arten- und Biotopschutz, etc.

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die festgelegte maximale Wand- bzw. Gesamthöhe von 6,80 m bezieht sich auf die hohe Seite des Gebäudes mit Pultdach, welche an der Nordseite des Gebäudes zu liegen hat. Dies ist damit begründet, dass die wirksame Wandhöhe in Richtung Süden möglichst gering gehalten wird, zumal hier mit der Baugrenze lediglich der Mindestgrenzabstand von 3 m zum Friedhofsgrundstück eingehalten wird. Dies ist erforderlich, um die angestrebte wirtschaftliche Verkaufsfläche von 1.200 m² auf dem innerörtlichen Grundstück unterzubringen.

Erforderliche haustechnische Anlagen (Kamine, Lüfter, etc.) sind in diese Höhenfestsetzung nicht einbezogen.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, um abschnittsweise innerhalb des Gebäudes zwei Vollgeschosse, z. B. für Büro- oder Technikräume zu ermöglichen.

Die Höhenlage der Gebäude wird über die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden bestimmt. Durch das gewählte Höhenmaß über Normalhöhennull (NHN) soll einerseits gewährleistet werden, dass ein ausreichender Objektschutz (z. B. bei Starkniederschlägen) gewährleistet ist, andererseits aber auch übermäßig hohe Wand- bzw. Gesamthöhen vermieden werden und ein barrierefreier Zugang möglich ist.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass nur ein geringer Spielraum für die Anordnung des Baukörpers verbleibt.

Es wird die abweichende offene Bauweise festgesetzt, da nutzungsbedingt eine Länge des Baukörpers von über 50 m erforderlich ist.

10.4 Gestaltung der Gebäude

Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 2° und 10° zulässig.

Zum Schutz des Ortsbildes und für die Sicherheit des vorbeifließenden Verkehrs sind reflektierende und leuchtende Materialien nicht zulässig. Spiegelnde Fassadenelemente sind aufgrund der Blendungsgefahr ausgeschlossen. Glas und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind davon ausgenommen, da sie der Belichtung und Solarenergienutzung dienen.

Um vorbeifahrende Fahrzeuge nicht abzulenken, sind unnatürlich wirkende, grelle und kontrastierende Farben und glänzende Oberflächen ebenfalls unzulässig.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden sowohl in der Menge als auch in der Größe beschränkt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Tierwelt sollen vermieden werden. Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich Gehölzbestände mit hohem Lebensraumpotenzial. Ein weiterer Grund ist, dass sich in unmittelbarer Nähe und Sichtweite mehrere Baudenkmäler befinden und deren Wahrnehmung nicht übermäßig beeinträchtigt werden soll. Des Weiteren sollen auf der Krumbacher Straße (B 300) vorbeifahrende Fahrzeuge nicht abgelenkt werden. Aus diesen Gründen sind maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig, bewegte Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung nicht zulässig.

10.6 Stellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Babenhausen zu erfolgen. Dementsprechend ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ je 40 m² Nutzfläche (Verkauf) ein Stellplatz nachzuweisen und zusätzlich hiervon 75 % für Besucher. Bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von mindestens 53 Stellplätzen. Da die privaten Pkw-Stellplätze temporär auch für die Zwecke der Öffentlichkeit (benachbarter Friedhof / Beerdigungsfälle, o. ä.) und auf Basis des zugehörigen Erschließungsvertrages zugänglich und nutzbar gemacht werden sollen, wird insgesamt ein Bedarf an 80 Stellplätzen inkl. von 4 Behindertenstellplätze kalkuliert.

Die Unterbringung der Fahrradabstellplätze kann im Bereich der Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen erfolgen.

10.7 Einfriedungen

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind Einfriedungen entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Krumbacher Straße hin nicht zulässig. Auf diese Weise wird für Kunden eine bessere Einsehbarkeit und Transparenz erreicht.

10.8 Geländemodellierung

Um die Topografie auszugleichen, werden Geländemodellierungen bis zum Niveau des Hauptgebäudes zugelassen, wobei ein Angleichen an das bestehende Gelände, das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen und zu der öffentlichen Erschließungsfläche in ebener Weise und durch flache Böschungen zulässig ist. Dies ist erforderlich und ausreichend, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

10.9 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Das betrifft neben baulichen Anlagen, wie z. B. Stellplätze, auch nicht bauliche Anlagen, wie z. B. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen, möglichen Überhang durch angrenzende Bepflanzungen. Zur Sicherheit des Verkehrs ist Überwuchs in das Lichtraumprofil der Straße zu vermeiden.

10.10 Grünordnung und Artenschutz

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben dem Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für diese Flächen ist eine flächenhafte Bepflanzung mit z. B. Bodendeckern, Stauden und Gräsern genauso zulässig wie die Ansaat mit einer beliebigen Rasen- oder Wiesenmischung. Die Auswahl der zwingend festgesetzten Begrünungsmaßnahme obliegt dem Vorhabenträger in Abhängigkeit des jeweiligen Standortes und des beabsichtigten Pflegeaufwandes.

Darüber hinaus dienen die Flächen als oberflächennahe Versickerungsflächen für Niederschlagswasser und abschnittsweise als Standraum für Baumpflanzungen.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung sind diese verbindlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusätzlich mit einem Hinweis „Grünfläche (privat)“ versehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ansaat Wiese

Für diese Flächen ist eine flächenhafte Begrünung durch Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung auf einem mageren Substrat verbindlich vorgeschrieben. Als Saatgutmischungen kommen z. B. „Blumenwiese“, „Mager-

und Sandrasen“ oder ähnlich, z. B. der Regiosaatgut-Hersteller Rieger-Hofmann (Blaufelden-Raboldshausen), Saaten Zeller (Eichenbühl-Guggenberg) oder Krimmer (Freising-Pulling) in Frage. Kräuteranteil jeweils mind. 50 %; Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; extensive Pflege: Mahd abschnittsweise, Mahdzeitpunkt gemäß Angabe Saatgut-Hersteller, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher;

Bei diesen Flächen handelt es sich um etwas breitere, wenig einsehbare Flächen, auf denen dem Arten- und Biotopschutz (Förderung der Insekten !) verstärkt Rechnung getragen werden soll und auf denen sowohl ein etwas höherer Pflegeaufwand als auch ein naturnahes Erscheinungsbild gerechtfertigt sind.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung sind auch diese verbindlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusätzlich mit einem Hinweis „Grünfläche (privat)“ versehen.

Baumpflanzungen

Um auf dem Grundstück eine Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird an relevanten Stellen die Pflanzung von Laubbäumen festgelegt. Diese können um bis zu drei Metern verschoben werden, falls dies z. B. aufgrund von unterirdischen Leitungen erforderlich sein sollte. Die Anzahl der festgesetzten Bäume entspricht einer Durchgrünung von 1 Laubbaum je ca. 200 m² Grundstücksfläche (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

Um ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen sicherzustellen, ist ein unbefestigter und begrünter Mindeststandraum für die Bäume festgesetzt.

Die Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Sondergebietes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz, z. B. als Ausgleich für verloren gegangene Brutplätze in Gehölzen.

Fassadenbegrünung

Aufgrund der städtebaulich-ortsplanerisch sensiblen Lage mit historischer Bebauung (Baudenkmäler) in der unmittelbaren Umgebung ist eine Fassadenbegrünung des Einzelhandels-Gebäudes auf der von Seiten des Friedhofes gut einsehbaren Südseite verbindlich vorgeschrieben, um den Kontrast zwischen den unterschiedlichen Baustilen etwas abzumildern.

Pflanzenauswahl

Eine verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an standortgerechten heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten für die Extremstandorte Straßenraum / Stellplätze verwendet werden können.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Trenngrün, Arten- und Biotopschutz) werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgesetzt.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Marktgemeinde die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, vorhandene Nistkästen an den abzubrechenden Gebäuden umzuhängen bzw. in gleicher Anzahl und vergleichbarer Ausführung zu ersetzen. Weiterhin sind Bauzeitenregelungen für den Gebäudeabbruch erforderlich. Diese sind in den Hinweisen durch Text dargelegt.

10.11 Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ wurde durch das für die Entwässerungsplanung beauftragte Ingenieurbüro überprüft und durch E-Mail am 28.04.2022 bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Entsprechend der Untergrundverhältnisse, wonach eine Versickerung erst ab einer Tiefe von 4,3 m bis 5,1 m in den Terrassenkiesen möglich ist, ist geplant, die Niederschlagswasserversickerung über Rigolen durchzuführen. Die Dimensionierung und Anordnung der Rückhalte- / Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Hinweisen durch Text, Ziffer 2 „Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung“ verwiesen.

Oberirdische Stellplatzflächen, deren Zufahrten sowie Fuß- und Gehwege sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht. Weiterhin dient die Festsetzung der optischen Gliederung von befestigten Flächen.

11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt von Westen über die Krumbacher Straße (Bundesstraße B 300).

Das Planungsgebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung des Marktes Babenhausen angeschlossen.

Der Markt Babenhausen nutzt für seine Trinkwasserversorgung den Brunnen "TB1 Weinried" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 327 der Gemarkung Weinried sowie den "Fuggerbrunnen" auf dem Grundstück Fl. Nr.- 1575/2 der Gemarkung Greimeltshofen. Er beantragte jeweils mit Schreiben vom 03.02.2020 beim Landratsamt die gehobene Erlaubnis für die Grundwasserförderung aus den genannten Brunnen. Mit den zwei Brunnen kann die Wasserversorgung des Marktes Babenhausen und seiner Ortsteile sichergestellt werden.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen.

Innerhalb des Planungsgebiet verlaufen elektrische Leitungen der Lechwerke AG (20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen und eine 1-kV-Freileitung).

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Auf die Beachtung des Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ wird hingewiesen.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Freileitung zu beachten:

Bei jeder Annäherung an elektrische Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der Betriebsstelle Krumbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Krumbach

Bahnhofstraße 4

Tel. 08282/901-216

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Jürgen Strohmeyr

E-Mail: juergen.strohmeyr@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Weiterhin verlaufen innerhalb des Planungsgebietes Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eine Ausbaubestimmung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse ist eine Kostenanfrage beim Team Neubaugebiete erforderlich unter:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Hierzu ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

Im Planungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten im näheren Umfeld angrenzende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Planungsgebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Sobald die Termine zu Baubeginn / Bauende der beiden Gebäude im Plangebiet bekannt sind, sollen diese zeitnah der Deutschen Telekom im Sinne einer koordinierten Erschließung unter folgender Adresse mitgeteilt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PT1 23
Gablinger Straße 2D
86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

Gasleitungen

Im räumlichen Geltungsbereich werden Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH betrieben, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist es erforderlich, sich rechtzeitig mit der Schwabennetz GmbH in Verbindung zu setzen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang der Krumbacher Straße, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.170 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen	Fläche in m ²		Verteilung in %
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandelbetrieb (GEH) (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.560		90,11
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 880</i>		
Öffentliche Verkehrsfläche (Krumbacher Straße)	ca. 610		9,89
Geltungsbereich	ca. 6.170		100,00

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet. Zudem wurden Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (© BayernAtlas) verwendet.

Die Marktgemeinde Babenhausen und das Planungsbüro Daurer + Hasse übernehmen keine Gewähr für Lage und Größengenauigkeit. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2023
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf November 2023 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse: Einzelhandel- und Ortsmittenkonzept für den Markt Babenhausen - Aktualisierung 2013 - Stand: 10.12.2013
- Herr, Ute, Dipl.-Ing. (FH), Markt Rettenbach: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss eines bestehenden Gebäudes, Krumbacher Str. 6 87727 Babenhausen, Stand: 01.12.2021
- Herr, Ute, Dipl.-Ing. (FH), Markt Rettenbach: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss von Gebäuden, Krumbacher Str. 6 87727 Babenhausen, Stand: 14.08.2023
- Ing.-Büro für Vermessungswesen AVT-GmbH: Lage- und Höhenplan M 1 : 200, BV Krumbacher Straße 6, Babenhausen, Stand: 12.12.2021
- Ing.-Büro fm Geotechnik, Altusried: Geotechnischer Bericht Bauvorhaben Babenhausen Krumbacher Str. 6 Teilflurnummer 316, Stand: 05.03.2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)
- Lars Consult: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Markt Babenhausen, Stand: 25.06.2024
- Marktgemeinde Babenhausen: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“, wirksame Fassung vom 16.03.2022
- Marktgemeinde Babenhausen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“, rechtsgültige Fassung vom 16.03.2022, redaktionell ergänzt am 01.06.2022
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) / Entwurf Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller (2022)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 40) zur Bebauungsplan-Änderung wird hiermit **ausgefertigt**.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



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



Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner