



PROJEKTNR: 21-068

7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“

Landkreis Unterallgäu

Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

DATUM

06.04.2022

Entwurf

ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung
gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	3
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	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	3
5	SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE	4
5.1	Flächennutzungsplan.....	4
5.2	Bebauungspläne.....	5
6	BESTANDSSITUATION	5
6.1	Lage und Topographie.....	5
6.2	Nutzung und Grünstrukturen	5
6.3	Boden	8
6.4	Wasser	8
6.5	Arten und Lebensräume	8
6.6	Immissionsschutz	9
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	9
6.8	Denkmalschutz	9
6.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	9
6.10	Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
6.11	Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch).....	10
7	PLANUNGSKONZEPT	10
7.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept.....	10
7.2	Grünordnerisches Konzept	10
7.3	Verkehrliche Erschließung.....	10
8	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	11
8.4	Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	11
8.5	Gestaltung der Gebäude	11
8.6	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude.....	12
8.7	Einfriedungen.....	12
8.8	Geländemodellierung.....	12
8.9	Grünordnerische Maßnahmen	12
8.10	Niederschlagswasser / Grundwasser	13
8.11	Immissionsschutz	13
9	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	14
10	FLÄCHENSTATISTIK	14
11	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	14
12	QUELLENVERZEICHNIS	15

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung innerörtlicher Grundstücke zu Wohnzwecken. Zum einen soll auf dem ehemals bebauten Grundstück Gänsberg 16, Fl.-Nr. 722/3, wieder eine Wohnbebauung ermöglicht werden und zum anderen eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung auf den südöstlich gelegenen Grundstücken Fl.-Nrn. 722/4 und 722/5 und 722 erfolgen, inklusive der Möglichkeit einer geringfügigen baulichen Erweiterung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965. Die Bestands-Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes weicht erheblich von den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen ab. Diese sollen daher unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Bestandsbebauung angepasst, und darüber hinaus sollen veraltete Festsetzungen durch zeitgemäße Standards ersetzt werden.

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 die Voraussetzung zur zeitgemäßen Nutzung innerörtlicher Bauflächen schaffen.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 06.04.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich angrenzend an die Straße „Gänsberg“ und weist eine Fläche von ca. 1.510 m² auf.

4 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

Planzeichnung, Festsetzungen durch Text und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten redaktionell angepasst und/oder ergänzt:

- ...

5 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage März 2022) 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.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

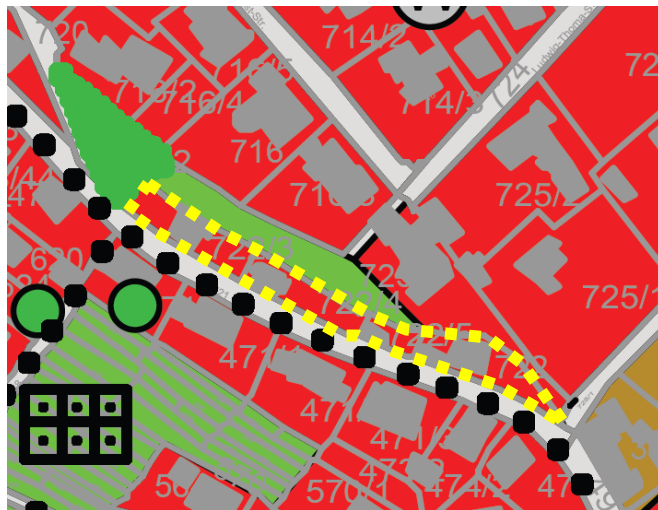
Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022).

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022) bekannt.

5.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Babenhausen aus dem Jahr 2005 im südlichen Abschnitt als Wohnbaufläche, im nördlichen Abschnitt als Grünfläche dargestellt. Zu gegebener Zeit wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.



Legende

Bestand Planung



Wohnbaufläche
(§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Grünfläche mit Zweckbestimmung

Abb. 1 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan gelbe Punktlinie: Umgriff Änderungsbereich

5.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „B 04 - Baugebiet Nord. Der gegenständliche Änderungsbereich ist rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, ohne Maßstab blaue Punktlinie: Umgriff 7. Änderung

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich von Babenhausen in einer Süd-West-exponierten Hanglage auf einer mittleren Höhe von ca. 556 m ü. NHN. Das Gelände fällt innerhalb des Grundstücks Fl.-Nr. 722/3 von Nordosten in Richtung Südwesten um ca. 4 bis 5 Höhenmeter ab.

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich wird unterschiedlich genutzt und weist dementsprechend unterschiedliche Grünstrukturen auf:

Fl.-Nr. 722/3: Einfamilienhausgrundstück; das Wohnhaus ist zum größten Teil zurückgebaut, Restbestände des Erdgeschosses sind noch vorhanden, die Freiflächen bzw. ehemaligen Hausgartenbereiche befinden sich im Sukzessionsstadium (Efeu, Brombeergestrüpp, Strauchbewuchs, Blütenstauden, etc)

Fl.-Nr. 722/4: Einfamilienhaus mit Hausgartenbereich; eine markante Kiefer befindet sich auf dem Grundstück.

Fl.-Nr. 722/5: Garage mit vollversiegelter Zufahrt;

Fl.-Nr. 722: Einfamilienhaus mit Garage und Hausgartenbereich;

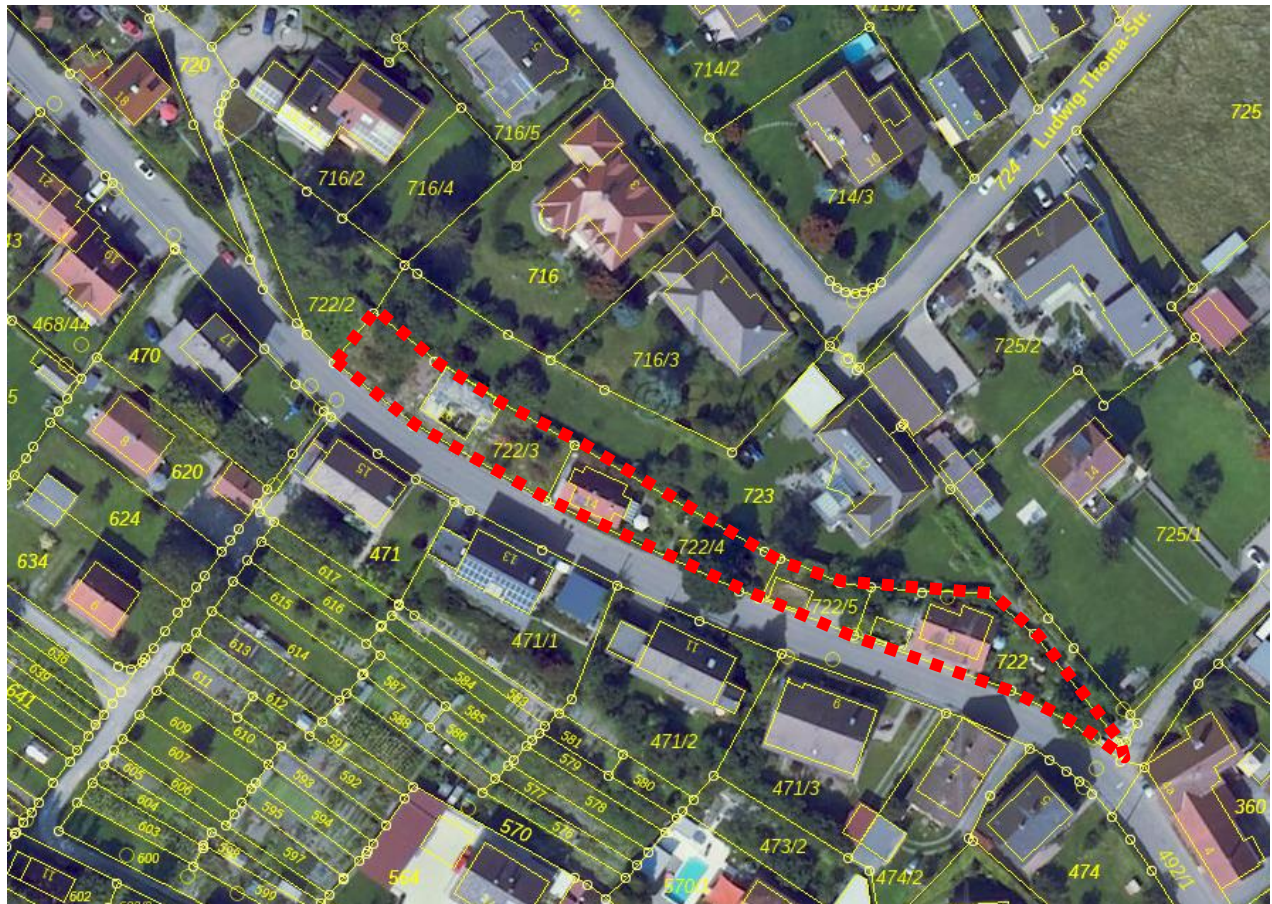


Abb. 3 Luftbild: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab rote Punktlinie: Umgriff 7. Änderung



Abb. 4 Blick auf Fl.-Nr. 722/3 von Südosten (Brachgrundstück)



Abb. 5 Blick auf Fl.-Nr. 722/4 von Nordwesten



Abb. 6 Blick auf Fl.-Nr. 722/5 von Südosten (Garagengrundstück)



Abb. 7 Blick auf Fl.-Nr. 722 von Südosten

6.3 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Übergangsbereich zwischen Oberer Süßwassermolasse und risszeitlicher Hochterrasse.

Gesteinsbeschreibung Obere Süßwassermolasse: Wechselfolge aus Sand, Glimmer führend, z. T. Fein- bis Mittelkies führend, sowie Kies, Quarz-dominiert, sandig, und Ton, Schluff oder Mergel)

Gesteinsbeschreibung Hochterrassenschotter: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022)

Infolge der bestehenden bzw. bisherigen Nutzungen bestehen erhebliche Vorbelastungen in Form von Voll- und Teilversiegelung sowie Überformung und Veränderung durch Bodenmodellierung und Hangsicherung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

6.4 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022). Es ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Das Auftreten von Schichtgrundwasser ist möglich.

Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr von wild abfließendem oberirdischem Hangwasser, insbesondere bei Starkniederschlägen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse auf den Grundstücken talseits (Süßwassermolasse mit Ton, Schluff oder Mergel) ist mit einer zumindest stark eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

6.5 Arten und Lebensräume

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 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2022).

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

Innerhalb des Änderungsbereiches sind von Nordwesten nach Südosten betrachtet ein Brachestadium eines Wohnbaugrundstücks sowie zwei Wohnbaugrundstücke mit siedlungstypischen Hausgärten vorhanden. Außerdem liegt ein Garagengrundstück mit vollversiegelter Zufahrt innerhalb des Änderungsbereiches. Das Brachestadium auf Fl.-Nr. 722/3 ist geprägt von Restbeständen an Grundmauern, junger Gehölzentwicklung (Sträucher), Brombeergebüsch, Efeu, Blütenstauden. Im Hausgarten der Fl.-Nr. 722/4 steht eine markante, straßenraum-wirksame Kiefer.

6.6 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes mit hierfür typischen Immissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand (CO₂-Emissionen durch Gebäudeheizung, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- und Quellverkehr, Wohn- und Freizeitnutzung in den Freiflächen und Hausgärten).

6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine innerörtliche, mäßig steile Hanglage mit zweigeschossiger Bebauung. Die Gebäude sind aufgrund der Topografie traufständig entlang der Straße „Gänsberg“ angeordnet sind und weisen in Abhängigkeit der Geschossigkeit (II sowie I+D) flache und steile Satteldächer auf. Zur Durchgrünung tragen insbesondere die nördlich der Straße anliegenden Hausgärten mit ihren Grün- und z T markanten Gehölzbeständen bei.

6.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

6.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich insbesondere auf Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Für bestehende bauliche Anlagen, Einfriedungen, Beläge, etc. besteht Bestandsschutz.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigung von oberirdischen Stellflächen, Stauräumen vor Garagen und deren Zufahrten mit sickerfähigen Belägen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur in dem für die Bauausführung erforderlichen Maße;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch die flächenbezogene Festsetzung von Laubbäumen;
- Festsetzung zur Begrünung von Stützmauern und Fassaden unter bestimmten Voraussetzungen;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG;
- Hinweise zu Schutzmaßnahmen für Gehölze bei Bauarbeiten;
- Hinweise zu einer naturnahen und ökologisch wertvollen Gestaltung der Freiflächen;

6.10 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung beibehalten. Es entstehen somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einem höheren Maße beeinträchtigen als durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässig.

Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

6.11 Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 604 m² (1.510 m² x 0,4) weit unter der Grundfläche von 20.000 m² und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Im Gebiet soll das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „B 4 - Baugebiet Nord“ verfolgte Konzept innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches weiterverfolgt werden. Dies beinhaltet im Wesentlichen eine traufständige, zweigeschossige Einzelhausbebauung entlang der Straße „Gänsberg“ mit zugehörigen Garagen. Insbesondere erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen an die Bestandssituation und die bestehenden Grundstückszuschnitte mit der Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung. Somit wird die Bestandsbebauung bauleitplanerisch gesichert. Durch die Anpassung bestimmter Festsetzungen zur Gebäudegestaltung wird zeitgemäßes Bauen ermöglicht.

7.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht die Erhaltung einer bestehenden, den Straßenraum prägenden Kiefer vor, und darüber hinaus ist eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Laubbäumen vorgesehen.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Gänsberg“.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes und dem Gebietscharakter sowie dem Ziel der Marktgemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen sowie deren Realisierung aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke und des Flächenbedarfs nicht möglich ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit eingehalten und eine übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes vermieden. Die 50%-prozentige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird zugelassen. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

Zur Klarstellung werden die Höhenbezugspunkte neu festgelegt. So wird als Bezugspunkt zur bergseitigen Traufhöhe anstatt des ursprünglich definierten endgültigen Geländes nun die gemittelte Höhe des Bestandsgeländes entlang der Grundstücksgrenze herangezogen. Somit wird die im Hanggelände bergseitig wirksame Wandhöhe definiert.

Anstatt der Festlegung der Oberkante der Kellerdecke (Rohfußboden Erdgeschoss) in Abhängigkeit des bergseitigen endgültigen Geländes wird nunmehr die Oberkante der Kellerdecke (Rohfußboden Erdgeschoss) in Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenkante festgelegt. Somit ist ein fester Bezugspunkt klar definiert. Bei der Festlegung der zulässigen Höhe werden auch die Bestandsgebäude mit abgebildet.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass die Bestandsbebauung auf den Fl.-Nrn. 722 und 722/4 und 722/5 planungsrechtlich gesichert wird und die Möglichkeit zu einer maßvollen Erweiterung besteht. Hierbei wird jeweils die zur nördlichen Grundstücksgrenze nächstgelegene Gebäudeecke als Bezugspunkt herangezogen und die Baugrenze parallel zur Grenze weitergeführt. Die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 m nach Art. 6 BayBO wird damit auf Fl.-Nr. 722 um 0,5 m und auf Fl.-Nr. 722/4 um 1,2 m unterschritten. Diese Unterschreitung wird im Hinblick auf die bestehenden schmalen Grundstückszuschnitte und entsprechend eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten für städtebaulich vertretbar gesehen. Auf Fl.-Nr. 722/3, Gänsberg 16, wurde für das Baufenster der bestehende Bauantrag „Umbau und Sanierung eines Wohnhauses“ vom 30.10.2020 zugrunde gelegt und ein maßvoller Spielraum für die Anordnung der Baukörper eingeräumt. Im Sinne von „Flächensparen“ und Förderung der Innenentwicklung wird die Möglichkeit gegeben, einen erdgeschossigen, aufgrund der Hanglage z. T. unterirdischen und damit nicht abstandsflächenrelevanten Anbau bis an die nördliche Grundstücksgrenze heranzuführen. Eine bestehende Mauer entlang der Grundstücksgrenze soll hierbei ertüchtigt werden.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper zu erreichen und die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus festgesetzt. Damit wird das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf den Grundstücken stehenden Baukörpern erreicht.

Auf den Fl.-Nrn. 722/3 und 722/5 gelten die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO. Dies dient dem Brandschutz und der Wahrung des sozialen Abstandes. Auf den Fl.-Nrn. 722 und 722/4 können die Abstandsflächen nach BayBO nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf den Bestandsschutz, die örtliche (schmale) Grundstückssituation und die Gewährung einer maßvollen Möglichkeit zur Erweiterung der Gebäude ist daher die überbaubare Fläche vor der Abstandsflächenregelung maßgebend.

8.4 Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude soll eine für die Umgebung verträgliche Bebauung sichergestellt werden.

8.5 Gestaltung der Gebäude

In Bezug auf die Gestaltung der Gebäude werden zu den bestehenden Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan einige Änderungen vorgenommen. Als zusätzlich zulässige Farben der Dacheindeckung werden Grau- und Anthrazittöne zugelassen, da diese Farbgebung bereits in der Umgebung vorhanden ist und sich daher in das Ortsbild einfügt.

In Bezug auf die Dachform werden zusätzlich begrünte Flachdächer für Garagen, für eingeschossige Anbauten und untergeordnete Bauteile bei Hauptgebäuden zugelassen. Dies entspricht zeitgemäßem Bauen und dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Dacheinschnitte und schräge Dachanschnitte werden nicht zugelassen, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

Spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Metallflächen und grelle Farbgebung sowie Klinker als regional untypische Fassadengestaltung sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen) ohne Blendwirkung.

8.6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Auch für Garagen wird zusätzlich zur Pultdachform das begrünte Flachdach zugelassen. Dies entspricht zeitgemäßem Bauen und dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Als zulässige talseitige mittlere Wandhöhe für grenznahe Garagen werden 3,00 m festgelegt, um eine sinnvolle Nutzung der Garagen sicherzustellen. Die zulässige bergseitige mittlere Wandhöhe von Garagen wird bei 2,20 belassen.

8.7 Einfriedungen

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu den Einfriedungen werden grundlegend angepasst, da die ursprünglichen Festsetzungen zum einen nicht mehr zeitgemäß und zum anderen auch nicht umsetzbar sind. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird von 1,00 m auf 1,20 m erhöht. Die verpflichtende Erstellung eines Zaunsockel wird gestrichen und anstatt dessen eine offene Einfriedung festgesetzt. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 0,10 m festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen in aktuell aufgestellten Bebauungsplänen der Marktgemeinde Babenhausen und gewährleistet eine Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z. B. Igel) zwischen den Gärten.

Als offen ist eine Einfriedung anzusehen, wenn diese nicht blickdicht gestaltet ist. Ausgeschlossen sind somit auch blickdichte Kunststofffolien, die in Metallzäune eingeflochten werden. Durch die Festsetzung offener Einfriedungen soll eine gewisse Offen- und Lockerheit innerhalb des Wohngebietes sichergestellt werden. Eine Ausnahme hierzu sind Stützmauern zur Geländesicherung. Aufgrund der Hanglage können diese u. a. im Bereich von Garagenzufahrten und zur Terrassengestaltung erforderlich werden.

8.8 Geländemodellierung

Aufgrund der Hangsituation lassen sich insbesondere Abgrabungen zur Einbettung der Gebäude und Aufschüttungen z. B. bei einer Terrassierung zur Nutzung der Freiflächen nicht vermeiden. Dementsprechend sind auch Stützmauern zur Geländesicherung erforderlich. Dies kann in diesen Bereichen zu einer wesentlichen Veränderung des natürlichen Geländes führen. Die ursprüngliche Festsetzung, wonach eine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländes durch Auffüllung oder Abgrabung unzulässig ist, wird daher gestrichen und ersetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen sind insofern zulässig, als dass sie für die Bauausführung und für die auf dem jeweiligen Baugrundstück angemessene Nutzung der Freiflächen erforderlich sind. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch nicht maßstabsgerechte bzw. überdimensionierte Stützmauern ist zu vermeiden.

Aus o. g. Gründen sind erforderliche Stützmauern ab einer Ansichtshöhe > 1,50 m auch zu begrünen.

8.9 Grünordnerische Maßnahmen

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.

Aus Gründen Arten- und Biotopschutzes und zur Erhaltung der Begrünung des Straßenraumes wird die bestehende, Straßenraum-wirksame Kiefer zur Erhaltung festgesetzt.

Um auf dem Wohnbaugrundstück eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird flächenbezogen die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt.

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 Wohngebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, im Sinne eines durchgrüntes Ortsbildes und zur Förderung des innerörtlichen Arten- und Biotopschutzes sind Stützmauern ab einer Ansichtshöhe > 1,50 m zu begrünen. Dies gilt ebenso für Fassaden und Fassadenabschnitte von Hauptgebäuden, die keine Gliederung durch Fenster aufweisen. Die Begrünung von Garagenwänden wird empfohlen.

Flachdachbegrünung

Die Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen dauerhaft zu begrünen, auch um den Oberflächenabfluss von versiegelten Bereichen zu drosseln oder zeitnah abzupuffern.

Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und Pflanzabstände 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 und ökologisch wertgebenden Ziersträuchern angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können.

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

8.10 Niederschlagswasser / Grundwasser

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

Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „B 4 - Baugebiet Nord“ ist innerhalb des Wohnquartiers eine Einleitung des Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal zulässig. Diese Einleitung soll auch innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches weiterhin zulässig sein. Für die bestehenden Gebäude sowie für Umbau, Sanierung bzw. Neubau soll Bestandsschutz gelten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass aufgrund der anstehenden Süßwassermolasse im unteren Hangbereich, in welchem lagemäßig eine Anordnung von Sickereinrichtungen in Frage käme, keine ausreichende Versickerungsfähigkeit vorliegt.

Oberirdische Stellplatzflächen, Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten 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 zumindest eine Teilversickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle ermöglicht.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wird ebenfalls eine Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswassers erreicht.

8.11 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird der maximal zulässige Schalleistungspegel von Luftwärmepumpen in Abhängigkeit zum nächsten Wohngebäude begrenzt.

9 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straße „Gänsberg“.

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 erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) und ist als gesichert anzusehen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen LEW –Betriebsstelle zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Vor Baumaßnahmen 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

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der Straße „Gänsberg“ zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.510 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

	7. Änderung „B 4 - Baugebiet Nord“		Rechtsgültiger „B 4 - Baugebiet Nord“	
Flächen	Fläche in m ²	Verteilung in %	Fläche in m ²	Verteilung in %
Allgemeines Wohngebiet	1.510	100	1.510	100
Geltungsbereich	1.510	100	1.510	100

11 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

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

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf Oktober 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Oktober 2021 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- Gottwald + Bertram Architekten: Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Wohnhauses, Gänsberg 16 in 87727 Babenhausen, Flur-Nr. 722/3, Stand: 30.10.2020
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 / 2020
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) / Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller (2019)
- 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 xy) zur Bebauungsplan-Änderung wird hiermit **ausgefertigt**.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege