



PROJEKTNR: 22-034

08. 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

27.07.2022

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

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 08. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die bevorzugte Nutzung innerörtlicher Grundstücke zu Wohnzwecken. Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung und Bebauung in zeitgemäßer Form von bereits erschlossenen innerörtlichen Grundstücken vorrangig zu Wohnzwecken zu schaffen und im Falle von Bauanträgen planinhaltliche Befreiungen möglichst zu vermeiden. Der im aktuellen Änderungsbereich einschlägige rechtsgültige Bebauungsplan stammt ursprünglich aus dem Jahr 1965 (!) und soll mit seinen überwiegend veralteten Festsetzungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden und in Teilen freier und flexibler gestaltet 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 Nutzung von bereits seit langem mit Baurecht ausgestatteten innerörtlichen Bauflächen schaffen.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 06.07.2022 die Aufstellung der 8. 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 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich angrenzend an die „Ludwig-Ganghofer-Straße“, sowie nördlich angrenzend an die „Paul-Keller-Straße“ und weist eine Fläche von ca. 8.875 m² auf. Er betrifft die Grundstücke Fl.-Nrn. 698, 698/1 bis 3, 699/1, 744 und 744/1 bis 3 der Gemarkung Babenhausen.

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

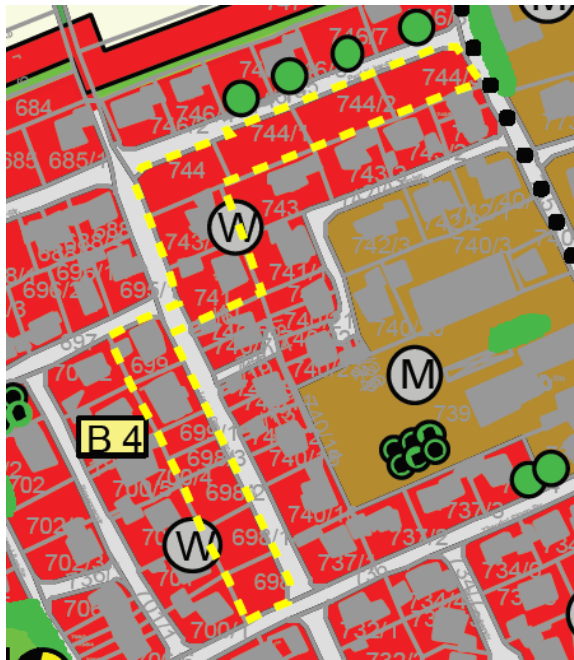
Die Hinweise durch Text und die Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten redaktionell ergänzt: [wird im Laufe des Beteiligungsverfahrens noch ergänzt !]

...

5 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen mit rechtskräftigem und vom Landratsamt genehmigten Stand der 2. Änderung aus dem frühen Jahr 2015 als Wohnbaufläche dargestellt. Die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit inhaltlich der vorhandenen FNP-Darstellung und ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplanstand entwickelt.



Legende

Bestand Planung



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



gemischte Baufläche
 (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 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 4 - Baugebiet Nord“ im Stand seiner aus dem Jahr 1987 datierenden 4. Änderung. Der gegenständliche Änderungsbereich wurde damals rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

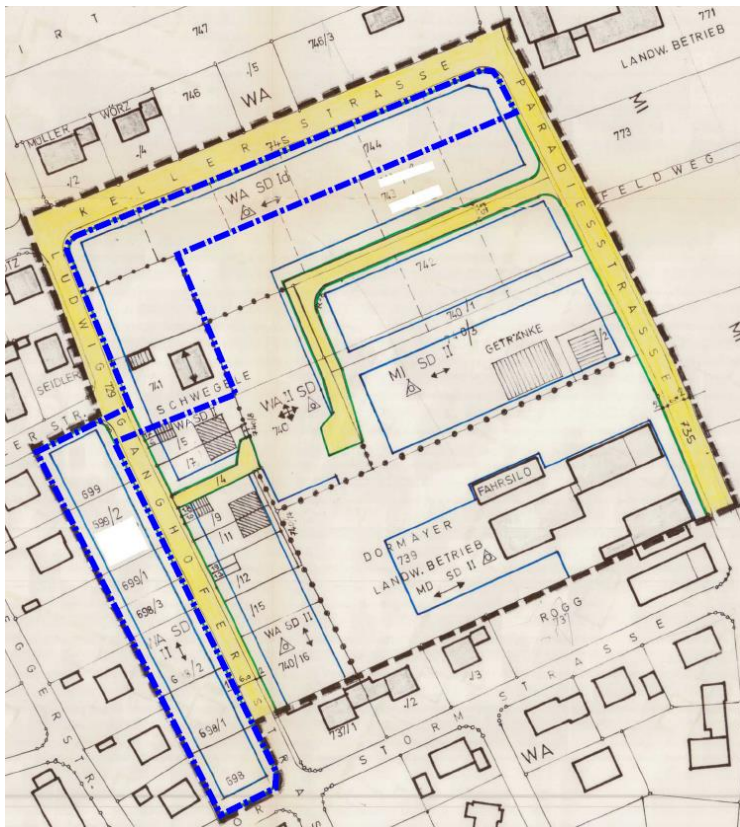


Abb. 2 Ausschnitt aus der rechtsgültigen 04. Änderung des Bebauungsplanes, nicht maßstäblich
 blaue Strich-Punkt-Linie: Umgriff aktuelle 08. Änderung

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Babenhausen einer mittleren Höhe von ca. 562 m ü NHN. Das Gelände innerhalb des Planbereich steigt von Nordwesten nach Südosten um wenige Meter an, liegt jedoch in seiner Gesamtheit relativ eben.

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich wird unterschiedlich genutzt, weist jedoch nur auf den bebauten Grundstücken geringfügige Grünstrukturen auf:

Fl.-Nr. 698, 698/1, 698/2, 698/3, 699/1, 744, 744/1, 744/2, 744/3: unbebaute Grundstücke ohne Grünstrukturen

Fl.-Nr. 699/2: Mehrfamilienhaus ohne nennenswerte Grünstruktur

Fl.-Nr. 699, 741, 743/1: Einfamilienhäuser mit Garagen und Hausgartenbereich



Abb. 3 Luftbild: © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich blaue Linie: Umgriff 08. Änderung

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022) (Online-Abfrage Juli 2022) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotop- 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 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022) (Online-Abfrage Juli 2022).

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022) (Online-Abfrage Juli 2022) bekannt.

6.4 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022) in pleistozänem Lößlehm, nordwestlich des Plangebiets geht dieser in rißzeitliche Hochterrassen über.

Gesteinsbeschreibung pleistozäner Lößlehm: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt

Gesteinsbeschreibung rißzeitlicher Hochterrassenschotter: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

Da das Plangebiet in einer bereits bestehenden Wohnsiedlung liegt bestehen auf den bebauten Flurstücken erhebliche Vorbelastungen durch Voll- und Teilversiegelungen sowie Überformung und Veränderung des Bodengefüges.

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

6.5 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022).

Im Fall von Starkregenereignissen besteht die Gefahr von wild abfließendem oberirdischem Hangwasser.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse auf den Grundstücken (pleistozäner Lößlehm: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt) ist von einer zumindest eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

6.6 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 Bay-NatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022).

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind für das gegenständliche Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999).

Innerhalb des Änderungsbereiches sind vier Wohnbaugrundstücke, darunter ein Mehrfamilienhaus und drei Einzelhäuser mit siedlungstypischen Hausgärten vorhanden. Die unbebauten Grundstücke weisen keine Grünstrukturen auf.

6.7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes mit hierfür typischen Immissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebstand (CO₂-Emissionen durch Gebäudeheizung, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- und Quellverkehr, Wohn- und Freizeitnutzung in den Freiflächen und Hausgärten). Südöstlich anschließend ist ein Dorfgebiet mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesen. Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spät-abends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B.

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder Maschinengeräusche,
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch eine verhältnismäßig ebene Lage mit zweigeschossiger Bebauung. Die vorhandenen Gebäude sind traufständig entlang der „Ludwig-Ganghofer-Straße“

angeordnet. In der unmittelbaren Umgebung findet sich sowohl ein trauf- als auch eine giebelständige Anordnung. Die Gebäude weisen in Abhängigkeit der Geschossigkeit (II sowie I+D) flache und steile Satteldächer auf. Zur Durchgrünung tragen insbesondere die an der „Ludwig – Ganghofer – Straße“ liegenden Hausgärten mit ihren Grün- und Gehölzbeständen bei. Im Umgriff des an der „Paul-Keller-Straße“ liegenden Teilbereich des Plangebiets sind die Hausgärten geringer durchgrünt und es sind vor allem drei jüngere bis mittelalte Straßenbäume gegenüber den Flurstücken 744/3, 744/2 und 744/1 als vorhandene Gehölzstrukturen zu nennen.

6.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Etwa 120 m (nord-)westlich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal „Siedlung des Neolithikums“ (Aktennummer D-7-7827-0041) (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022).

6.10 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 Bestandschutz.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigungen von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität mit wasser-durchlässigen Belägen auszustatten;
- 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 Baugrundstücke durch flächenbezogene Festsetzung von Laub- od. Obstbäumen und Sträuchern;
- Verwendung standortgerechter + ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen.

6.11 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung beibehalten bzw. im Fall des Gebietes WA 2 geringfügig von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,45 erhöht um gleichwertige Bedingungen auf den Wohngrundstücken zu schaffen. 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.

6.12 Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 8 und 9 BauGB sowie § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 8.875 m² 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

Der im aktuellen Änderungsbereich einschlägige rechtsgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 und soll mit seinen überwiegend veralteten Festsetzungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden und in Teilen freier und flexibler gestaltet werden. Dies beinhaltet im Wesentlichen eine Anpassung der Baufenster, sowie der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, Einfriedung und Grünordnung. Es erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Baugrenzen an die Bestandssituation und die bestehenden Grundstückszuschnitte mit der Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung, für die bereits bestehende Wohnbebauung. Somit wird die Bestandsbebauung bauleitplanerisch gesichert. Für die unbebauten Grundstücke ist das Ziel planungsrechtliche Grundlagen für die Nutzung und Bebauung in zeitgemäßer Form zu schaffen und im Falle von Bauanträgen planinhaltliche Befreiungen möglichst zu vermeiden, dieses wird durch die Anpassung bestimmter Festsetzungen zur Gebäudegestaltung ermöglicht.

7.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern vor.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Ludwig-Ganghofer-Straße“ und „Paul-Keller-Straße“.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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 ungünstig ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem zulässigen Orientierungswert der BauNVO von 0,4 im WA 1, sowie, aufgrund der geringeren Flächengröße der Grundstücke, im Bereich WA 2 mit einer geringfügig erhöhten GRZ von 0,45. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit nur in einem Teilbereich geringfügig überschritten um gleichwertige Bedingungen in Bezug auf die umgebende Bebauung und die städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die 50%-prozentige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zugelassen. Dementsprechend müssen die nötigen Garagen inkl. Grenzgaragen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

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 Straße (Mitte) 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

Bei den bereits überbauten Grundstücksflächen erfolgt eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass die Bestandsbebauung auf den Fl.-Nrn. 699/2, 699, 741 und 743/1 planungsrechtlich gesichert wird und

die Möglichkeit zu einer maßvollen Erweiterung besteht. Bei den noch zu bebauenden Grundstücken erfolgt eine Flächenausweisung. Die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 m nach Art. 6 BayBO wird auf den Fl.-Nrn. 698, 698/1, 698/2, 698/3 und 699/1 um 1,5 m unterschritten. Diese Unterschreitung wird im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der umgebenden bereits bebauten Grundstücke, sowie das Nachverdichtungspotential im Hinblick auf die Möglichkeit von giebelständigen Häusern, welche bereits westlich an die betreffenden Grundstück anschließen, für städtebaulich vertretbar gesehen. Den unbebauten nördlichen Flurstücken (Fl.-Nrn. 744, 744/1, 744/2, 744/3) wurde ebenfalls ein flexibler Spielraum für die Anordnung der Baukörper eingeräumt.

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

Zur Klarstellung werden die Höhenbezugspunkte neu festgelegt. So wird als Bezugspunkt zur bergseitigen Traufhöhe anstatt des ursprünglich definierten endgültigen Geländes nun die Mitte der zugeordnete Erschließungsstraße genommen.

Es sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um eine hohe Flexibilität der Nutzung sicherzustellen, werden große Baufenster festgesetzt. Grundstücksgrößen zwischen 280 m² und 560 m² ermöglichen die Erfüllung von unterschiedlichen Wohnbedürfnissen. Somit wird einerseits dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum nach vergleichsweise größeren Baugrundstücken entsprochen und andererseits auch kleinere und damit günstigere Wohnbaugrundstücke angeboten.

Auf den Fl.-Nrn. 698, 698/1, 368/2, 698/3 und 699/1 können die Abstandsflächen nach BayBO nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf die örtliche (vergleichsweise kleine Grundstücke) Grundstückssituation ist 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 sowie eine realistische Unterbringung der zu jeder Wohnung zugehörigen Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück sichergestellt werden, um den öffentlichen Straßen nicht übermäßig oder unnötig mit (dauer-) parkenden Fahrzeugen zu belasten.

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 Naturrottöne zugelassen, da diese Farbgebung bereits in der Umgebung vorhanden ist und sich daher in das Ortsbild einfügt.

Festsetzungen zur Firstrichtung werden gestrichen.

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

Spiegelnde Fassadenelemente sowie glänzende Oberflächen 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

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden.

Als zulässige Firsthöhe für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude wird eine Höhe von max. 5,00 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße festgelegt, um eine sinnvolle Nutzung der Garagen sicherzustellen. Die zulässige Wandhöhe von Garagen wird auf max. 3,00 m heraufgesetzt. Bei einem beidseitigen Anbau von Grenzgaragen sind diese in Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen, um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Straßenraumes zu erreichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Entlastung des öffentlichen Straßenraumes von parkenden Fahrzeugen ist vor den Garagen auf dem privaten Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wird geregelt, um wiederum eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes für parkende Fahrzeuge zu vermeiden

8.7 Einfriedungen

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu den Einfriedungen werden, nachdem sie in der 04. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 – Baugebiet Nord“ ersatzlos gestrichen wurden, wieder aufgenommen und zeitgemäß angepasst. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird von 1,00 m auf 1,20 m erhöht. Die verpflichtende Erstellung eines Zaunsockel wird durch eine offene Einfriedung festgesetzt. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand 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.

8.8 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.

Um auf dem Wohnbaugrundstück eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird flächenbezogen die Pflanzung von Laub oder Obstbäumen, sowie Sträuchern 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.

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.

8.9 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 Bodenverhältnisse (Schluff, tonig, feinsandig, verlehmt Löss) keine ausreichende Versickerungsfähigkeit vorliegt.

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität 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.

8.10 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 „Ludwig-Ganghofer-Straße“ und die „Paul-Keller-Straße“.

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.

Stromversorgung

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

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Im nachstehenden nicht maßstäblichen Ortsnetzplan sind die Leitungstrassen dargestellt.

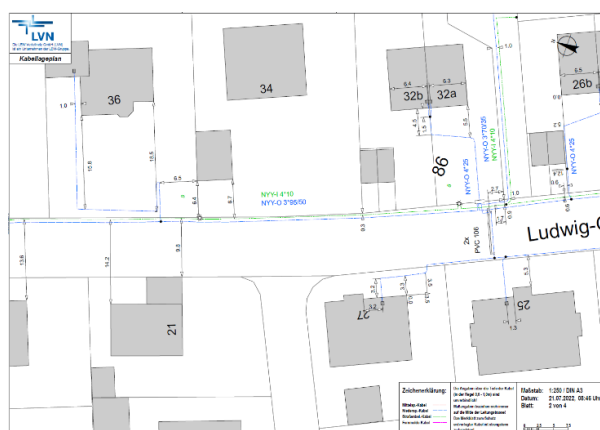


Abb. 4 Ludwig-Ganghofer-Str. nördlicher Planbereich, nicht maßstäblich

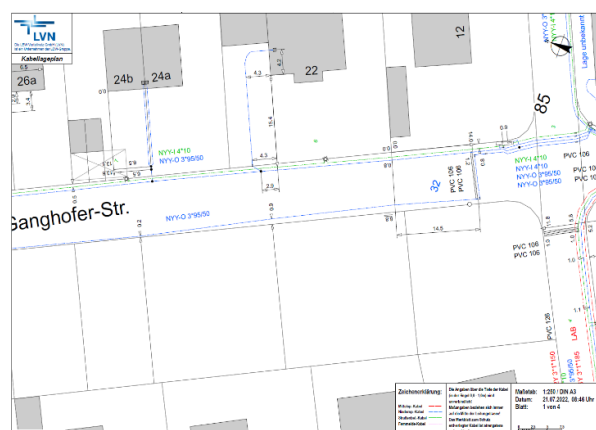


Abb. 5 Ludwig-Ganghofer-Str. südlicher Planbereich, nicht maßstäblich

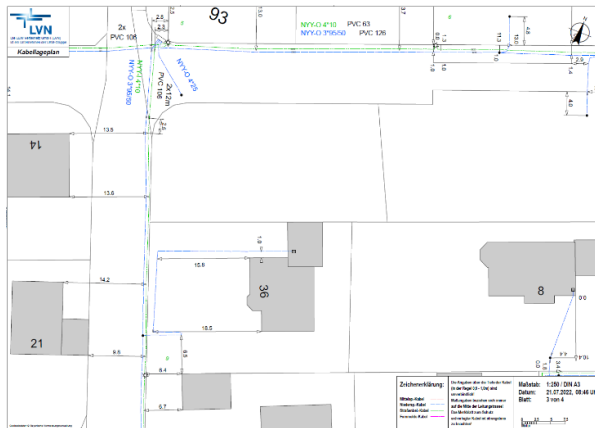


Abb. 6 Paul-Keller Str., westlicher Planbereich,
nicht maßstäblich

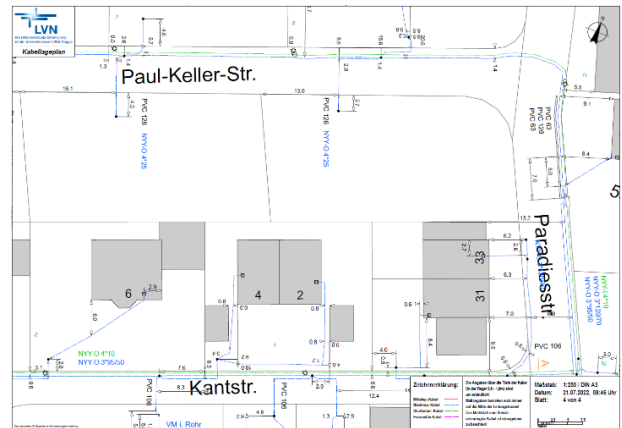


Abb. 7 Paul-Keller-Str. östlicher Planbereich,
nicht maßstäblich

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen 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.

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

Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Kontaktdaten:

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.

Auf Beachtung des Merkheftes für Baufachleute, Ausg. 2006 (Hrsg.: Verband der Netzbetreiber - VDN) wird hingewiesen.

Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, ist Kontakt mit der Telekom aufzunehmen.

Sollten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580313737
Telefon 49 251 788777701

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist eine Kontaktaufnahme mit der Telekom mindestens 4 Monate vor Baubeginn unter nachstehender Adresse erforderlich. Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.

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

Im Planbereich befinden sich außerdem Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind im WA 1 an der „Paul-Keller-Straße“ und im WA2 an der „Ludwig-Ganghofer-Straße“ 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. 8.875 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

	08. Änderung „B 4 - Baugebiet Nord“		Rechtsgültige 04. Änderung „B 4 - Baugebiet Nord“	
Flächen	Fläche in m ²	Verteilung in %	Fläche in m ²	Verteilung in %
Allgemeines Wohngebiet	7.755	87	7.755	87
Straßenverkehrsfläche	120	13	120	13
Geltungsbereich	8.875	100	8.875	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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- 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)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2017
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf Juli 2022
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 / 2020
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) / Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller (2019)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2022). *Denkmaldaten (Baudenkmal, Bodendenkmal, Ensemble, Landschaftsprägendes Denkmal)*. Abgerufen am 21. Juli 2022 von BayernAtlasPlus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&plus=true&bgLayer=atkis>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2022). *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)*. Abgerufen am 21. Juli 2022 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=plus&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&plus=true&layers=luftbild_dfk&E=671172.89&N=5358109.92&zoom=5
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2022). *Thema Umwelt - Natur (alle Karten)*. Abgerufen am 21. Juli 2022 von BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis&E=626988.90&N=5309289.03&zoom=10&plus=true&catalogNodes=1102&layers=4f978bf0-58b5-4fcc-a69a-a5bcc154561e,e0eddd10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,eb>
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2022). *Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete*. Abgerufen am 21. Juli 2022 von BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=nage&lang=de&bgLayer=atkis&E=626988.90&N=5309289.03&zoom=10&plus=true&catalogNodes=1&layers=67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58>
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (März 1999). Arten- und Biotenschutzprogramm Bayern. *Landkreis Unterallgäu*.

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 15) 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

Katharina Matysik
B. Sc. Geographie