



PROJEKTNR: 21-064

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
in einem Teilbereich des Bebauungsplanes
„B 6 - Ost“**

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

Vorentwurf

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

DATUM

08.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018.....	5
4.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	5
4.1.2	Siedlungsstruktur	5
4.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	5
4.2.1	Teil B Fachliche Ziele - II Siedlungswesen (Regionalplan 1987).....	6
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	6
5	BESTANDSSITUATION	7
5.1	Geologie, Topographie, Boden	7
5.2	Wasserwirtschaft	7
5.3	Nutzung und Grünstrukturen	7
5.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen 7 Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.....	7
5.5	Denkmalschutz	7
5.6	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	7
5.7	Planungsrechtliche Situation	7
6	PLANUNG	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Art der Nutzung.....	8
6.3	Erschließung, Verkehr	8
6.4	Grünordnung.....	9
6.5	Immissionsschutz	9
7	UMWELTBERICHT	9
7.1	Einleitung.....	9
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	9
7.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	9
7.1.3	Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	9
7.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
7.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	10
7.2.2	Schutzgut Wasser	11
7.2.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene	11
7.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	12
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	12
7.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	12
7.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
7.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	14
7.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	14
7.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	14
7.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	14
7.7	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14

7.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	15
7.9	Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich / Kompensation nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch).....	15
7.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	15
7.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	15
7.12	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	15
7.13	Zusammenfassung.....	15
8	QUELLENVERZEICHNIS.....	16
9	VERFAHRENSVERMERKE.....	16

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Babenhausen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ dient als planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung und Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gelände eines Erwerbsgartenbaus innerhalb von Babenhausen. Nachdem der Gartenbaubetrieb aufgegeben wurde, sollen im Bereich der ehemaligen Anbauflächen zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und zugehörigen Freiflächen entstehen und die Möglichkeit zur Innenentwicklung genutzt werden.

Der Markt Babenhausen möchte mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes dem Leitsatz der Bayerischen Staatsregierung und der Ländlichen Entwicklung in Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachkommen und das im Markt vorhandene Wohnraumangebot an bevorzugter Lage erweitern. Zu diesem Zwecke wird der als Mischbaufläche dargestellte Änderungsbereich in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 08.12.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilabschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ beschlossen.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich von Babenhausen, im östlichen Anschluss der Krumbacher Straße (Ortsdurchfahrt der B 300), nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof. Er umfasst eine Flächengröße von ca. 0,37 ha und beinhaltet eine Teilfläche der Fl.-Nr. 316 der Gemarkung Babenhausen.



Abb. 1 Lageplan rot: Lage Änderungsbereich unmaßstäblich © BayernAtlas

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Markt Babenhausen im Allgemeinen Ländlichen Raum.

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

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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

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

1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

4.1.2 Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

4.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

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

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

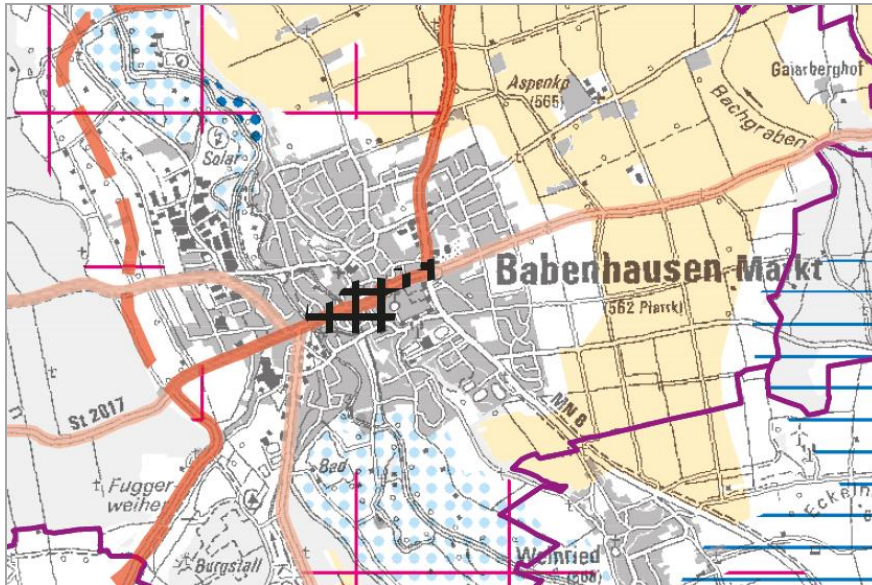


Abb. 2
Auszug aus der
Raumnutzungskarte der
laufenden
Gesamtfortschreibung
des Regionalplanes
Donau - Iller, 2019

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

1. Siedlungsstruktur

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

Bewertung der Einhaltung der übergeordneten Planungsvorgaben:

Die Marktgemeinde Babenhausen hat aktuell eine Wohnbaulandbedarfsanalyse mit Stand vom 17.02.2021 durchgeführt (siehe Anlage 1 der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“). Gemäß dieser Analyse besteht bis zum Jahr 2040 ein zusätzlicher Bedarf von 503 Wohneinheiten.

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

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

Die Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße lässt eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu. Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich. Somit besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Unterallgäu sind keine gesonderten Aussagen und Ziele formuliert, die den gegenständlichen Änderungsbereich betreffen.

5 BESTANDSSITUATION

5.1 Geologie, Topographie, Boden

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der geologischen Einheit Lösslehm. Der östliche Abschnitt ist weitgehend eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 566 m ü NHN. Richtung Westen zur Krumbacher Straße hin fällt das Gelände in um ca. 2 Höhenmeter ab. Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm).

5.2 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umgriff befinden sich keine Oberflächengewässer, festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Flächen mit hohem Grundwasserstand, wassersensible Bereiche und Trinkwasserschutzgebiete.

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wurde bis in eine Bohrendtiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt.

5.3 Nutzung und Grünstrukturen

Beim Änderungsbereich handelt es sich um die Fläche einer (ehemaligen) Gärtnerei mit Anzucht- und Kulturbeeten für Gemüse unterschiedlicher Ausprägung, Gewächshaus, Lagergebäuden und schmalen Verbindungswegen. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ragt der Kronenbereich von Gehölzen (einheimische Bäume und Sträucher) des Nachbargrundstückes in den Änderungsbereich hinein.

5.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen 7 Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

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

5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- und/oder Bodendenkmäler. Im räumlich-funktionalen Umgriff sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

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

5.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

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

5.7 Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im Innenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

6 PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

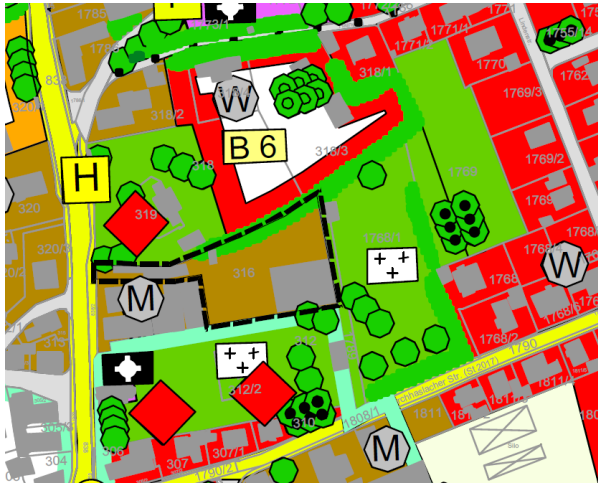


Abb. 3 Darstellung im wirksamen FNP

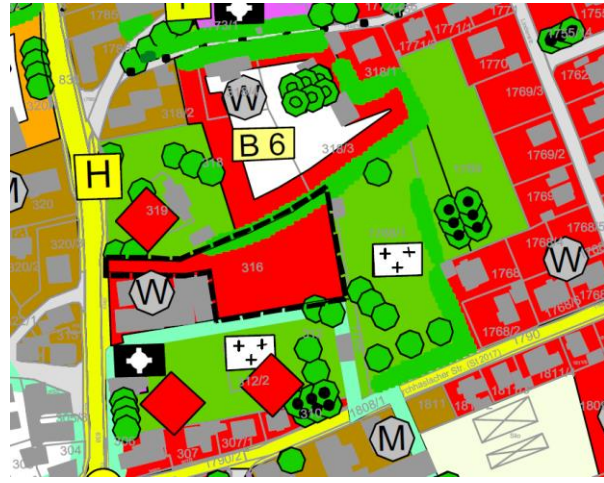


Abb. 4 Darstellung in der 5. Änderung des FNP

Innerhalb des mit schwarzer Umrandung dargestellten Änderungsbereiches ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze sind ökologisch wertvolle Landschaftselemente als „Hecke, Feldgehölz“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird im Süden umgeben von einer Mischbaufläche und einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof, im Osten ebenfalls von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof und jeweils daran anschließend Wohnbauflächen sowie im Süden die als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Kirchhaslacher Straße. Innerhalb des Friedhofes befinden sich die beiden Baudenkmäler „Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger“ und „Kath. Friedhofskirche St. Maria“. Im Norden grenzen an den Änderungsbereich eine Grünfläche und eine geplante Wohnbaufläche. Bei der Grünfläche handelt es sich um die Freifläche des Baudenkmals „Fürstliches Forsthaus“. Im Westen angrenzend verläuft die als überörtliche Hauptstraße dargestellte Krumbacher Straße (B 300).

Innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt eine Umwidmung der gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche. Die Darstellung „Hecke, Feldgehölz“ (ökologisch wertvolle Landschaftselemente) entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches wird beibehalten.

Bezüglich detaillierter Ausführungen zur geplanten Wohnbebauung wird auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ verwiesen, welche im Parallel-Verfahren zur gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt wird.

6.2 Art der Nutzung

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Gemischte Baufläche	3.360 m ²	90 %	0 m ²	0 %
Wohnbaufläche	0 m ²	0 %	3.360 m ²	90 %
Hecke, Feldgehölz	360 m ²	10 %	360 m ²	10 %
Summe	3.720 m²	100 %	3.720 m²	100 %

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung

6.3 Erschließung, Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches bzw. der neu dargestellten Wohnbaufläche ist gesichert. Die Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Krumbacher Straße (B 300).

Die innere Erschließung der Wohnbaufläche wird im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geregelt.

6.4 Grünordnung

Der Änderungsbereich liegt eingebettet zwischen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen und ökologisch wertvollen Landschaftselementen, wie Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken, und Feldgehölzen. Diese Darstellungen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches beibehalten.

6.5 Immissionsschutz

Von Seiten der Krumbacher Straße gehen Emissionen in Form von Verkehrslärm aus. Aufgrund der bestehenden Entfernung zwischen dem Straßenrand und dem möglichen nächstliegenden Standort für eine Wohnbebauung sowie aufgrund der zwischenliegenden Bestandsbebauung ist nach derzeitiger Einschätzung nicht davon auszugehen, dass erhebliche bzw. die geplante Wohnnutzung beeinträchtigende Lärmimmissionen zu erwarten sind.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

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

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird im Innenbereich eine „gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ umgewidmet.

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

Das Planungsgebiet liegt im östlichen, innerörtlichen Bereich von Babenhausen, direkt nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof. Der Änderungsbereich umfasst die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 316, Gemarkung Babenhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,37 ha. Davon werden ca. 3.720 m² als „Wohnbaufläche“ und 360 m² als „Hecke, Feldgehölz“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Kronenüberhang von Laubbäumen und Sträuchern auf dem nördlichen Nachbargrundstück.

7.1.3 Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze	Schutzgebiete / geschützte Flächen
Europäische Schutzgebiete Natura 2000, FFH / SPA-Gebiete, Vogelschutzgebiete	Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden
Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG; Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG	Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden
Wiesenbrüterkulissen Feldvogelkulissen	Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden
Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden, jedoch auf dem nörd-

(BayDSchG)	lichen und südlichen Nachbargrundstück (vgl. Kap. 5.5 „Denkmalschutz“)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden
Fachpläne und Kartierungen	
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan der Region Donau-Iller	Für den Änderungsbereich liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor (vgl. Kap. 4). Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 4 „Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Unterallgäu	Für den Änderungsbereich und dessen räumlichen Umgriff sind keine Entwicklungsziele definiert.
Biotopkartierung Bayern	Keine amtlich kartierten Biotope innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches;
Artenschutzkartierung (ASK)	Kein Vorkommen zu berücksichtigender Fundpunkte/-flächen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches;
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Beitrag „Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen“ mit Stand vom 01.12.2021 vor. Bezüglich näherer Ausführungen wird auf die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ verwiesen.

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

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt durch die Art der gegenständlichen Planung.

Gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ ist die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Maßgeblich ist hier der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“

Die Bewertung der Umweltauswirkungen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

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

Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend ebenes Gelände auf einer mittleren Höhe von 566 m ü NHN; - Geologische Einheit: Lösslehm; - Bodentypen: Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm); - Klassifizierung nach Bodenschätzung: Ackerland auf Lehmboden; Ackerzahl 62; hohe Ertragsfähigkeit; - Hohe Schutzwürdigkeit des Bodens; - Nutzung der Fläche durch Erwerbsgartenbau bis 2020; - Keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bekannt; - Vorbelastungen durch gartenbauliche Nutzung mit Eintrag Dünge- und Pflanzenschutzmitteln <p>Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Oktober 2021, Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“;</p>
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz

Umweltauswirkungen	Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 7 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestandssituation	Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich funktionalen Umgriff: - Keine Oberflächengewässer; - Kein wassersensibler Bereich; keine Hochwassergefahrenflächen; - Keine Trinkwasserschutzgebiete und/oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung; - Vermutlich hoher Grundwasserflurabstand; - Vorbelastungen durch Erwerbsgartenbau mit Pflanzenschutz- und Düngemittleintrag; Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Oktober 2021; Geotechnischer Bericht vom 05.03.2021
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

7.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestandssituation	- Ackerflächen (Erwerbsgartenbau) mit Funktion für die Kaltluftproduktion, jedoch ohne besondere Bedeutung für den Siedlungsbestand; - Ortsübliche Emissionen durch den Erwerbsgartenbau (Ausbringung organischer Düngemittel);
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Beibehaltung der Darstellung der Gehölzbestände entlang der nördlichen Grenze als „Hecke, Feldgehölz“
Umweltauswirkungen	Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- bzw. Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.	

7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebieten, Wiesenbrütergebieten und/oder Feldvogelkulissen; - Keine Betroffenheit amtlich kartierter Biotope bzw. gesetzlich geschützter Biotope / Landschaftsbestandteile gemäß Art. 23 / Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG; - Flächen für Erwerbsgartenbau → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, - Untergeordnete Bedeutung des Änderungsbereiches als (Teil-) Nahrungs- und Ruhehabitat für Offenlandarten der Vögel; - Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Beitrag „Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen“ mit Stand vom 01.12.2021 vor. <p>Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Oktober 2021</p>
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Beibehaltung der Darstellung der Gehölzbestände entlang der nördlichen Grenze als „Hecke, Feldgehölz“
Umweltauswirkungen	<p>Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.</p>
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedeutung des Änderungsbereiches für die direkte oder indirekte Erholungsnutzung aufgrund der gartenbaulichen Nutzung; - Friedhof (mit passiver Erholungsfunktion) unmittelbar angrenzend → gute gegenseitige Einseh- und Wahrnehmbarkeit;
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<p>Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.</p>
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich liegt direkt nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof von Babenhausen. Südlich und östlich des Friedhofes befindet sich Wohnbebauung. - Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine Grünfläche (Freianlage des Fürstlichen Forsthauses) und eine geplante Wohnbaufläche. - Die Krumbacher Straße (B 300) verläuft direkt westlich angrenzend an den Änderungsbereich. - Der Abstand zwischen Krumbacher Straße und der nächstmöglichen Wohnbebauung innerhalb des Änderungsbereiches beträgt ca. 65 m.
--------------------------	---

Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<p>Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.</p> <p>Die Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbaufläche ist im Vergleich zur bisher dargestellten gemischten Baufläche höher.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Entfernung und zwischenliegenden Bebauung zwischen der Krumbacher Straße (B 300) und der geplanten Wohnbaufläche keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.</p>
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Ebene Lage im Innenbereich; - Fläche für Erwerbsgartenbau; - Gehölzstrukturen im nördlichen Anschluss sowie auf dem angrenzenden Friedhof; - gute Einsehbarkeit und Wahrnehmbarkeit von Seiten des Friedhofes; keine Fernwirkung; - gute Einsehbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Friedhofes mit zwei Baudenkmalern (vgl. Denkmalschutz) - Vorbelastungen: Gebäudebestand (Gewächshäuser, Lagergebäude) innerhalb und im räumlichen Anschluss des Änderungsbereiches;
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<p>Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.</p>
Ergebnis	Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandssituation	<p>Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches; Im räumlich-funktionalen Umgriff sind folgende Baudenkmäler vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 m nordwestlich: „Försterhaus“ (Akttenummer: D-7-78-115-12). Kurzbeschreibung: Fürstliches Forsthaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit abgewalmten Seitenflügeln und Putzgliederung, 1789. - 20 m südlich: Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger (Akttenummer: D7-78-115-37). Kurzbeschreibung: Fürstliche Gruft für Karl Fugger Babenhausen, neuromanischer Zentralbau in Kapellenform, Einfriedung mit Schmiedeeisengitter, von Leonhard Romeis und Jakob Raffler, 1889/90. - 50 m südwestlich: Kirche St. Maria (Akttenummer: D-7-78-115-11). Kurzbeschreibung Kath. Friedhofskirche St. Maria, pilastergegliederter Saalbau mit flacher Stichkappentonne und eingezogenem Chor, Dachreiter mit Spitzhelm, vermutlich von Michael Stiller, 1722; mit Ausstattung. <p>Sachgüter: Es befinden sich zwei Lagergebäude, ein Garten- und ein Gewächshaus innerhalb</p>
--------------------------	--

	des Änderungsbereiches.
Darstellung im wirksamen FNP	Gemischte Baufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	Durch die Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.
Ergebnis	Keine nachteiligen Auswirkungen

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Im Hinblick auf die gegenständliche Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Durch die geplante Wohnbaufläche entstehen somit durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

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

Bei Realisierung der Wohnbebauung sind insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Nutzungsbedingt wird insbesondere Hausmüll erzeugt.

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

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld der Flächennutzungsplan-Änderung befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Wohnnutzung mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 7.2.1 -7.2.7 beschrieben.

7.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

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

7.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

7.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Änderungsbereiches würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als „gemischte Baufläche“ dargestellt bleiben. Ob sich tatsächlich eine Mischnutzung etablieren würde, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Die sich nun bietende Möglichkeit zur Nachverdichtung und Innenentwicklung würde nicht genutzt. Das Ziel der Marktgemeinde, durch Nachverdichtung und Innenentwicklung die Baulandreserven an den Ortsrändern zu schonen und den Flächenverbrauch zu minimieren, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird die Darstellung des Gehölzbestandes als „Hecke, Feldgehölz“ entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches beibehalten.

7.9 Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich / Kompensation nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die bei Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung zu erwartenden Eingriffe ein Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

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

- Erwerbsgartenbau → Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (oberer Wert),
- niedriger bis hoher Versiegelungsgrad (Typ A oder Typ B), Ausgleichsfaktor 0,3 - 0,6
- voraussichtlich rund 3,7 ha Eingriffsfläche,

eine Spanne für den **Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von rund 1.100 m² - 2.220 m² Fläche.**

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ durchgeführt.

7.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich für die geplante Wohnbauentwicklung befindet sich im Innenbereich. Somit entspricht die Planung den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Innerhalb der Marktgemeinde Babenhausen bildet das Vorhaben einen weiteren Baustein im Mosaik der innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Alternativenprüfung erscheint somit für die Genehmigungsfähigkeit der Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich.

7.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst.

7.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

7.13 Zusammenfassung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Babenhausen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ dient als planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung, Nachverdichtung und Wohnbauentwicklung auf dem ehemaligen Gelände eines Erwerbsgartenbaus innerhalb von Babenhausen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha.

Der derzeit als „gemischte Baufläche“ dargestellte Änderungsbereich wird in eine „Wohnbaufläche“ umgewidmet. Die Darstellung der „Hecke, Feldgehölz“ entlang der nördlichen Grenze wird beibehalten.

Durch die planerische Umwidmung einer „gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 niedriger liegt als für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, ist von einer reduzierten Nutzungsintensität auszugehen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	Keine negativen Umweltauswirkungen Reduzierung der Nutzungsintensität
Wasser	
Lokalklima / Lufthygiene	
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	
Mensch (Erholung)	
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	
Orts- und Landschaftsbild	
Kultur- und Sachgüter	

8 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf Oktober 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Oktober 2021 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- Ing.-Büro fm Geotechnik, Altusried: Geotechnischer Bericht Bauvorhaben Babenhausen Krumbacher Str. 6 Teilflurnummer 316, Stand: 05.03.2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 / 2020
- Marktgemeinde Babenhausen: Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020 (Stand: 17.02.2021)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) / Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller (2019)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

9 VERFAHRENSVERMERKE

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt. Siehe Verfahrensvermerke zur im Parallelverfahren durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“.

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

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege