



PROJEKTNR: 17-030

**2. Änderung Bebauungsplan  
„B 3 - Südlich des Sportplatzes“  
(Schul- und Sportgelände)“**

Landkreis Unterallgäu

**Markt Babenhausen  
Marktplatz 1  
87727 Babenhausen**

Gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung



**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](http://www.daurerhasse.de)

INHALT

**Begründung**

Endgültige Planfassung

DATUM

26.06.2019,

redaktionell angepasst am  
09.12.2020

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass, Planungsziel und Zweck .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 .....	7
6.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller .....	8
6.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	9
6.4	Bebauungspläne.....	11
<b>7</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>11</b>
7.1	Bisherige Nutzung .....	11
7.2	Topographie .....	12
7.3	Erschließung.....	13
7.4	Altlasten / Altlastverdachtsflächen .....	13
7.5	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	13
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
8.1	Derzeitige Lärmsituation.....	13
8.2	Prognose über die Lärmentwicklung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Verringerung der Lärmbelastungen.....	13
<b>9</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>15</b>
9.1	Allgemeines .....	16
9.2	Städtebauliches Konzept.....	16
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	16
9.4	Verkehrliche Erschließung.....	17
<b>10</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
10.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	21

10.3	Maß der baulichen Nutzung .....	21
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	21
10.5	Garagen, Sonstige Nebengebäude und Stellplätze.....	22
10.6	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	22
10.7	Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung .....	23
10.8	Einfriedungen .....	23
10.9	Grünordnung .....	24
<b>11</b>	<b>Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Plangrundlagen .....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>27</b>
<b>15</b>	<b>Ausfertigung .....</b>	<b>29</b>

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "B3 – Südlich des Sportplatzes" Markt Babenhausen, ACB-0118-6925/05, ACCON GmbH, Greifenberg, vom 17.01.2018
2. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan B3 – Südlich des Sportplatzes" Markt Babenhausen, ACB-0720-6925/09, ACCON GmbH, Greifenberg vom 16.07.2020
3. Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen auf der Flur-Nr. 2083, 2085, 2083/2, Gemarkung Babenhausen, Gemeinde Babenhausen, Landkreis Unterallgäu, Udo Bosch, Diplom Geologe, Markt Rettenbach, 05.09.2019

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Das Plangebiet und dessen näherer Umgriff ist durch Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Sportflächen / Freizeitnutzungen und motorisiertem Verkehr geprägt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für eine Verbesserung der Gesamtsituation geschaffen werden, die mittelfristig die städtebauliche Ordnung sichert und verkehrliche Defizite, in erster Linie Überlastungen zu bestimmten Stoßzeiten und Parkraumnot bei Großveranstaltungen (Schulgelände oder Sportflächen) beseitigt. Hierzu sollen die im östlichen Teil des bisherigen Mischgebietes entlang der Weinrieder Straße bestehenden Nutzungen aufgelöst werden und an deren Stelle ein vergrößerter öffentlicher Parkplatz entstehen. Dieser soll mit ca. 40 weiteren Pkw-Stellplätzen den bereits bestehenden Parkplatz auf der Nordseite der Straße "Schönblick" erweitern und in erster Linie der Entflechtung der anfallenden Verkehrsströme aus den angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen dienen.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches soll überwiegend der Wohnnutzung dienen und innerhalb des östlichen Teiles von Fl.-Nr. 2076 bestehendes Baurecht sichern und ordnen. Hier sind insbesondere die bisherige Erschließungssituation und evtl. andere zukünftig mögliche Optionen zu betrachten.

Da der östliche Teil des Änderungsbereiches nun überwiegend dem ruhenden Verkehr (Sammelparkplatz) und der Andienung des Schulzentrums von Norden her dient, kann innerhalb des Änderungsbereiches (Plangebiet der 2. Änderung) im westlichen Teil vor allem aufgrund des geringen Flächenumfanges von rund 2.500 m<sup>2</sup> nicht mehr davon ausgegangen werden, eine tatsächliche Mischgebietsnutzung, wie sie im Sinne des § 6 BauNVO gedacht und gefordert ist, etablieren zu können. Daher wurde hier - trotz aus Sicht des Immissionsschutzes problematischer Situation - in räumlichem Zusammenhang mit der topografisch höher gelegenen südlich angrenzenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Der südwestliche Teil des betroffenen Grundstücks (Fl.-Nr. 2076) wird weiterhin (jedoch in geringerem Umfang als bisher in der 1. Änderung des Bebauungsplanes) als private Grünfläche ausgewiesen.

## 2 VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat mit Sitzung vom 21.01.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "B3 – Südlich des Sportplatzes", beschlossen.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend der Erleichterung im sog. Beschleunigten Verfahren findet im Rahmen des vorliegenden Verfahrens keine Umweltprüfung statt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entfällt ebenso.

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Allgemeines Wohngebiet ca. 2.490 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = ca. 996 m<sup>2</sup>

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da keine Anhaltspunkte bestehen, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.



### 3 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB) (2015)

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

#### Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- Festsetzen der Wand- und Gesamthöhe in Metern über Normalnull unter Berücksichtigung der Bestandshöhen in der Pestalozzistraße
- Konkretisierung der Festsetzungen zur Lage der Geschosse in Bezug auf die Pestalozzistraße in Metern über Normalnull
- Anpassen der GRZ auf 0,4 in Anlehnung an die Umgebung (vorher 0,3)
- Entfall der Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zu den Einzelbäumen auf dem Parkplatz in Bezug auf ihre Lage und Verteilung
- Anpassung der Mindestbreiten und Radien im Bereich der Pestalozzistraße (Müllfahrzeug)
- Herausnahme des nördlichen privaten Grünstreifens (damit Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes)
- Ergänzung eines Bereiches für Ein- und Ausfahrten
- Entfall der Festsetzung zum Unterkellerungsverbot von Garagen
- Erhöhung der maximalen Dachneigung auf 45 ° (vorher 38°)
- Anpassung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude an die Umgebung (maximal 3)
- Entfall des Einfriedungsverbotes für Stellplätze zu öffentlichen Straßen
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen um „offenporige, wasserdurchlässige Betonsteine“
- Ergänzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern
- Ergänzung der Anzahl von Wohnungen je Doppelhaus
- Ergänzung der Anwendung der Stellplatzsatzung

#### Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Redaktionelle Klarstellung der Begriffe Wand- und Gesamthöhe
- Klarstellung der Zweckbestimmung der Fläche für Verkehr mit besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ (Ergänzen von Fußgängern und Ausweichen)
- Redaktionelle Ergänzung der Privaten Grünfläche um die Zweckbestimmung „private Gartenfläche“
- Ergänzung der Hinweise und textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bzgl. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sowie der einschlägigen technischen Bestimmungen
- Ergänzung der Hinweise um den Immissionsschutz
- Eintragen von Sichtdreiecken in die Planzeichnung
- Ergänzung der Hinweise um Ausschlusszeiten von Gehölzrodungen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Klarstellung der Festsetzung zur Gesamtgrundfläche von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet
- Ergänzung der Hinweise um Sicherheitsmaßnahmen beim Umgang mit der 1kV-Freileitung

**Weitere Anpassungen**

- Anpassen des Allgemeinen Wohngebietes an die Außenkante der Gebäude Sportplatz 29 und Schönblick 2 ½ (westlich davon Außenbereich im Innenbereich)

**4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 4A ABS. 3 I. V. M. § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB) (2018)**

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

**Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen bzw. angepasster Planung**

- Anpassung des Geltungsbereiches an aktuelle Planung für den Parkplatz und die Busspur
- Anpassung der Festsetzungen unter 5.3 zu Abgrabungen und Aufschüttungen
- Anpassung der Festsetzungen unter 10.4 (Pflanzungen auf den Grünflächen des öffentlichen Parkplatzes) an die aktuelle Planung
- Anpassung der Festsetzungen unter § 11 Niederschlagswasserbeseitigung an aktuelle Erkenntnisse aus Sickerversuchen
- Anpassung der Festsetzungen unter § 12 Immissionsschutz an die angepasste Planung
- Ergänzung der Hinweise zur Bereitstellung von Müllbehältern an der Pestalozzistraße
- Ergänzung der Festsetzungen zu den Sichtdreiecken
- Anpassung der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen an die aktuelle Planung
- Ergänzung der Festsetzungen zur Erschließung des öffentlichen Parkplatzes (Ein- und Ausfahrt auf die Straße „Sportplatz“, ausschließlich Ausfahrt auf die Weinrieder Straße)
- Anpassung der Grünordnerischen Festsetzungen u.a. aufgrund des Entfernens von Bäumen bedingt durch die geänderte Lage der Straße „Sportplatz“ in Anlehnung an die aktuelle Planung des Parkplatzes

**Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen**

- unter 4.2 redaktionell die in der Planzeichnung eingetragenen Wand- und Gesamthöhen ergänzt
- unter 8.5 redaktionell klarstellend ergänzt: Bereich für Ein- und Ausfahrt

**5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER 2. ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB) (2020)****Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen**

- unter 12.2 redaktionelle Ergänzung zur Errichtung von Luftwärmepumpen
- redaktionelle Anpassung der Planzeichnung aufgrund der nun vorliegenden Planung des Landkreises für die Kreisstraße, dadurch Entfall von sieben bisher festgesetzten Bäumen entlang der Kreisstraße und deren Ersatz im Bereich des Bebauungsplanes
- redaktionelle Ergänzung der Sichtdreiecke für die südliche Ausfahrt aus dem Parkplatz
- redaktionelle Streichung des Wortes Grüngut in textlichen Festsetzungen und Begründung
- redaktionelle Anpassung der Hinweise zur Aufstellung von Abfallbehältern

## 6 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 1,3 ha, einschließlich des Abschnitts der Weinrieder Straße (MN 8; Fl.-Nr. 2066 TF). Im Norden grenzt der Sportplatz mit Sportheim des TSV Babenhausen, unmittelbar an den Geltungsbereich. Im Südwesten schließen Wohnbauflächen, im Südosten das Schulgelände an.

Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des gegenständlichen Geltungsbereiches können der Satzung zur Bebauungsplanänderung bzw. der Planzeichnung entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wurde in der Planzeichnung mit einer Balkenlinie gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jeweils Fl.-Nr., Gemarkung Babenhausen):

2066 (Teilfläche = TF), 2066/2 (TF), 2066/3 (TF), 2066/4 (TF), 2068 (TF), 2072 (TF), 2076 (TF), 2081/2 (TF), 2082, 2082/1, 2083, 2083/1, 2083/2 (TF) 2085, 2085/5 (TF), 2085/8 (TF) der Gemarkung Babenhausen.

## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Babenhausen im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Babenhausen betreffen.

#### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (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.

1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

#### Zentrale Orte

2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die zentralen Orte zu gewährleisten.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches vorhalten.

### **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.

### **Verkehr**

#### **4.4 Radverkehr**

(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Der Bebauungsplan hat in seinem Ostteil vorrangig das Ziel den Mangel an Parkraum für wichtige Einrichtungen wie die Veranstaltungshalle, die Mehrzweckhalle, die Schule und die örtlichen Sportvereine zu beheben und den Parkdruck für die Nachbarschaft zu beheben. Damit wird vor allem den Zielen und Grundsätzen in 1.2.6 und 2.1.3 Rechnung getragen. Da außerdem die Fuß- und Radwegesituation (insbesondere für Schüler) verbessert werden soll, wird auch dem Grundsatz 4.4 gefolgt.

Im Westteil soll die weitere bauliche Entwicklung geordnet und abgeschlossen werden und gleichzeitig eine wichtige klimarelevante Freifläche von Bebauung freigehalten werden, die aufgrund ihrer schwierigen Erschließungssituation, der durch die Tieflage bedingten schlechteren Belichtung für eine Bebauung nicht sehr bedingt in Frage kommt.

## **7.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller**

Babenhausen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller als Unterzentrum (im LEP 2020 als Grundzentren bezeichnet) eingestuft.

Babenhausen liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Neu-Ulm – Pfaffenhofen a. d. Roth – Weißenhorn – Buch – Babenhausen).





Abb. 1 Ausschnitt aus der Karte 1, Raumstruktur des Regionalplans Donau Iller

„Jedes Unterzentrum soll über folgende Einrichtungen verfügen ... - Sportplatz mit Leichtathletikanlagen.“

#### B I Natur und Landschaft

- 4.4 Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. (...)
- 4.5 Die Anbindung von innerörtlichen Freiflächen an den landschaftlichen Freiraum soll sichergestellt werden.

#### B XII Technischer Umweltschutz

- 4.1.1. Die Bevölkerung der Region soll vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm aus Verkehr und Freizeitanlagen geschützt werden. (...)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.

### 7.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet (PG) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Babenhausen (derzeit in rechtswirksamer 2. Änderung mit Genehmigung des Landratsamtes Unterallgäu vom 22.04.2015 vorliegend) als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie im östlichen Teilgebiet bereichsweise als öffentliche Parkplatzfläche, im westlichen Teilgebiet bereichsweise als Grünfläche dargestellt.

Die gegenständliche 2. Änderung sieht die Ausweisung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) vor, da sich die Einstufung als zusammenhängende gemischte Baufläche als nicht mehr praktikabel herausgestellt hat. Im gesamten Änderungsbereich haben sich die planerischen Zielsetzungen des Marktes Babenhausen grundlegend geändert - nicht zuletzt, weil der Markt die östliche, bislang in Privateigentum befindliche Grundstückszone erwerben konnte. In diesem östlichen Teilbereich wird das bisherige Mischgebiet ebenfalls aufgelöst und als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Der westliche Teilbereich der im FNP dargestellten Grünfläche wird als private Grünfläche (private Gartenfläche) festgesetzt.

Das angewandte Verfahren nach § 13 a BauGB ermöglicht es der Gemeinde, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder



ergänzen zu müssen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Markt Babenhausen wird den Flächennutzungsplan bei geeigneter Gelegenheit berichtigen.



Abb. 1 Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplans, einschl. 2. Änderung mit Genehmigung vom 22.04.2015, unmaßstäblich; (Geltungsbereich der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes = schwarze Linie)

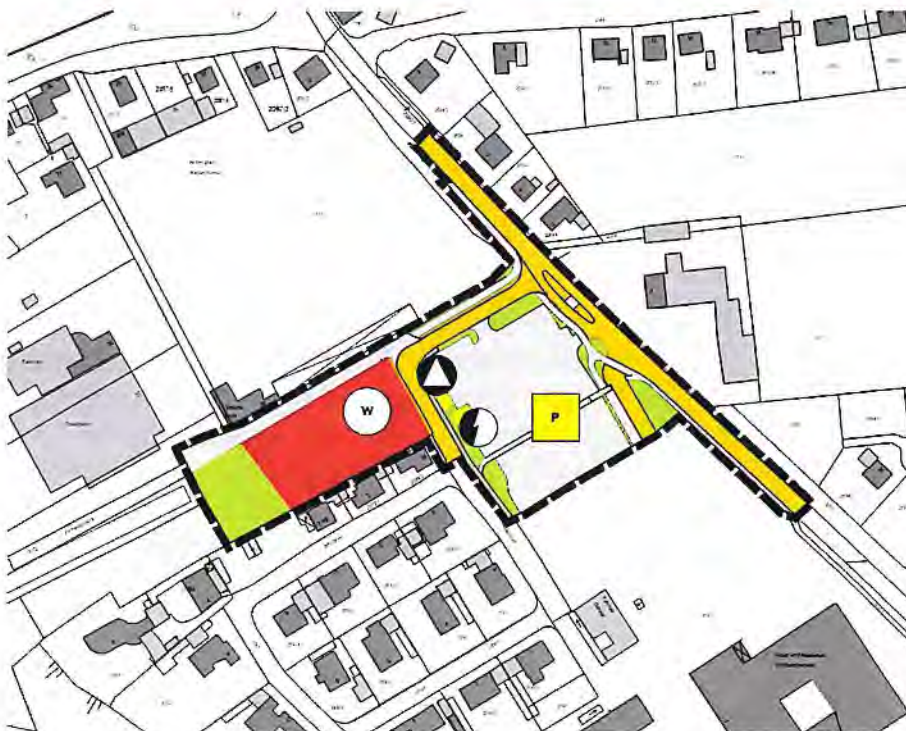


Abb. 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 7.4 Bebauungspläne

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B3 – Südlich des Sportplatzes“. Die vorliegende 2. Änderung ersetzt alle vorangegangenen Bebauungspläne innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig.

## 8 BESTANDSSITUATION

### 8.1 Bisherige Nutzung / Grünstrukturen

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend von der bestehenden privaten Wohnnutzung einschließlich zugehöriger großflächiger Gartenanlagen geprägt. Der Straßenraum entlang der Erschließungsstraßen ist mit Baumreihen unterschiedlichen Alters durchgrünt. Entlang der Straße „Sportplatz“ befindet sich auf der Südseite eine Baumreihe mit Spitzahornen mit Stammdurchmessern von ca. 0,30 bis 0,35 m, deren Kronen aufgrund des beengten Lichtraumprofils regelmäßig geschnitten werden müssen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich der bestehende komplett versiegelte Parkplatz nördlich der Straße Schönblick, welcher bisher Platz für ca. 25 Pkw bietet und im Zuge dieser Bebauungsplanänderung in Richtung Norden erweitert werden soll. Der bisherige Parkplatz wird gegliedert durch zwei Baumreihen. Bei der nördlichen Baumreihe, welche entfallen muss, handelt es sich um insgesamt sieben Linden mit Stammdurchmessern von überwiegend ca. 0,15 m. Bei zwei stärkeren Linden mit Stammdurchmesser von ca. 0,4 m wurden keine Hohlräume / Baumhöhlen im Stamm- und Kronenbereich festgestellt. Der Standraum der Baumreihe ist mit einer Breite von ca. 1 m sehr schmal und vollständig gepflastert.

Die südliche Baumreihe besteht aus sechs überwiegend zweistämmigen Bergahornen mit Stammdurchmessern zwischen 0,15 und 0,20 m und befindet sich auf einem ca. 2,5 m breiten unversiegelten Grünstreifen. Diese wird erhalten.

Nördlich angrenzend an den Parkplatz befindet sich eine Kiesfläche, welche zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes herangezogen wird. Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche befindet sich eine markante Rotbuche mit Stammdurchmesser von ca. 1,20 m. Die Buche ist von nur mäßiger Vitalität, teilweise sehr licht und weist zahlreiche Totholzäste auf. Eine senkrecht nach unten gehende Fäulnisstelle im Stammbereich lässt eine nicht unerhebliche Schädigung des Stammbereiches vermuten.

Am westlichen Rand des bisherigen Parkplatzes entlang der Hauptzufahrt zum Sportstadion, mit Mehrzweckhalle, Tennisplatz und Schießanlage befinden sich auch eine Trafostation (Zeltdachgebäude mit quadratischem Grundriss am südwestlichen Rand) sowie eine Wertstoffsammelstelle mit vier Wertstoffboxen, die innerhalb des nun im Eigentum der Marktgemeinde befindlichen Bereiches weiter Richtung Nord-Osten verlegt werden soll. Dieser Bereich wird von einer Niederspannungsleitung zur Versorgung einiger der jenseits der Weinrieder Straße bestehenden (Wohn-) Gebäude überspannt.





Abb. 3 Luftbild mit Stand von 2015 und Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie) der 2. Änderung des Bebauungsplans B3; (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Juli 2020)

## 8.2 Topographie

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. zwei bis drei Meter. Beim Grundstück mit der Flummer 2076 handelt es sich um eine nach Südwesten abfallende Senke, die sowohl nach Norden, als auch nach Süden derzeit durch Stützmauern mit einer Höhe von ca. einem Meter abgefangen wird. Das digitale Höhenmodell gibt an, dass das Gelände nach Süden zunächst ca. zwei bis drei Meter abfällt, um anschließend um etwa denselben Betrag wieder anzusteigen.

## 8.3 Untergrundverhältnisse / Versickerungsfähigkeit

Der Großteil des Planungsgebietes befindet sich im Bereich risseiszeitlicher Schmelzwasserschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig). Lediglich im Südosten ist ein kleiner Abschnitt mit Lösslehm (Schluff, sandig, tonig) überdeckt (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2020, Themenauswahl Geologie).

Aufgrund der Vornutzungen ist weitestgehend kein natürlich anstehender Oberboden mehr vorhanden.

Vom Geotechnischen Büro Dipl.-Geologe Udo Bosch wurde eine "Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen" (Stand: 05.09.2019) durchgeführt. Hierzu wurden im Bereich des bestehenden Parkplatzes und nördlich der Straße „Sportplatz“ drei Schürfe angelegt und festgestellt, dass nach den Vorgaben der Merkblätter ATV-A 138 und DWA-A 138 die Bedingungen für den Durchlässigkeitsbeiwert für Versickerungsanlagen erfüllt sind.

Gemäß der o.g. Ermittlung ist davon auszugehen, dass das Grundwasser erst in einer Tiefe von ca. 10 m mit einer geringen Mächtigkeit vorkommt. Informationen zu Grundwasserschwankungen liegen nicht vor (Vgl. auch Anlage 2



dieser Begründung „Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen“ im Bereich des bestehenden Parkplatzes).

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich und/oder einer Hochwassergefahrenfläche (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2020, Themenauswahl Naturgefahren).

#### **8.4 Erschließung**

Die Straße „Sportplatz“ ist im Moment zwischen Pestalozzistraße und Weinrieder Straße lediglich für Fußgänger und Radfahrer zugänglich und wurde, um Konflikte und Gefahrensituationen, vor allem mit Schulkindern zu vermeiden, für den motorisierten Individualverkehr gesperrt.

#### **8.5 Altlasten / Altlastverdachtsflächen**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan und nach Aussage des Marktes Babenhausen nicht vorhanden.

#### **8.6 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem aktuellen "Denkmal-Viewer Bayern" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juli 2020) im Plangebiet nicht verzeichnet oder nachgewiesen. Die üblichen fachlichen Hinweise, wie mit unerwartet zu Tage tretenden Bodendenkmalfunden umzugehen ist, sind in die fachlichen "Hinweise durch Text" aufgenommen.

### **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **9.1 Derzeitige Lärmsituation**

Das Gebiet ist durch die östlich verlaufende Kreisstraße MN 8 (Weinrieder Straße) sowie die umliegenden bestehenden Sportflächen und die davon ausgehenden Emissionen vorbelastet. Durch die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze für die angrenzenden Sport- und Veranstaltungsnutzungen wird der ruhende Verkehr innerhalb des Gebietes geordnet und die Anliegerstraßen von Park-Such-Verkehr und dem Abstellen von Fahrzeugen entlastet.

#### **9.2 Prognose über die Lärmentwicklung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Verringerung der Lärmbelastungen**

##### **Prognose**

Zum Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen durch die Firma ACCON GmbH aus Greifenberg erarbeitet:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "B3 – Südlich des Sportplatzes" Markt Babenhausen, ACB-0118-6925/05, ACCON GmbH, Greifenberg, vom 17.01.2018

Die Vorgaben in der Schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH basieren z.T. auf den Angaben im Gutachten der Firma Tecum GmbH aus dem Jahre 2009 (Markt Babenhausen, 1. Änderung des Bebauungsplanes B3 – Südlich des Sportplatzes, Ergebnis der Untersuchungen zum Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm, Tecum GmbH, Kempten, 12.06.2009).

Die Nutzungen, wie Tennisanlage, Schießanlage, Alte Turnhalle/Mehrzweckhalle, Schule etc. wurden jeweils einzeln mit Zu- und Abfahrtsverkehr sowie in Summe betrachtet. Darüber hinaus wurde der Verkehr auf der Weinrieder Straße untersucht.

Zitat aus der Schalltechnischen Untersuchung:

„Tags, außerhalb und innerhalb der Ruhezeit, werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten. Lediglich bei der Summenbetrachtung der Immissionen aus Tennis, Punktspiel (Sonntag) und Schießstand errechnet sich an einem Immissionsort (IO 07.2, Sportplatz 27) eine geringe Überschreitung von < 1 dB(A) innerhalb der Ruhezeit tags. Maßgebend für diese Überschreitung ist das Punktspiel am Sonntag.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine ältere Sportanlage handelt, kann diese geringfügige Überschreitung nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV hingenommen werden. Auch finden pro Saison weniger als 18 Punktspiele an Sonntagen im Jahr statt. Sie gelten dann als „seltene Ereignisse“. Der in diesem Falle maßgebende Richtwert von 65 dB(A) wird eingehalten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Richtwert der 18. BImSchV bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle bzw. im Schulzentrum überschritten.

Ursache für diese Überschreitung sind Fahrzeuge, die nach diesen Veranstaltungen den geplanten Parkplatz an der Weinrieder Straße nach 22:00 Uhr verlassen. Dabei wurde bei der Berechnung der ungünstigste Fall angenommen, dass alle Fahrzeuge innerhalb einer Stunde den Parkplatz verlassen.“

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Verringerung der Lärmbelastungen**

Zur Vermeidung bzw. zur Verringerung der Lärmbelastungen wurden im Laufe des Verfahrens verschiedene Maßnahmen in Erwägung gezogen. Zunächst wurden auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung von 2015 Festsetzungen (Lärmschutzwand bzw. Wall sowie passive Lärmschutzmaßnahmen) getroffen.

Angestoßen durch eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Diskussion wurde die Lärmschutzwand in Frage gestellt, da sie vielfältige und erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild hat. So wird nicht nur der öffentliche Raum durchschnitten, es entsteht auch ein beengter Straßenraum, der durch zusätzliche Verschattung einen düsteren und tunnelartigen öffentlichen Raum schafft und Ausblicke der Nachbarn nach Westen, zumindest im Erdgeschoss unterbinden würde.

Auf Anregung des Marktrates wurde gutachterlich überprüft (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 17.01.2018), inwieweit eine teilweise Nicht-Nutzung der westlichen Parkplatzhälften nach 22 Uhr zu einer Verbesserung der möglichen Lärmbelastung für die Anwohner führt und welche Verbesserungen eine maximal 4 Meter hohe Lärmschutzwand erzielen könnte.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es trotz der Lärmschutzwand mit 4 Metern Bemessungshöhe in der Nachtzeit zu einer Überschreitung der Richtwerte im Obergeschoss kommt. Es wären also zusätzlich zur Lärmschutzwand passive Maßnahmen an Gebäuden zu treffen.

Durch eine teilweise Nicht-Nutzung der westlichen Hälfte der Parkplätze (Bestand und Neubau) nach 22 Uhr können die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Der finanzielle Aufwand für die Errichtung einer Lärmschutzwand und die mit der Wand verbundenen Auswirkungen auf das Ortsbild (Zerschneidung des Ortsbildes, beengter Straßenraum mit Tunnelwirkung entlang der Lärmschutzwand und starker beidseitiger Verschattung) stehen aus Sicht des Marktes in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen. Zumal zusätzlich noch passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssten. Nach eingehender Diskussion hat sich der Marktgemeinderat für die teilweise Nicht-Nutzung der westlichen Hälfte der Parkplätze nach 22 Uhr entschieden.

Nach der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung von 2018 wurde die Planung für den Parkplatz erneut überarbeitet und die nördliche Zufahrt geringfügig nach Westen verschoben und die Anordnung der Parkplätze geändert.

Um sicherzustellen, dass auch im Falle der geänderten Planung eine Einhaltung der Immissions-Richtwerte gewährleistet ist, wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung (6925\_09\_B\_ACB\_16\_07\_20) erarbeitet.

Auch mit der neuen Planung der Parkplätze können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

#### Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung:

„Der Markt Babenhausen beabsichtigt, für ein Gebiet am südlichen Ortsrand, zwischen Weinrieder Straße und Lindenberg, den Bebauungsplan „B3 – südlich des Sportplatzes“ aufzustellen.

In einer schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2018 wurden die Auswirkungen der Schallemissionen der Sport- und Freizeitanlagen auf die benachbarte Wohnbebauung berechnet und beurteilt.

Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Nacht (ungünstigste Nachtstunde) an einigen Gebäuden in der Pestalozzistraße und Schönblick überschritten werden. Ursache für die Überschreitungen waren die nach Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle bzw. im Schulzentrum von den Parkplätzen abfahrenden Besucher.

Gegenüber der Planung von 2018 wurden im Bereich der Parkplätze Änderungen bezüglich der Anzahl und Lage der Stellplätze vorgenommen. Es sollten die Auswirkungen dieser Änderungen auf die Schallsituation dargelegt werden.

Es zeigte sich, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte tags eingehalten werden.

Bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle bzw. im Schulzentrum die nach 22:00 Uhr enden, werden die Richtwerte nachts, in der ungünstigsten Nachtstunde, überschritten.

Ursache hierfür sind die nachts von den Parkplätzen abfahrenden Besucher. Werden bei Veranstaltungen die erst nach 22:00 Uhr enden jeweils die westlichen Teilflächen der Parkplätze für Besucher gesperrt, und die Anzahl der Stellplätze somit auf 28 bzw. 22 reduziert, werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte auch im Beurteilungszeitraum Nacht eingehalten.“

Da es sich im vorliegenden Fall um einen zeitlich begrenzten Konflikt handelt (nach 22 Uhr) löst die Marktgemeinde diesen Konflikt nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Durch geeignete Maßnahmen (eine teilweise Sperrung der westlichen Parkplatzhälfte bzw. eine verkehrsrechtliche Anordnung in Verbindung mit einer Überwachung) wird der Markt Babenhausen sicherstellen, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn durch die parkenden Fahrzeuge nach 22 Uhr stattfinden. Dabei können verkehrsrechtliche Ausnahmen für seltene Ereignisse bzw. nicht kontingentierte Veranstaltungen (Schulveranstaltungen) getroffen werden.

Die temporäre Sperrung des westseitigen Parkplatzes (für Veranstaltungen nach 22 Uhr) wird durch eine verkehrsrechtliche Anordnung (durch geeignete Verkehrszeichen) geregelt (vgl. § 45 Abs. 1b Satz 1 Nr. 5 StVO: „zur Unterstützung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“) und ist damit umsetzbar.

#### **Wertstoffinsel**

Bei der Versetzung der bestehenden Wertstoffinsel wird durch eine entsprechende Schallschutzmaßnahme sichergestellt, dass die zulässigen und aktuell gültigen Einwurfzeiten nicht eingeschränkt werden müssen. Als weitere Maßnahme kommt der Einsatz von lärmoptimierten Wertstoffbehältern in Frage. Die Erschließung der Wertstoffinsel wird neu organisiert.



## **10 PLANUNGSKONZEPT**

### **10.1 Allgemeines**

Ergänzend zu den unter Kapitel 1 „Anlass, Planungsziel und Zweck“ genannten Aspekten sieht die gegenständliche Bebauungsplanänderung im Wesentlichen folgende städtebaulich-ortsplanerische Ziele vor (gemäß § 1 BauGB):

### **10.2 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten und beplanten Innenbereich und ist durch vielfältige Nutzungen (Wohnen, Sportanlagen, angrenzendes Schulzentrum, Kreisstraße etc.) bereits stark vorgeprägt. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzende Bebauung getroffen. Die städtebauliche Struktur des Umfeldes soll bei einer Nachverdichtung vor Ort erhalten und ergänzt werden. Besonders geprägt ist das Gebiet durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, privaten Frei- bzw. Gartenbereichen und zugehörigen Garagen.

Die bestehenden Sportstätten sollen in ihrem Betrieb dauerhaft gesichert werden und die Parksituation verbessert werden. Die Wohnbebauung im Umfeld wird geordnet und wichtige Grünbereiche freigehalten.

Für Fußgänger und Radfahrer findet eine Verbesserung der Situation statt. Die Verkehrsströme werden gelenkt, es gibt eine Entflechtung von Parken und Fußgängern.

Die sehr beengte Straße „Sportplatz“ wird östlich der Pestalozzistraße auf 6,0 m verbreitert sowie etwas nach Süden verschoben und wieder für den Verkehr zugänglich gemacht. Westlich der Pestalozzistraße wird sie entsprechend der begrenzten räumlichen Möglichkeiten ebenfalls verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

### **10.3 Grünordnerisches Konzept**

Ziel des grünordnerischen Konzeptes zur aktuellen Änderung ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Zur Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes sowie zum Erhalt besonders prägender Einzelbäume und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der naturschutzfachlich bedeutsamen und ortsbildprägenden Einzelbäume auf privaten und öffentlichen Grün- und Parkplatzflächen;
- Erhalt einer privaten Grünfläche (private Gartenfläche) im westlichen Randbereich des Plangebietes;
- Festsetzung einer flächenbezogenen Pflanzbindung auf Privatgrund mit Laubbäumen und Sträuchern zur Durchgrünung und strukturellen Anreicherung des Plangebietes in seinem westlichen Teil;
- Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen im Bereich des Parkplatzes und entlang der Weinrieder Straße zur Gliederung, Strukturanreicherung und Durchgrünung;
- Verwendung von heimischen Pflanzenarten; für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht eine ausführliche Pflanzenliste aus zahlreichen heimischen Arten zur Verfügung (vgl. Ziffer 8 der Hinweise durch Text).
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen, um eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung zu gewährleisten;
- Festsetzung zur Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer vor Ort dezentral-flächenhaft durch geeignete Sickeranlagen entsprechend den technischen und rechtlichen



Vorgaben; Ziel ist die Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, insbesondere innerhalb der privaten Grünfläche, welche sich in einer markanten und unverbauten Talrinne befindet;

#### 10.4 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes wird neu geregelt und geordnet. Dies wird unter anderem aufgrund des hohen Parkdrucks und der Vielzahl an Veranstaltungen notwendig. Bisher kann von der Weinrieder Straße nicht direkt in die Straße „Sportplatz“ eingefahren werden. Dies soll in Zukunft geändert werden.

Hierzu haben ein Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes und der Polizei am 26.07.2018 und eine Besprechung am 09.01.2019 im Landratsamt stattgefunden. Folgende Konzeptskizze ist das Ergebnis der Abstimmungen:



Abb. 4 Konzeptskizze







Der von der Pestalozzistraße nach Westen verlaufende Teil der Straße „Sportplatz“ wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um hier bisher bestehende Konflikte aufgrund der geringen Fahrbahnbreite zwischen Fußgängern und Fahrzeugen zu vermeiden. Ein- und Ausfahrten im westlichen Bereich der Straße „Sportplatz“ sind aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie zur Vermeidung von zusätzlichem Gefahrenpotential aus Sicht des Marktes nicht möglich. Hinzu kommen die ohnehin schwierige topographische Lage sowie die geringe vorhandene Breite der Straße „Sportplatz“, die eine Erschließung erheblich erschweren würden. Das Grundstück Flurnummer 2076 soll aus diesen Gründen weiterhin über die Pestalozzistraße erschlossen werden. Die direkte Zufahrt von der Straße „Schönblick“ zu Weinrieder Straße wird gekappt, um die Verkehre aus dem Wohngebiet und dem öffentlichen Parkplatz zu entflechten und Konflikte zu vermeiden.

Der öffentliche Parkplatz wird von der Straße „Sportplatz“ erschlossen (Ein- und Ausfahrt) und so gegliedert, dass der westliche Teil des Parkplatzes nach 22 Uhr für die Nutzung gesperrt werden kann. (siehe auch 9 Immissionsschutz) Die bisherige Ausfahrt der Straße „Schönblick“ auf die Weinrieder Straße wird etwas nach Norden verlagert und dient zukünftig ausschließlich als Ausfahrt für den öffentlichen Parkplatz.

### **Busverkehr**

Den Konflikten im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Straße „Schönblick“ und der Zufahrt für die Busse zur Schule wird begegnet, indem die beiden Bereiche getrennt voneinander ausgebildet werden. Die Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes soll nach Norden verlagert werden.

### **Fußgänger**

Die Fußgänger (vor allem Schüler) werden über einen neu geschaffenen Fußweg nördlich der Straße „Sportplatz“ nach Westen geführt, queren die Straße „Sportplatz“ einmal, um schließlich auf einem teilweise neu geschaffenen, durchgehenden Fußweg auf der Ostseite der Pestalozzistraße bis zur Schule zu gelangen.

Entlang der Weinrieder Straße wird der Fußweg aufgrund der Querungshilfe etwas nach Osten verlegt und die Querung der ehemaligen Ein- und Ausfahrt der Straße „Schönblick“ insofern stark verbessert, da sich hier nur noch eine Ausfahrt des Parkplatzes befinden soll. Durch die Entzerrung des Bus- und des Pkw-Verkehrs wird die Situation für Fußgänger in diesem Bereich erheblich verbessert.

Des Weiteren ist eine Querungshilfe über die Weinrieder Straße für Fußgänger und Radfahrer (häufig Schüler in minderjährigem Alter) auf Höhe der Parkplatzerweiterung geplant, welche Gefahren für Fußgänger erheblich mindert.

Die Querungshilfe bewirkt auch eine Geschwindigkeitsreduktion für Fahrzeuge, die sich in Richtung Ortsausgang bewegen. Weiterhin wirkt sich diese auch im Bereich der Ausfahrt des Parkplatzes und dem Abzweig bzw., der Einmündung der Schleife für die Schulbusse deutlich gefahrenmindernd aus.

### **Fahrradfahrer**

Der von Norden kommende Radverkehr zur Schule wird in Zukunft über die Straße „Sportplatz“ nach Westen abgelenkt und führt von dort direkt über die Pestalozzistraße zur Schule. Da in diesem Bereich eine 30er-Zone ausgewiesen werden soll, ist eine Führung des Radverkehrs auf der Straße möglich.

### **Ruhender Verkehr**

Zur Entflechtung der Verkehrsströme zum Wohngebiet und zur Schule sowie zur Schaffung neuer öffentlicher Parkplätze wird der östliche Teil des Geltungsbereiches komplett neu gestaltet. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Verkehr mit besonderer Zweckbestimmung sollen neue Parkmöglichkeiten und Fußgängerbereiche geschaffen werden, deren Lage und Umfang eine erhebliche Verbesserung der derzeit schwierigen

Verkehrssituation zu den genannten Stoßzeiten, insbesondere bezogen auf den ruhenden Verkehr bei größeren Veranstaltungen innerhalb des gesamten Quartieres, ermöglicht werden. Durch die Schaffung entkoppelter Fußgängerbereiche soll zudem eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des südlich benachbarten Schulzentrums erzielt werden.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung Abruf am 03.05.2019

## 11 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Marktgemeinde innerörtlich Wohnraum zu schaffen und nimmt die umgebende sowie und tatsächliche Nutzung innerhalb des Plangebietes auf.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese sind mit der Lage und Größe des Gebietes sowie dessen schwierigen Erschließungssituation nicht vereinbar. Zudem soll eine gewerbliche Nutzung in dem durch Verkehr ohnehin bereits belasteten Gebiet vermieden werden. Eine Nutzung für einen Gartenbaubetrieb ist aufgrund der Tieflage und der damit verbundenen Verschattung, der Planungsbüro DAURER+HASSE, Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner



geringen räumlichen Ausdehnung und schwierigen Erschließung schwer vorstellbar und in diesem Bereich auch nicht erwünscht.

## 11.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei begrenzt. Damit wird zum einen die umgebende Bestandsituation aufgenommen und zum anderen ermöglicht, mehr Wohnraum im Innenort zu schaffen. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen vorgesehen, also je Doppelhaushälfte eine Wohnung. Bei Doppelhäusern stehen meist kleinere Grundstücke zur Verfügung als bei einem freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhaus. Durch drei Wohnungen je Doppelhaushälfte entstünde ein Stellplatzbedarf von sechs Stellplätzen je Doppelhaushälfte der einen erheblich höheren Versiegelungsgrad mit sich brächte, wenn man dieses Kriterium auf die kleinere Grundstücksgröße bezieht. Darüber hinaus käme es insgesamt zu einer Verdoppelung des Ziel- und Quellverkehrs für die beiden Doppelhaushälften im Vergleich zu einem Mehrfamilienhaus. Daher kommt der Marktrat in der sachgerechten Abwägung zu dem Schluss, dass eine Reduzierung der zulässigen Wohnungen je Doppelhaushälfte als vertretbar angesehen werden kann, um Versiegelungsgrad und Bewältigung des Stellplatzbedarfes gleichartig lösen zu können.

## 11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, in Anlehnung an den Bestand und die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine 50-prozentige Überschreitung der GRZ zugelassen. Dies ermöglicht, bei Ausnutzung der innerörtlichen Flächen auch die notwendigen Stellplätze und Garagen nachweisen zu können.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird, ebenfalls in Anlehnung an die Umgebung, auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Der Bebauungsplan regelt zusammen mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung. Er nimmt dabei in Kauf, dass es unterhalb dieser Wandhöhe divergierende Gebäudehöhen geben kann – je nach Ausgestaltung des Kellergeschosses. Da sich die Bebauung hier in einem engen Geländeeinschnitt abspielt, reicht diese Festsetzung der absoluten Wandhöhe zusammen mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus Sicht des Marktes aus, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Anpassung der Gebäude an das natürliche Gelände zu ermöglichen.

Die Wand- und Gesamthöhen werden in Metern über Normalnull festgesetzt, um eine gute Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen. Zugrunde gelegt wird die Bestandshöhe eines Kanaldeckels in der Pestalozzistraße im Bereich des Ein- und Ausfahrtbereiches der Fl.-Nr. 2076. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf aus städtebaulichen Gründen maximal um 0,50 m höher liegen als die Bestandshöhe der Pestalozzistraße. Damit soll eine städtebauliche und räumliche Zuordnung des Gebäudes zur Pestalozzistraße und den Gebäuden der Umgebung erreicht werden.

## 11.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abgrabungen

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebung, die offene Bauweise. Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht zum einen der umgebenden Bebauung und soll zum anderen auch die Möglichkeit eröffnen, Doppelhäuser zu bauen.

Das natürliche Gelände soll in seiner Form und Höhe erhalten werden, um den bestehenden Charakter eines topographischen Einschnitts nicht zu verändern und extreme Höhensprünge nach Westen zum natürlichen Gelände zu vermeiden. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind im vorliegenden Fall weder erwünscht noch

notwendig, da sich das Allgemeine Wohngebiet ohnehin in einer Senke befindet und ein weiteres Abgraben nicht zielführend wäre und das Ortsbild negativ verändern würde.

Zur Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände sind jedoch Aufschüttungen im Gebäudeumfeld bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m ausnahmsweise zulässig. Dabei soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, z. B. den Hauseingang barrierefrei zu erschließen und gleichzeitig das natürliche Gelände erhalten werden.

Bei einer maximalen Höhe von 0,50 m ist gewährleistet, dass die Aufschüttungen im Gebäudeumfeld sanft an das natürliche Geländeumfeld angepasst werden können und keine negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes entstehen.

Zur Vermeidung von weiteren, zu den bestehenden, das Ortsbild beeinträchtigenden, Stützmauern, werden diese auf maximal 0,5 m Höhe beschränkt und müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

### **11.5 Garagen, Sonstige Nebengebäude und Stellplätze**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb des WA sollen lediglich kleinere Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze möglich sein, um das Abströmen von Kaltluft weiterhin zu ermöglichen und eine ortstypische offene städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Die Festsetzung sieht deshalb einen maximalen Bruttorauminhalt von 75 m<sup>3</sup> je außerhalb der Baugrenzen errichteten Garagen u. ä. vor. Dies entspricht in etwa einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>, also einer Einzelgarage. Bei einer maximalen Gesamtgrundfläche (Summe aller außerhalb der Baugrenzen errichteten Anlagen) von 50 m<sup>2</sup> wären dies zwei Nebenanlagen mit je 75 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt.

Wand- und Gesamthöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden werden geregelt, um eine klare Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden und damit eine ortstypische Struktur zu gewährleisten.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Babenhausen findet im Gebiet Anwendung. Damit soll angesichts der angespannten Parkplatzsituation im Umfeld Sorge getragen werden, dass ausreichend Parkplätze auf den Privatgrundstücken zur Verfügung gestellt werden.

### **11.6 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Um eine gute Ausnutzung des Dachraumes und gewisse Gestaltungsspielräume zu eröffnen, sind neben Satteldächern auch Pultdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. In Anlehnung an das Ortsbild sind dunkle Farbtöne für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Braune oder rote Farbtöne werden dabei bevorzugt. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe dürfen als Bedachung mit Rücksicht auf das Ortsbild nicht verwendet werden. Flach- und gering geneigte Pultdächer dürfen auch extensiv begrünt werden.

Dachgauben sind erst ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Damit soll die Dachlandschaft ruhig gehalten werden. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da durch sie der Baukörper in seiner räumlichen Wirkung aufgebrochen wird.

Für die Baukörper wurden Festsetzungen getroffen. Diese sollen eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung und eine gewisse Grundordnung gewährleisten. Insbesondere davon betroffen sind Anbauten, die sich in Ausdehnung und Höhe dem Hauptbaukörper unterordnen sollen.

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, sofern sie in Gebäudeflächen integriert sind. Aufgeständerte oder aufgestellte Anlagen sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.

Zum Schutz des Ortsbildes sollen Leitungen, wo möglich, als Erdkabel erfolgen.

### **11.7 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das im Gebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Gemäß der vorliegenden "Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes zur Anlage von Versickerungsanlagen" im Bereich des bestehenden / geplanten Parkplatzes" (Stand: 05.09.2019 / Anlage 2 der Begründung) ist eine Versickerung im Gebiet möglich, die Vorgaben der Merkblätter ATV-A 138 und DWA-A 138 für den Durchlässigkeitsbeiwert für Versickerungsanlagen sind erfüllt.

### **11.8 Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes, Erschließung Parkplatz**

Aufgrund der bestehenden Tieflage des Allgemeinen Wohngebietes (bestehende Stützmauer mit bis zu ca. 1,0 m Höhe) verbunden mit der beengten Situation (geringe Breite) im westlichen Teil der Straße „Sportplatz“ soll die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wie bisher über die Pestalozzistraße erfolgen. Der von der Pestalozzistraße nach Westen verlaufende Teil der Straße „Sportplatz“ wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um hier bisher bestehende Konflikte aufgrund der geringen Fahrbahnbreite zwischen Fußgängern und Fahrzeugen, aber auch im Begegnungsverkehr zu vermeiden. Ein- und Ausfahrten im westlichen Bereich der Straße „Sportplatz“ sind aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie zur Vermeidung von zusätzlichem Gefahrenpotential aus Sicht des Marktes nicht zulässig.

Der öffentliche Parkplatz ist bisher durch die Pestalozzi-Straße an die Weinrieder Straße angebunden. Da hier vielfältige Konflikte zwischen Autofahrern, Radfahrern, Bussen und Fußgänger entstehen, wurde in einer intensiven Abstimmung mit dem Landratsamt Abteilung Tiefbau und der Polizei eine neue Erschließung entwickelt.

Die Straße „Sportplatz“ wird wieder für den Autoverkehr geöffnet und geringfügig nach Süden verschoben, um Autofahrern einen besseren Überblick beim Ausfahren zu gewährleisten und für die Fußgänger (insbesondere Schüler) und Fahrradfahrer ausreichend Platz zu schaffen und die Zuwegung zur Schule verkehrssicherer zu gestalten.

Um Konflikte auf der Weinrieder Straße zu vermeiden, soll die direkte Verbindung zwischen Parkplatz und Weinrieder Straße ausschließlich als Ausfahrt möglich sein und die Zu- und Abfahrt von der Straße „Sportplatz“ möglich sein.

### **11.9 Einfriedungen**

Die Einfriedungen müssen ohne Sockel und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m ausgebildet werden. Damit soll die Einbindung des Gebietes in die Umgebung bei gleichzeitiger Realisierung von Abgrenzungen zwischen öffentlichem und privatem Raum ermöglicht werden.

Hecken sind explizit von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer Vielzahl an Sportanlagen und einem öffentlichen Parkplatz und darf sich durchaus abgrenzen. Feste Einrichtungen, wie Zäune, sollen jedoch die ohnehin beengten Verhältnisse nicht zusätzlich einschränken. Insbesondere in der Straße „Sportplatz“ ist ein ausreichendes Lichtraumprofil für Pkw und Lkw im Begegnungsfalle dringend erforderlich. Die Gestaltung der Zäune, -türen und -tore ist im Hinblick auf das Ortsbild festgesetzt.



## 11.10 Grünordnung

Zur Sicherung einer Baugebietsdurchgrünung sind nicht überbaute Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als Grünflächen durch flächige Bepflanzung und/oder Ansaat anzulegen. Zusätzlich ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum und drei heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die vorgeschriebene Durchgrünung dient neben der Gestaltung des Ortsbildes auch der Verbesserung des Lokalklimas (Lufthygiene) und dem Artenschutz durch die Schaffung siedlungstypischer Lebensraumstrukturen. Insgesamt wird somit eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht. Auch ist die Gestaltung der Grünflächen als „Stein- und Schotterflächen“ aus den genannten Gründen nicht zulässig.

Naturschutzfachlich wertvolle und/oder für das Ortsbild prägende Bäume im Geltungsbereich werden zum Erhalt festgesetzt und müssen bei Ausfall ersetzt werden, um eine Durchgrünung und Prägung des Gebietes zu erhalten und wichtige Funktionen für das Lokalklima (Lufthygiene) und als Lebensraum für die Fauna zu übernehmen.

Auf dem Parkplatz und entlang der Weinrieder Straße sind 24 Einzelbäume in der Planzeichnung zur Pflanzung festgesetzt. Diese Baumpflanzungen dienen zum einen der Gliederung, Strukturierung und Eingrünung des Gebietes, zum anderen als Ersatz für Bestandsbäume, deren Erhaltung nicht möglich ist. Sicher gerodet werden müssen sieben Linden mit Stammdurchmesser 0,15 bis 0,4 m und eine naturschutzfachlich wertvolle, jedoch verkehrssicherungstechnisch problematische Buche mit Stammdurchmesser 1,2 m.

Als „Rodung“ dargestellt ist auch die Baumreihe mit Spitzahornen entlang der Straße „Sportplatz“. Diese Baumreihe soll gemäß der aktuellen Tiefbauplanung jedoch erhalten werden. Da aufgrund der absehbaren Eingriffe in den Wurzelraum und die beengten Standortverhältnisse eine Erhaltung nicht sichergestellt ist, werden diese Bäume auch nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt stehen somit der Rodung von minimal 10 bzw. maximal 22 Laubbäumen die Erhaltung von 10 Laubbäumen und die Neupflanzung von 24 Laubbäumen gegenüber.

Zur Sicherstellung einer frühzeitigen Funktionserfüllung erfolgt eine zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen. Damit die Gehölzbestände langfristig gesichert werden, werden die Pflege und bei Pflanzenausfall eine Ersatzpflanzung verbindlich vorgeschrieben.

Die in der Artenliste aufgeführten Laubbaumarten mit Sorten beinhalten insbesondere auch bewährte und robuste Sorten für die Straßenraumbepflanzung und einige schmalkronige Sorten für beengte Standräume (z. B. Fahrbahnteiler).

### Private Grünfläche

Die westlich des Allgemeinen Wohngebietes liegende Fläche soll aus ökologischen und städtebaulichen Gründen weitgehend freigehalten werden und wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gartenfläche festgesetzt.

Diese als private Grünfläche festgesetzte Fläche befindet sich in einem Geländeeinschnitt bzw. in einer Tieflage und ist nicht erschlossen. Eine nachträgliche Erschließung würde sich sehr schwierig gestalten und ist nur unter hohem bzw. unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Die Belichtung möglicher Gebäude wäre unzureichend. Aus diesen Gründen wurde die Fläche auch bereits im Flächennutzungsplan von einer Bebauung ausgespart.

Im Vergleich zur Umgebung besteht somit eine deutliche schlechtere Nutzbarkeit, eine Bebauung ist somit nicht angezeigt.

Zudem stellt die Fläche eine wichtige Teilfläche einer innerörtlichen Grünfläche bzw. Grünverbindung mit Vernetzungs- und Lebensraumfunktion (u. a. für Vögel, Fledermäuse, Insekten) dar, die vom Schlossgarten - in Richtung Süden zwischen Sport und Tennisplätzen vorbei, danach abzweigend zuerst in Richtung Westen und



anschließend in Richtung Süden - bis in die offene Landschaft reicht. Diese Grünverbindung stellt eine wichtige Achse für die Biotopvernetzung und das Lokalklima bzw. den innerörtlichen Luftaustausch dar.

Die private Grünfläche dient als privater Außenbereich für die Bebauung im direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und hat als Gartenfläche Bedeutung für die Erholung und den Aufenthalt im Freien. Eine gartentypische Nutzung, z. B. durch Gerätehäuser, Schwimmteiche oder Ähnlichem, soll unter Berücksichtigung des Gartencharakters nicht unterbunden werden. Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen sind daher zulässig, sofern sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben, nicht prägend für die Grünfläche sind und deren ökologische Funktion nicht zu beeinträchtigen.

Eine Nutzung durch das Abstellen von Fahrzeugen ist hier allerdings nicht erwünscht und nicht zulässig, da sie den nutzbaren Außenbereich für das angrenzende Wohnen weiter reduzieren würde.

Die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und privater Grünfläche ist klar durch die umgebende Bebauung definiert. Im Norden wird die westliche Kante der Tribünen für den Sportplatz und im Süden die Kante des Gebäudes Schönblick 2 ½ aufgenommen. Im Flächennutzungsplan (siehe 7.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan) ist diese Fläche als innerörtliche Grünfläche dargestellt.



Abb. 7 Luftbild mit Außenbereich im Innenbereich (grün) und westlicher Grenze der bestehenden Bebauung (rot), Allgemeines Wohngebiet (rosa), © digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung Juli 2020



## **12 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR; VER- UND ENTSORGUNG**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße "Sportplatz" von der östlich gelegenen Weinrieder Straße (MN8). Somit ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert. Darüber hinaus wird die westlich an den öffentlichen Parkplatz angrenzende Wohnbebauung auf dem Flurstück 2076 über die bereits bestehende Zufahrt an der Pestalozzistraße erschlossen. Der geplante Parkplatz wird über die Straße „Sportplatz“ erschlossen und erhält zudem eine reine Ausfahrt auf die Weinrieder Straße, um den Verkehrsabfluss, insbesondere bei einer starken Belegung des Parkplatzes zu verbessern.

### **Technische Infrastruktur/Leitungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen Bestandsleitungen für Strom, Erdgas und Telefon. Neubauten können entsprechend angeschlossen werden.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Der mittlerweile gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan geänderte Verlauf der Kabelleitungen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2083 wird von einer 1-kV-Freileitung überspannt. Der Schutzbereich beträgt nach allen Seiten der Freileitung 1,00 m. Der Schutzabstand muss bei sämtlichen Arbeiten eingehalten werden.

### **Niederschlagswasserbehandlung**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Dies soll vorrangig flächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann nur in begründeten Fällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

### **Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf**

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die bestehende Wertstoffinsel neben der Trafostation wird nach Fertigstellung des öffentlichen Parkplatzes weiter in Richtung Osten verschoben und mit einer Schallschutzwand bzw. Einhausung umgeben, um das westliche Wohngebiet zu entlasten. Als weitere Maßnahme bietet sich der Einsatz von lärmoptimierten Wertstoffbehältern an.

Die im Planungsgebiet vorgehaltenen Abfallbehälter Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsstraße d. h. in der Straße Sportplatz östlich der Einmündung Pestalozzistraße oder in der Pestalozzistraße zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmüll und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.



Von dieser Regelung nicht betroffen sind die Bestandsgebäude nördlich und westlich der Straße „Sportplatz“.

### 13 FLÄCHENSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,3 ha und unterteilt sich folgendermaßen:

Flächen (ca.)	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	2.490	19%
Verkehrsflächen (weitestgehend Bestand)	2.820	22%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz)	3.892	30%
davon Bestand: ca. 2.730 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	688	5%
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	954	7%
Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorstation, Wertstoffsammelanlage)	121	1%
Öffentliche Grünflächen	1.210	9%
Private Grünflächen	939	7%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>13.114</b>	<b>100%</b>
Fläche in ha (ca. gerundet)	1,3	

### 14 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Memmingen verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch den Markt Babenhausen als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder/digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

### 15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / BayernAtlas plus: Bodenschätzung, <https://geoportal.bayern.de>
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im Juli 2019
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2011
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas, Online-Abfrage im Juli 2020 zu den Themen Geologie, Naturgefahren
- Flächennutzungsplan des Markt Babenhausen
- Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987 inkl. der 5 Teilfortschreibungen bis einschließlich 2015



## 16 AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Seiten 1 bis 13), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 29) in der Fassung vom 26.06.2019, redaktionell angepasst am 09.12.2020 dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Babenhausen, den 12. Jan. 2021

Babenhausen, den .....

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



Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

  
.....  
W. Daurer (Unterschrift)

