



PROJEKTNR: 19-013

Bebauungsplan

„K 4 - Klosterbeuren West“

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
Entwurf

DATUM

19.01.2022

BEGRÜNDUNG

für das Verfahren zum Bebauungsplan „K 4 – Klosterbeuren West“ des Markt Babenhausen

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	5
2	Verfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)	5
3	Geltungsbereich	5
4	Planungsgrundlagen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	6
4.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	6
4.1.2	Siedlungsstruktur	7
4.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	7
4.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
5	Bestandssituation	9
5.1	Topographie	9
5.2	Realnutzung und Grünstrukturen	9
6	Umweltbericht	10
6.1	Einleitung	10
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	10
6.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	11
6.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	11
6.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
6.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	11
6.2.2	Schutzgut Wasser	12
6.2.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	13
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	14
6.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	15
6.2.6	Mensch (Immissionen)	15
6.2.7	Orts- und Landschaftsbild	17
6.2.8	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	18
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
6.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	19
6.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	19
6.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	20
6.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	20
6.2.14	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich	20
6.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	20

6.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)	21
6.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
6.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
6.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	22
6.7	Zusammenfassung	23
7	Planungskonzept	24
7.1	Allgemeines	24
7.2	Städtebauliches Konzept	25
7.3	Grünordnerisches Konzept	25
7.4	Verkehrliche Erschließung	25
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	26
8.1	Art der baulichen Nutzung	26
8.2	Maß der baulichen Nutzung	26
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	26
8.4	Gestaltung der Gebäude	27
8.5	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	27
8.6	Einfriedungen	28
8.7	Immissionsschutz	28
8.8	Grünordnerische Maßnahmen	28
8.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
8.10	Behandlung von Niederschlagswasser	29
8.11	Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz / PKW - Stellplatz	29
9	Flächenstatistik	30
10	Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung	30
11	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	31
12	Quellenverzeichnis	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lageplan mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019	6
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	9
Abb. 3	Sicht auf bestehenden Ortsrand von Nordwesten des Planungsgebiets mit Blickrichtung Süden	10
Abb. 4	Gebäudebestand auf Fl.- Nr. 9 bzw. 712/1, Ansicht von Westen	10
Abb. 5	Gewerbelärm Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr), Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 - Klosterbeuren West“ Markt Babenhausen“	17
Abb. 6	Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit den Bau- und Bodendenkmälern (unmaßstäblich)	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter	24
Tabelle 2	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	30

ANLAGEN

- Anlage 1: Bestandssituation/ rechtsgültiger Planstand sowie naturschutzfachliche Eingriffsregelung zur Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfes vom 19.01.2022
- Anlage 2: Baugrunderkundung Erschließung Klosterbeuren „West“ vom 20.08.2019, GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Projektnummer: G-250519
- Anlage 3: Machbarkeitsstudie „Erschließung Baugebiet Klosterbeuren“ vom November 2019 – aktualisiert März 2022, Planungsbüro Bauen und Umwelt, Beratende Ingenieure, Dipl.-Ing. FH Kurt Seeler
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“ in der Marktgemeinde Babenhausen vom 23.03.2022, ACCON GmbH
- Anlage 5: Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020, Markt Babenhausen mit Stand vom 17.02.2021

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Zum einen soll zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnbauland am westlichen Ortsrand von Klosterbeuren eine Bebauungsplanung entwickelt werden. Zum anderen soll mit diesem Bebauungsplan die räumliche Situation westlich der Dorfstraße bzw. Reichauer Str., mit Dorfgemeinschaftshaus und geplantem neuen Feuerwehrstandort, welche den westlichen Ortsrand von Klosterbeuren darstellt, in ortsbildverträglicher Weise ergänzt und abgerundet werden.

Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflächen bzw. teilweise bebaute Flächen am Ortsrand als Mischbauflächen auszuweisen.

2 VERFAHREN GEMÄß §§ 3 UND 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Marktrat Babenhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 26.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „K4 – Klosterbeuren West“ und in der Sitzung vom 11.11.2020 die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. 3, 13 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit Fl.- Nrn. 24, 66/2, 66/6, 712/1, 713 und 751/1, jeweils der Gemarkung Klosterbeuren. Im Vorentwurf erstreckte sich der Geltungsbereich noch wesentlich weitere in Richtung Norden und band die noch unbebauten Flächen südlich des Blumenweges mit ein. Aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit wurde der Geltungsbereich jedoch reduziert und wird nun wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung südseitig der Ludwig-Leinsing-Straße (Fl.-Nrn. 14, 14/3, 14/4 und 14/11);
- im Osten durch bestehende Dorfgebietsbebauung (Fl.-Nrn. 1, 2, 12, 12/4) und die Dorfstraße (Fl.- Nr. 66/6 und 66/2 TF);
- im Westen durch die Weiterführung der Wiesengrundstücke (Fl.-Nrn. 711, 712/1 und 751/1) und die Weiterführung des Wirtschaftsweges (Fl.-Nr. 713);
- im Süden durch eine Grabenstruktur (Fl.-Nr. 8).



Abb. 1 Lageplan mit Geltungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

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.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht teilweise den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen wird durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnformen (Einzelhäuser, Geschosswohnungsbau) berücksichtigt. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Es ist aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

4.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Babenhausen ist laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller ein Unterzentrum und liegt an der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung Memmingen - Boos - Babenhausen – Krumbach (Schwaben) – Thannhausen – Ziemetshausen – Augsburg.

In Babenhausen endet zugleich die im Regionalplan unter A III 2.1.1 festgelegte regionale Entwicklungsachse Neu-Ulm - Pfaffenhofen a. d. Roth - Weißenhorn - Babenhausen.

Teil B Fachliche Ziele – II Siedlungswesen

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.

Die gegenständliche Planung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und damit auch den Vorgaben des Regionalplanes (Regionalplan Donau-Iller, B II 1.1.1, 1987).

Bewertung zur Einhaltung der übergeordneten Planungsvorgaben:

Für den Ortsteil Klosterbeuren ist aktuell und in einer bereits seit mehreren Jahren stark gestiegenen Nachfragesituation nach privatem Wohnbauland überhaupt kein aktivierbares Angebot vorhanden. Die Marktgemeinde Babenhausen hat eine aktuelle Wohnbaulandbedarfsanalyse mit Stand vom 17.02.2021 durchgeführt (siehe Anlage 6 dieser Begründung) und gemäß den Vorgaben der sog. Auslegungshilfe (Stand: Januar 2020) ausgearbeitet. Gemäß dieser Analyse besteht bis zum Jahr 2040 für die gesamte Marktgemeinde 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!

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist es derzeit nicht möglich, die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen und nördlichen Anschluss an jeweils bestehende Bebauung. Somit besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft. Mit der aktuellen Planung im Ortsteil Klosterbeuren werden seit vielen Jahren leer stehende oder ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude (auf Teilflächen der Fl.-Nr. 13) einer neuen Nutzung zugeführt, die bereits überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen reaktiviert. Die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden wird auf ein sparsames, geringstmögliches Maß beschränkt.

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

4.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen vom 25.01.2006 überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im südlichen Abschnitt geplante Häusergruppe (P1 bis P3) ist bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

In Form der insgesamt 3. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes erfolgt hier eine Anpassung im Parallelverfahren.

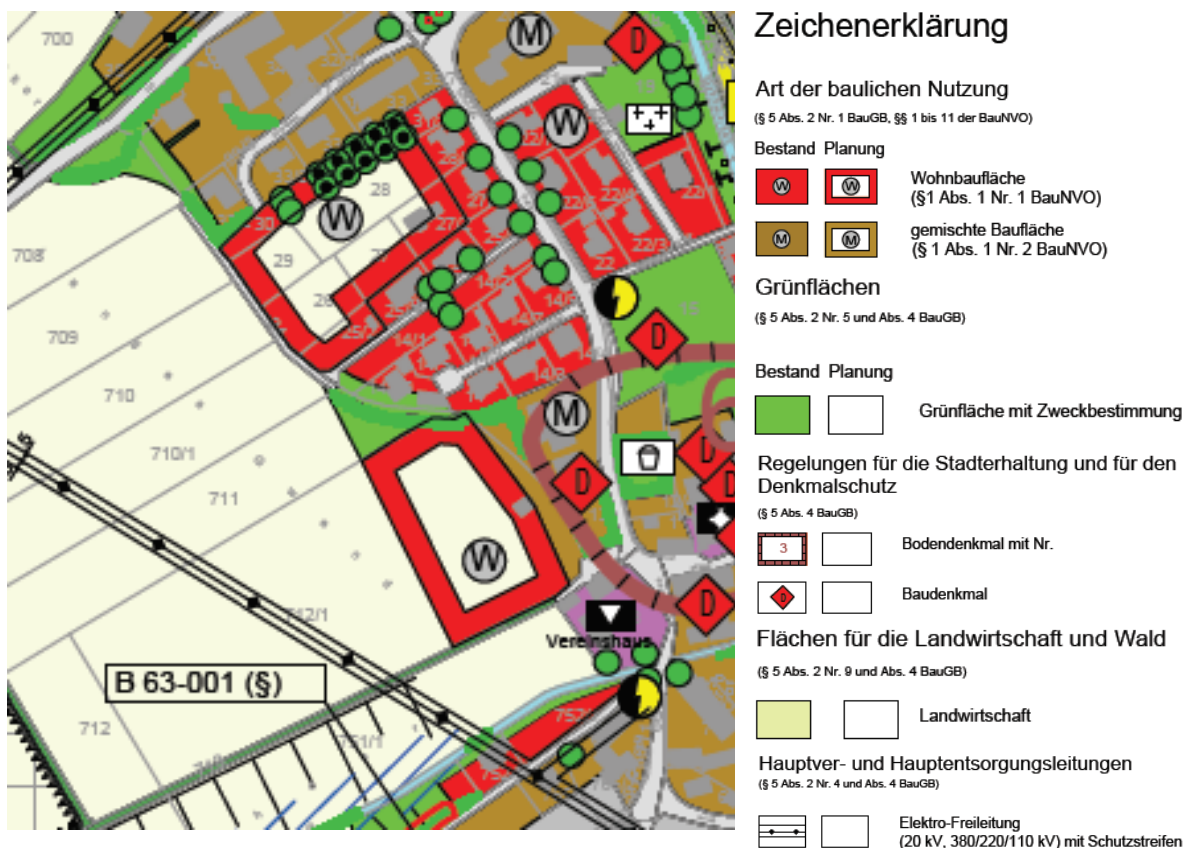


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

5 BESTANDSSITUATION

5.1 Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils auf einer Hochterrasse und kann als relativ eben beschrieben werden. Die Geländehöhen liegen zwischen 559 m und 568 m ü. NN. Das Gelände weist einen süd-nordgerichteten leichten Böschungsverlauf auf, steigt insgesamt in Richtung Nordwesten an.

5.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Die Fläche wird aktuell größtenteils als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren sind zwei Wirtschaftswege (Fl. Nrn. 24 und 713) und im Süden auf den Grundstücken mit Fl.- Nrn. 13 bzw. 712/1 sind zwei auffällige Stallgebäude sowie ein weiteres altes Gebäude und ein denkmalgeschütztes ehemaliges Gasthaus mit südlich angrenzenden Altbaumbestand (ehemaliger Biergarten) vorhanden. Auf Fl.- Nr. 3 befindet sich ein eher auffälliges Wohnhaus sowie das 2020 neu gebaute Dorfgemeinschaftshaus.



Abb. 3 Sicht auf bestehenden Ortsrand von Nordwesten des Planungsgebiets mit Blickrichtung Süden



Abb. 4 Gebäudebestand auf Fl.- Nr. 9 bzw. 712/1, Ansicht von Westen

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

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

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „K4 – Klosterbeuren West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden sowie der Standort für Dorfgemeinschaftshaus und künftigem Feuerwehrstandort geregelt werden. Hierzu wird größtenteils „Mischgebiet“ mit zugehörigen Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht bzw. Baugesetzbuch werden sowohl gebietsintern als auch gebietsextern festgesetzt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. 3, 13 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit Fl.- Nrn. 24, 66/2, 66/6, 712/1, 713 und 751/1, jeweils der Gemarkung Klosterbeuren mit einer Gesamtfläche von 20.890 m². Der Flächenbedarf für die Baugrundstücke beträgt 13.930 m², für Verkehrs- und Erschließungsflächen (einschl. Wirtschaftsweg) 4.110 m², für die Baugebietseingrünung, privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Entwässerungsanlagen 2.150 m² und für die gebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationsfläche 689 m² in Anspruch genommen.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.545 m². Die Flächeninanspruchnahme für die gebietsexternen Ausgleichs- / Kompensationsflächen beträgt 1.847 m².

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Geländemodellierung, zur Baugebietseingrünung, zur Niederschlagswasserbehandlung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

6.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm Unterallgäu (ABSP), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf die nachfolgenden Kapitel 6.2.1 bis 6.2.8, und das Kap. 4 der Begründung zur parallel durchgeführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im März / Mai 2019) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

6.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:500.000 liegt der Geltungsbereich im Bereich von Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich. Es liegt Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf vor.

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) an.¹

Laut Bodenschätzung liegen auf der Fläche Lehm Böden bzw. sandige Lehm Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vor (Acker- / Grünlandzahlen: 55 - 59).

Vorbelastungen bestehen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag.

Durch das geotechnische Büro Geo - Consult Allgäu GmbH wurde im Sommer 2019 eine Baugrunderkundung zum Planungsgebiet erstellt². Hierbei wurde bei der Durchführung von drei Bohrsondierungen ein Schichtenaufbau mit zwei wesentlichen Homogenbereichen ermittelt:

- Deckschicht (bis zu einer Tiefe von 2 m - 3,7 m)
- Tertiärsand (bis Bohrende in 5 m Tiefe)

Die Deckschicht weist eine Ausbildung mit kiesigem Schluff-Sand-Gemisch sowie schwach kiesigem, sandigem Schluff und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Auch der Tertiärsand ist nur gering bis mäßig wasserdurchlässig und besteht aus schluffigem Sand (Feinsand). Durch diese Zusammensetzung des Untergrundes ist allgemein von einer schlechten Versickerung im gesamten Gebiet auszugehen.

Die genauen Abgrenzungen der Bereiche mit den einzelnen Bohrungen sowie detaillierte Informationen zu den einzelnen Schichten sind der Baugrunduntersuchung (Anlage 3 der Begründung) zu entnehmen.

Umweltauswirkungen

Rund 9.850 m² natürlich anstehender Böden werden als Bau- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen. Weiterhin kommt es zur Umnutzung einer bereits überformten bzw. vorbelasteten Fläche (ca. 9.850 m²). Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 bis 0,45 lassen einen mittleren, noch dorfgemäßen Versiegelungsgrad erwarten.

Die Festsetzungen zur Geringhaltung der versiegelten Flächen und zur Verwendung von offenporigen Belägen tragen zur Erhaltung der Bodenfunktionen und zur Verringerung von Beeinträchtigungen bei. Insgesamt ist von Auswirkungen einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich lediglich südlich angrenzend an das Planungsgebiet ein kleiner wasserführender Graben (sog. kleiner Wiesenbach; auf Fl.-Nr. 8). Es ist jedoch aufgrund des geringen Durchflusses des Grabens mit keiner Gefährdung durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das geringe Hochwassergefahrenpotenzial wurde auch durch Berechnungen vom Büro Kling-Consult, Krumbach aus dem Frühjahr 2021 bestätigt.

Der Klosterbeurer Bach verläuft in einem Abstand von 100 Metern östlich des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung. Jedoch ist dieser ca. 4 Meter tiefer gelegen. Es besteht somit keine Hochwassergefährdung für die geplanten Bebauung.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

² GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Baugrunderkundung Erschließung Klosterbeuren „West“, Stand: 20.08.2019, Projektnummer: G-250519

Der südliche Teil (Fl.-Nr. 751/1) des Geltungsbereiches liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Bei der oben beschriebenen Baugrunduntersuchung wurde bis Bohrendtiefe kein Grundwasser angetroffen, allerdings ist mit zum Teil relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im Planungsgebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse z.T. mit unterschiedlichen Sickerfähigkeiten zu rechnen. Von Westen her ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen. Im Rahmen der Voruntersuchungen zu diesem Bebauungsplan wurde auch eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (vgl. Anlage 4) erstellt.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung mit einer zulässigen GRZ von 0,35 - 0,45 sowie durch die Erschließung erfolgt auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.800 m² eine Neuversiegelung. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung sickerfähiger Beläge sowie die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers mittels eines Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes. Zusätzlich werden Rückhaltezysternen für jedes Grundstück vorgesehen. Für das wild abfließende Hangwasser westlich des Gebietes ist im Westen des Plangebietes eine 1,5 m breite Mulde als Rückhalt geplant. Es ist mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

6.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Grünlandflächen des Geltungsbereiches um Kaltluftproduktionsflächen. Geringfügige Vorbelastungen bestehen durch den Gebäude- und Verkehrswegebestand sowie die Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung.

Umweltauswirkungen

Aufgrund der ländlichen Siedlungs- bzw. Baustruktur ist durch die geplante Bebauung mit nur geringen negativen Beeinträchtigungen gegenüber der vorhandenen, umgebenden Wohnbebauung zu rechnen. Die Durchlüftung der angrenzenden Baugebiete wird nach wie vor ausreichend gegeben sein, da die wichtigste Luftaustauschbahn entlang des Klosterbeurer Baches von der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Überbauung büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet teilweise ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und der versiegelten Flächen. Durch die Bebauung ist auch eine geringfügige Steigerung der Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen und eine geringfügige Erhöhung der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) zu erwarten.

→ Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls nicht vorhanden. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der planerischen Bestandsaufnahme (März / Mai 2019) nicht festgestellt.

In der ca. 70 Meter entfernten Kirche St. Ursus wurden im Jahr 2010 mehrere Fledermäuse nachgewiesen (ASK- Punkt 7827-0410). Unter anderem wurden auch zwei Exemplare des geschützten Großen Mausohres kartiert. Weiter nördlich an der Dorfstraße wurden in Gebäuden weitere Fledermausarten im Zeitraum von 2001 bis 2010 aufgenommen. Darunter sind u.a. die geschützten Arten: Zwergfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus und Rauhauffledermaus. Ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten und Vogelarten, wie z. B. Schwalben, Turmfalke oder Mauersegler kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch in dem zuvor beschriebenen Gebäudebestand auf Fl.-Nr. 13 nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der angrenzenden Gehölzbestände auf den Flurstücken 8 und 13 können darüber hinaus (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölze, Gebüsche und Säume (z. B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Dorngrasmücke) nicht ausgeschlossen werden. Die Baumbestände sind potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Zusammen mit den Grünlandlandflächen stellen sie außerdem potenzielle Jagdhabitate für Vogel- und Fledermausarten dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten Freiflächen und Baum- und Gehölzbestände in der näheren Umgebung ist das Gebiet jedoch nicht von essentieller Bedeutung.

Mit Ausnahme der Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten stellt das Planungsgebiet kein Lebensraumpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der VSchRL Anhang I (saP-relevante Arten) sowie national geschützte Arten bzw. Arten der Roten Liste dar.

Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z.B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung und der intensiven Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist von weiteren Störungen durch die Nutzung der bestehenden Wirtschaftswege durch Spaziergänger mit z.T. freilaufenden Hunden auszugehen.

Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Bebauung kommt es zu einem Verlust von etwa 10.900 m² Intensivgrünland und damit zum Verlust von Offenlandlebensräumen.

Um Beeinträchtigungen soweit als möglich und Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nrn. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Schädigungsverbot) zu vermeiden, ist es erforderlich, Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. von 01. Oktober - 29. Februar, durchzuführen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden werden. Der Abbruch der Gebäude darf nur im Winter stattfinden, da Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden können. Des Weiteren ist zur Sicherheit rechtzeitig vor dem Abriss der Gebäude von einem Sachverständigen (Fachbiologe) zu überprüfen, ob ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermaus- und/oder geschützten Vogelarten in den Gebäuden besteht.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung werden neue Lebensräume, insbesondere für siedlungstypische Arten, geschaffen.

→ Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Aufgrund der intensiven Landwirtschaft ist dem Planungsgebiet derzeit eine geringe Funktion für die Naherholung zuzuschreiben. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich kommt der Fläche jedoch eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu. Der Flurweg (Fl.-Nr. 713) stellt eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen in die freie Landschaft dar. Östlich des Planungsgebietes sind die Dorf- und Reichauer Straße Teil eines überörtlichen Rad- und Wanderwegnetzes.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der freien (Erholung-)Landschaft. Die Fuß- und Radwegeverbindung auf Fl.-Nr. 713 in Richtung Westen wird erhalten. Die Dorf- und Reichauer Straße, welche auch als überörtliche Rad- und Wanderwege fungieren, werden durch den vom Planungsgebiet verursachten leicht erhöhten Verkehr geringfügig mehr belastet.

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden.

Durch die Anlage neuer Wegeverbindungen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.6 Mensch (Immissionen)

Bestand und Bewertung

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Wohn- und Dorfgebiet

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich insbesondere nördlich des gegenständlichen Planungsgebietes. Im südöstlichen Anschluss befindet sich ein Dorfgebiet.

Verkehr

Bei der Dorf- und Reichauer Straße handelt es sich um Ortsstraßen mit geringer Verkehrsbelastung.

Landwirtschaft

(Nord-)westlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchvieh-Haltung auf den Fl.-Nrn. 704, 705, 708 und 720/1. Der bestehende Stall auf Fl.-Nr. 704 hat einen Abstand von ca. 320 Meter zur geplanten Bebauung, das östlich gelegene Fahrsilo einen Abstand von ca. 250 m. Aktuell liegt eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Milchvieh-Laufstalles und für den Neubau eines Jungviehstalles auf den Fl.-Nrn. 704 und 705 vor. Der Abstand der Erweiterung auf Fl.-Nr. 704 zur geplanten Bebauung beträgt ca. 300 m. Der bestehende Viehbesatz liegt bei 130 GV-Einheiten (Großvieh-Einheiten) und steigt mit der geplanten Erweiterung auf 250 GV an. Zudem ist eine weitere Güllegrube und ein weiteres Fahrsilo geplant. Die zugehörige Althofstelle befindet sich mit knapp 300 m vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches ebenfalls in unproblematischer Entfernung.

Gewerbe

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Reichauer Straße ein ehemaliges Gasthaus mit Biergarten. Südlich daran anschließend wurde ein Dorfgemeinschaftshaus neu gebaut und der Neubau eines Feuerwehrhauses ist geplant. Eine weitere Emissionsquelle stellt der Maschinen- und Stahlbaubetrieb Dannowski mit aktuell ca. 40 Mitarbeitern dar. Dieser befindet sich ca. 90 m südlich des Planungsgebietes in der Reichauer Straße 7 + 8 (Fl.-Nrn. 766/1 und 770). Das Ziegelwerk Klosterbeuren liegt ca. 400 Meter westlich des Planungsgebietes.

Landwirtschaft

Aufgrund der deutlichen Reduzierung der Größe des Geltungsbereiches ist durch den großen Abstand zum nächsten aktiven Landwirt wurde das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial deutlich reduziert.

Die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlaute, sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten. Damit sind die Umweltauswirkungen durch die Landwirtschaft von geringer Erheblichkeit.

Schallschutztechnische Untersuchung

Aufgrund der vielfältigen Emissionsquellen wurde von der Marktgemeinde für diesen Bebauungsplan eine Schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben um die Geräuscheinwirkungen des Dorfgemeinschaftshauses, des Stahl- und Maschinenbaubetrieb Dannowski, des Ziegelwerkes Klosterbeuren und eines geplanten Feuerwehrhauses mit Übungsplatz zu untersuchen. Diese Gutachten musste aufgrund der Geltungsbereichverkleinerung im November 2021 angepasst werden.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm. Im vorliegenden Fall wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angesetzt. Die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte betragen für ein Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Es werden verschiedene Szenarien untersucht, um die Geräuschsituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans schalltechnisch zu beurteilen. Neben bestehenden gewerblichen Anlagen im Untersuchungsraum werden geplante gewerbliche Nutzungen wie das Dorfgemeinschaftshaus innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt.

Aufgrund der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Bestandsgebäude "Kirchstraße Nr. 19" überschritten. Um die Regelungen der TA Lärm an der umliegenden Bestandsbebauung einzuhalten, wird empfohlen am östlichen Rand des Parkplatzes eine Schallschutzwand zu erreichen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Dorfgemeinschaftshaus entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu betreiben ist.

An Teilen des Baufensters auf dem Flurstück-Nr. 3 (Feuerwehrhaus) können die Vorgaben der TA Lärm aufgrund der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses im Nachtzeitraum nicht eingehalten werden. Am neuen Feuerwehrhaus dürfen keine offenbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume) vorhanden sein. D. h. Einschränkungen für das neu geplante Feuerwehrhaus sind nur insofern vorhanden, wenn dort z. B. ein Schlafraum für Bereitschaftspersonal eingerichtet wird. Typische Räume wie die Fahrzeughalle, Büroräume oder auch Versammlungsräume sind davon nicht berührt, da Sie nachts keine höhere Schutzbedürftigkeit aufweisen wie tags.

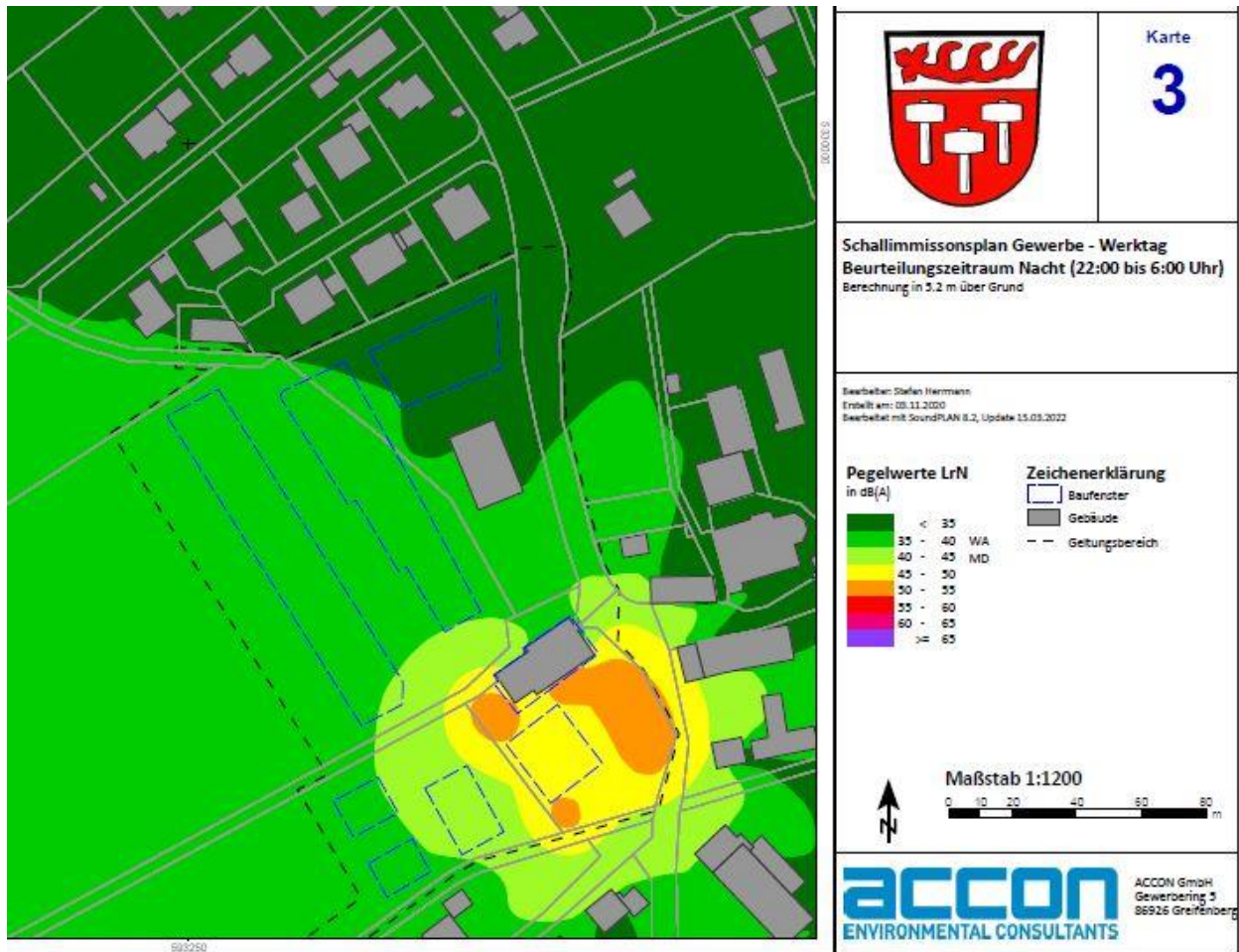


Abb. 5 Gewerbelärm Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr), Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 - Klosterbeuren West“ Markt Babenhausen“

Umweltauswirkungen

Mit den getroffenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

→ Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Klosterbeuren und ist durch ein in Richtung Osten abfallendes Gelände und im südlichen Teil Richtung Norden steigendes Gelände charakterisiert. Die Fläche ist allgemein von allen Ortseinfahrten kommend aufgrund des Geländes eher schlecht einzusehen. Deshalb ist der Fläche eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild eine geringe Funktion zuzuordnen.

Umweltauswirkungen

Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und baulichen Festsetzungen sind die negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes als gering anzusehen.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2019) befindet sich auf der Fläche mit Fl.-Nr. 13 das Bodendenkmal D-7-7827-0066 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ursus und des ehemaligen Franziskanerinnenklosters in Klosterbeuren“.

Ebenfalls auf der Fl.-Nr. 13 befindet sich das Baudenkmal D-7-78-115-26 (Klostergasthaus). Sonstige Kulturgüter sind im Planungsgebiet und dem räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

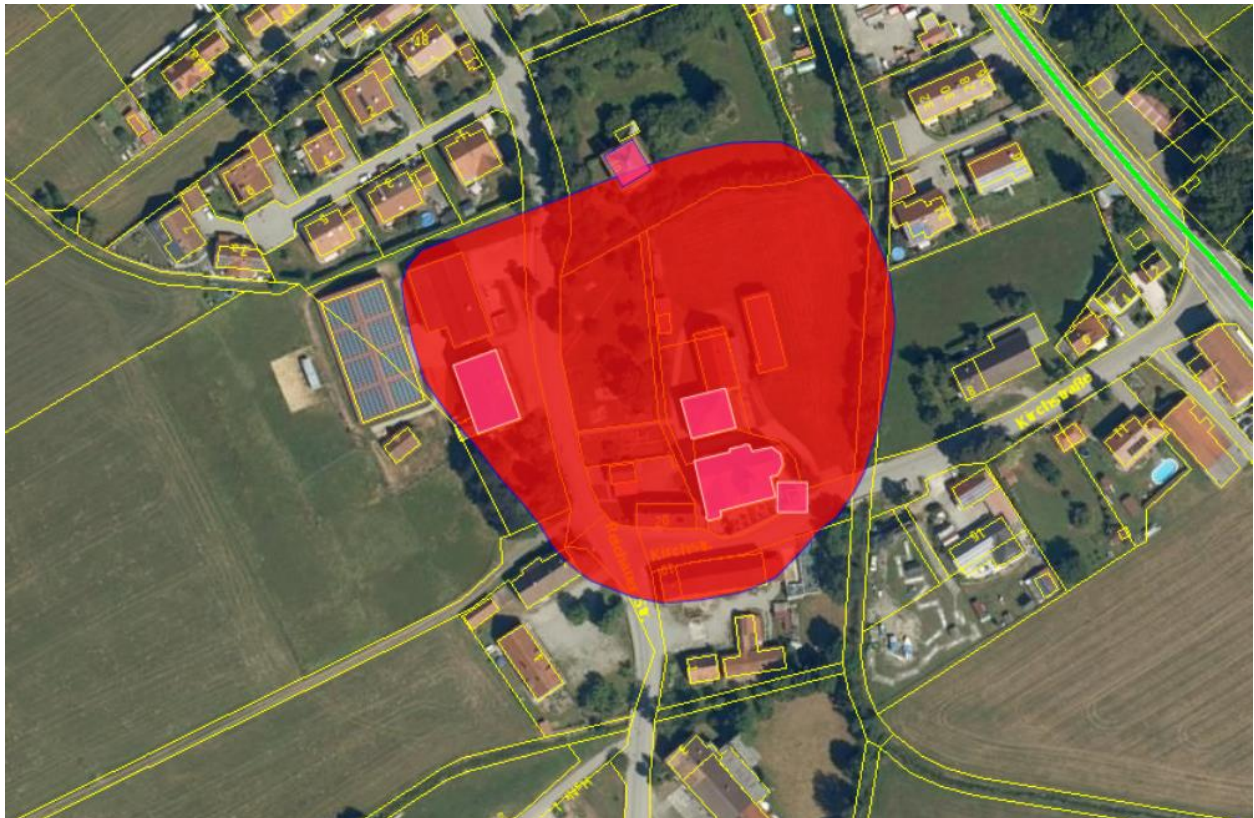


Abb. 6 Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit den Bau- und Bodendenkmälern (unmaßstäblich)

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

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler (*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Ursus*) zu vermuten sind, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Zudem kreuzt im Südwesten eine oberirdische 20kV-Leitung mit einem beidseitigen Schutzbereich von 5 m das Planungsgebiet (Fl.-Nr. 751/1). Die entsprechenden Vorschriften zum Erhalt bzw. bei Annäherung an die Versorgungsleitung sind zu beachten.

Umweltauswirkungen

Es sind Umweltauswirkungen geringer bis potenziell hoher Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Luftthygiene (Frischluff-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap.6.2.1 bis 6.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

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

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden. In einer Entfernung von rund 90 m entlang der Reichauer Straße befindet sich ein Maschinen- und Stahlbaubetrieb und etwa 400 m westlich befindet sich ein Ziegelwerk.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 6.2.1 - 6.2.8 beschrieben.

6.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff einige Planungen und/oder Vorhaben, durch welche kumulative Wirkungen zu erwarten wären. Es sind durch die geplanten und vielfältigen Nutzungen im Südosten des Geltungsbereiches (neugebautes Dorfgemeinschaftshaus, geplantes Feuerwehrhaus) mit Auswirkungen (Immissionen) auf die benachbarten Gebiete zu rechnen. Die Umweltauswirkungen sind im Kap. 6.2.6 genauer beschrieben.

6.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

6.2.14 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die bisher bebauten Flächen entlang der Reichauer Straße würden voraussichtlich weiterhin bebaut bleiben. Die in den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von neuen Bauflächen für Gemeindeglieder, Ortsansässige und junge Familien in einem verträglichen Umfang nicht genutzt. Das Ziel der Marktgemeinde, durch Ausweisung von Bauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt werden. Der dringende Bedarf bliebe bestehen.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

6.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

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

Schutzgut Boden und Wasser

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt;
- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Mindestmaß;
- Befestigung von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlags- / Oberflächenwassers;
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Durchgrünung des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Anlage einer qualitätsvollen Baugebieteingrünung durch Pflanzgebot;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;

- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere;
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen und Gehölzrodungen;

6.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Innerhalb der gebietsinternen Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche (698 m²) ist die Herstellung von Gehölzgruppen und einer Einzelbaumpflanzung entlang dem Wiesenbach. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudensäume und kleinflächig als extensives Grünland zu entwickeln. Ziel ist die Schaffung hochwertiger Lebensraumstrukturen zur Förderung der Tierartengruppen der Vögel, Insekten und Tagfalter. Im Vordergrund steht die Aufwertung der Flächen als Jagd- und Nahrungshabitat durch die Erhöhung des Arten- und Blütenreichtums.

Des Weiteren wird ein weiteres Grundstück als gebietsexterne Ausgleichsfläche herangezogen. Diese wird auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 5190 festgesetzt. Die Fläche wurde bereits hergestellt. Als Maßnahmen wurden dabei eine Uferaufweitung entlang des nördlich angrenzenden Grabens durch Vorlandabtrag und Aufbau eines Hochstaudensaumes, die Extensivierung des intensiv genutzten Grünlandes mit Entwicklung von wieseneigenen / wechselfeuchten Kleinstrukturen und der Aufbau von Altgrasstreifen, bzw. Hochstaudensäumen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen durchgeführt (vgl. Anlage 1 zu den Festsetzungen).

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aktuell ist es aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht möglich, innerörtliche Potenzialflächen zu nutzen. Trotz intensiver Bemühungen und Grundstücksverhandlungen konnten innerorts bzw. im engeren Altortbereich leider keine Baulandpotenziale aktiviert werden.

Außerdem ist es aufgrund der schwierigen Hochwassersituation im Süden von Klosterbeuren nicht möglich dort neue Bebauung anzusiedeln. Des Weiteren ist auch im Osten keine Erweiterung aufgrund des steil ansteigenden mit Gehölzen bestockten Geländes möglich. Dies führt dazu, dass im Ortsteil Klosterbeuren wenige Alternativen zur Ausweisung von Bauland vorhanden sind.

Die vorliegende Planung war ursprünglich mit deutlich größerer räumlicher Ausdehnung in Richtung Norden sowie weiter Richtung Norden zum Blumenweg geführter verkehrlicher Erschließung angedacht gewesen. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit musste das Gebiet jedoch auf ein noch zweckdienliches Maß zur Deckung des akuten Wohnraumbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung verkleinert werden.

Es wird insgesamt besonderer Wert auf eine flächensparende Erschließung gelegt. Darüber hinaus ist ein wichtiges Planungsziel die landschaftsgerechte Anordnung und Einbindung der Baukörper (vgl. Kap. 7).

6.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Begehungen vor Ort bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin werden auf die Inhalte des Gutachtens zur Baugrunderkundung von GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH, Blaichach (Anlage 3) und des Berichts zur Schalltechnischen Untersuchung von ACCON GmbH, Augsburg (Anlage 5) verwiesen.

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

6.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

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

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte sowie die Baugebietsein- und -durchgrünung entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln

einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsflächen kontrolliert werden.

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

6.7 Zusammenfassung

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren - West“ wird im westlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Klosterbeuren die planungsrechtliche Voraussetzung für insgesamt 14 neue Baugrundstücke zu überwiegend Wohnzwecken geschaffen werden. Zusätzlich werden werden zwei bereits bebaute Teil-Grundstücke teilweise für den Gemeinbedarf mit einbezogen.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 20.890 m².

Ein grundsätzliches Ziel des Marktes Babenhausen ist, durch die Bereitstellung von Bauland die Marktgemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Babenhausen ist der Geltungsbereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im südlichen Abschnitt geplante Häusergruppe sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Das Planungsgebiet wird zum größten Teil als Intensivgrünland (ca. 8.060 m²) genutzt. Entlang der Dorfstraße/Reichauer Straße besteht bereits Bebauung (ca. 9.600 m²). Zusätzlich gibt es im südlichen Bereich noch einen Wirtschaftsweg (ca. 165 m²).

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit und deren Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen, die Schutzgüter Lokalklima / Luftthygiene, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Orts- und Landschaftsbild mit geringer Erheblichkeit. Zu nennen sind hierbei die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserbildungsrate sowie die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten und deren bauliche / technische Überprägung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz ist aufgrund eines vorhandenen Bodendenkmals und eines vorhandenen Baudenkmal (vgl. Kap. 6.2.8) im Bereich der Denkmäler mit einer potentiellen hohen Erheblichkeit betroffen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG beantragt werden. Außerhalb der Denkmäler ist für das Schutzgut mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten, aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume und Arten aufweisenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, eine Geringhaltung der

versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietein- und -durchgrünung sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt rund 2.486 m² kompensiert werden.

Dieser wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs (698 m²) und zum anderen Teil außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 5190 (TF; 1.847 m²) der Gemarkung Babenhausen, erbracht.

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

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

Tabelle 1 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	Mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	Geringe bis potentiell hohe Erheblichkeit	Geringe bis potentiell hohe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	Gering bis potentiell hoch

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Allgemeines

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus „Wohnbauflächen“ sowie „gemischte Bauflächen“. Dies entspricht im Gesamten auch der tatsächlich vorgefundenen Situation.

7.2 Städtebauliches Konzept

Die Gebäude im Geltungsbereich schließen direkt an die bestehende Bebauung im Osten an und erweitern die in Zusammenhang bebaute Ortslage von Klosterbeuren nach Westen hin.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vorrangig Einzelhäuser, aber auch in städtebaulich verträglicher Lage zur umgebenden Bebauung Doppel- oder Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Lage zur Straße an den Nachbargebäuden und nimmt damit die angrenzend vorhandene städtebauliche Ordnung auf.

Eine Festlegung der Firstrichtungen ist in diesem Fall nicht vorgesehen, da es auch bei der angrenzenden Bebauung unterschiedliche Ausrichtungen gibt.

Bei den zugelassenen Dachformen und -farben wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen eine gezielte Auswahl vorgenommen.

7.3 Grünordnerisches Konzept

Das Planungsgebiet wird nach Westen auf den privaten Grünflächen eingegrünt. Neben jeweils mindestens einem Baum pro 400 m² Grundstücksfläche wird hier innerhalb der privaten Grünflächen auch die Pflanzung von drei heimischen Sträuchern angeordnet, die die Baugebietsdurchgrünung und die Artenvielfalt fördern sollen. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen vor allem entlang der Erschließungsstraße soll die lockere Durchgrünung des Baugebietes weiter gestärkt werden.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Dorfstraße bzw. Reichauer Straße, welche östlich des Planungsgebiets verlaufen. Aufgrund des sehr bewegten Geländes ist im Süden nur eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 Meter möglich. Die Haupteerschließung in Richtung Norden wird breiter ausgestaltet. Die von Osten kommende Stichstraße der Dorfstraße südlich des historischen ehemaligen Gasthauses wird in ihrer bestehenden Ausbaubreite von ca. 3,80 Metern an die Süd-Nord-gerichtete Haupteerschließung für das Planungsgebiet angeschlossen.

Entlang der Süd-Nord-gerichteten Erschließungsstraße - wie in der Planzeichnung dargestellt - sind beidseitig Streifen für öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung mit einer Breite von 2,50 Meter anschließend an die Erschließungsstraße festgesetzt. Der Streifen soll zur Parkierung (Besucherstellplätze) dienen. Die Stellplätze sind sowohl in befestigter (sickerfähig) als auch wassergebundener oder begrünter Ausführung möglich. Die Stellplätze sollen an den im Plan gekennzeichneten Stellen aus Gründen des Ortsbildes und des Lokalklimas durch einheimische Laubbäume ergänzt und zusätzlich raumwirksam begrünt werden. Weitere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplatz“ werden im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses bzw. der geplanten Feuerwehr festgesetzt. Die beim ehemaligen Gasthaus St. Georg dargestellten Stellplätze dienen ausschließlich privaten Zwecken der Bewohner.

Am westlichen Gebietsrand erfolgt die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über einen öffentlichen Wirtschaftsweg. Zudem sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbereich“ im südlichen Planungsgebiet geplant, welche wichtige Wegeverbindungen ins Dorf (nach Osten) sowie in die freie Landschaft (nach Westen) für die zukünftigen Bewohner des Gebietes darstellen.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in den Bereichen MI 1 – MI 6 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind ebenfalls wieder aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets, seiner dezentralen Lage am Ortsrand und den vorhandenen angrenzenden städtebaulichen Strukturen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsabsicht

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches und zur Geringhaltung des Versiegelungsgrades gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 bis 0,45 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

Die Wand- und Gesamthöhen ermöglichen zwei Vollgeschosse bei Wahl einer flacheren bis mittelsteilen Dachneigung. Bei Neigung des Bauwerbers zu einer steilen Dachform wird jedoch überwiegend der Gebäudetyp mit einem Vollgeschosß zuzüglich ausgebautem Dachgeschosß mit entsprechendem Kniestock möglich sein, welcher sich an der überwiegend bestehenden Bebauung des direkten räumlichen Umfeldes, insbesondere nördlich des Gebietes orientiert. Als Geschossflächenzahl wurde in Relation zur Grundflächenzahl ein Wert von maximal 0,6 bis 0,8 festgesetzt.

Die unterschiedlichen Wand- und Gesamthöhen in den Bereichen der einzelnen Nutzungsschablonen liegen vor allem in der baulichen Anpassung an das bestehende Ortsbild, wie zum Beispiel der Lage zum Ortsrand und den Maßen der angrenzenden Nachbargebäude sowie den zulässigen Haupttypen, begründet. Die Bereiche der Nutzungsschablonen MI 1 und MI 6 entlang der Reichauer Straße weisen aufgrund des bestehenden, denkmalgeschützten Gasthauses, der Nutzungen (Dorfgemeinschaftshaus, geplantes Feuerwehrhaus) und der innerörtlichen Lage die höchste Gesamthöhen auf. Auch im Bereich der Nutzungsschablone MI 5 werden auf aufgrund des zulässigen möglichen Haustyps Mehrfamilienhaus größere Wand- und Gesamthöhen zugelassen. Insgesamt betrachtet sind die Höhen für die Bauparzellen in zukünftiger Ortsrandlage niedriger festgesetzt als im „Innenbereich“ damit eine Abstufung zur freien Landschaft stattfindet.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebungssituation, die offene Bauweise sowie die Ausbildung als Einzelhäuser. Im Bereich der Nutzungsschablone MI 5 ist zusätzlich zum Einzelhaus auch ein Mehrfamilienhaus zulässig. Im Bereich der Nutzungsschablone MI 1 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppel- sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die offene Bauweise wurde zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, festgesetzt. Aus denselben Gründen sind für die Bauparzellen am Ortsrand auch nur Einzelhäuser zulässig. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere Grundstücksgrößen ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen und die vorhandene lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil nach außen hin fortsetzen.

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhen aller Gebäude dürfen maximal 0,3 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung zur Erschließungsstraße. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist und zum anderen eine oft erwünschte erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden kann.

Ausgenommen davon sind die Bauparzellen im Bereich der Nutzungsschablonen MI 4 und MI 5 aufgrund des abfallenden Geländes in Richtung dem wasserführenden Graben, der Lagen am Retentionsbecken für die Niederschlagswasserversickerung und der weiter entfernten Lage zur Erschließungsstraße. Deren Höhen sind im Bauantragsverfahren unter Beachtung der natürlichen Geländeoberfläche ortsbildverträglich festzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig. Freilegung von Untergeschossen sowie Stützmauern und Erdwälle zwischen den Baugrundstücken sind grundsätzlich nicht zulässig.

8.4 Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Klosterbeuren ist geprägt von Satteldächern. Aus diesem Grund werden auch für die neu entstehenden Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Diese sind symmetrisch mit beidseits gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dachneigung orientiert sich zum einen am Bestand in der Umgebung und lässt zum anderen eine optimale Nutzung des zweiten Vollgeschosses zu. Gauben und Zwerchgiebel sind aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Nicht gelassen wird ebenfalls aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung die Anordnung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen) und Glas als Material.

Um ortsunübliche Gebäudegrundrisse zu vermeiden, sind quadratische Ausformungen nicht zulässig. Die längere Seite muss, in Anlehnung an die Umgebung, mindestens 20 % länger sein als die kürzere Gebäudeseite. Der First ist über die Längsseite auszubilden. So soll eine ortstypische, längs gerichtete Ausbildung der Grundrisse gewährleistet werden.

8.5 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ (Signatur nach Ziffer 15.3 PlanZV) unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Aus diesem Grund sind sowohl die Wand- als auch die Gesamthöhen vorgeschrieben. Neben Satteldächern sind bei Garagen und Nebengebäuden auch Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind aus Rücksicht gegenüber dem Ortsbild nicht erlaubt.

Zur Entlastung des öffentlichen Raumes gegenüber dem ruhenden Verkehr sind die Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m bezogen auf die Zufahrt zugeordnete Straßenbegrenzungslinie zu errichten damit die Abstandsfläche als Stellplatz für Besucher genutzt werden kann. Aus denselben Gründen ist der Garagenvorplatz nicht anrechenbar gegenüber der Mindestanzahl an Stellplätzen.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen wird geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken außerhalb der jeweiligen Garagen vorzusehen.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin werden in ihrer Höhe auf 1,20 m beschränkt. Der Mindestabstand von 10 cm als Bodenfreiheit wurde festgesetzt um Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind auch Sockel nicht zulässig. Die Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus gestalterischen Gründen in gleicher Höhe wie die Einfriedung auszubilden. Geschlossene Flächen, wie z. B. Mauern und blickdichte Zäune, sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig, ebenso wie durchgehende Gartenmauern und Erdwälle.

8.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Bestandsgebäude "Kirchstraße Nr. 19" überschritten. Um die Regelungen der TA Lärm an der umliegenden Bestandsbebauung einzuhalten, wird empfohlen am östlichen Rand des Parkplatzes eine Schallschutzwand zu errichten.

Im Bereich des neu geplanten Feuerwehrhauses werden aufgrund der geplanten Parkplätze die Nachtwerte überschritten. Die notwendigen Einschränkungen kommen in diesem Fall nur dann zum Tragen, wenn tatsächlich entsprechende Schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) errichtet werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Dorfgemeinschaftshaus entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu betreiben ist.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

Im Westen der westlichen Grundstücksreihe ist auf privatem Grund zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zum Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine artenreiche Heckenstruktur aus heimischen Arten zu entwickeln.

Des Weiteren sind auf den Grundstücken pro angefangene 400 m² ein Laub- oder ein Obstbaum sowie drei heimische Sträucher zu pflanzen um das Baugebiet zu durchgrünen und die ökologische Vielfalt zu fördern. Gleichzeitig werden auch im öffentlichen Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen heimische hochstämmige Laubbäume gepflanzt.

8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild muss zur Kompensation ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 2.545 m² erbracht werden. Neben einer extern zugeordneten Kompensationsfläche wird auch ein Teil Gebietsintern erbracht. Hier soll entlang des kleinen Wiesenbach der Gehölzbestand durch autochthone Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt werden. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudensäume und extensives Grünland zu entwickeln. Die Maßnahmen aller Ausgleichsflächen sollen neben der Anreicherung der Landschaft mit Strukturelementen auch Lebensräume und Nahrungshabitat geschaffen werden sowie die Tierwelt insbesondere Insekten, Vögel und Fledermäuse gefördert werden.

8.10 Behandlung von Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und daher auch die Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigen Belägen auszubilden sind. Um den öffentlichen Regenwasserkanal bei Extremereignissen zu entlasten und aufgrund der nicht vorhandenen Sickerfähigkeit der Deckschichten sowie sehr unterschiedlichen Durchlässigkeit der unteren Bodenschichten, ist auf jedem Grundstück eine Rückhaltezisterne, welche auch zur Gartenbewässerung dienen kann, einzubauen. Diese sind mit einem Überlauf an den herzustellenden Regenwasserkanal anzuschließen, welcher in ein zentrales Rückhalte / Sickerbecken führt. Damit kann möglichst viel gesammeltes Niederschlagswasser versickert werden.

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung des Planungsgebietes liegt vor. Neben der bereits genannten je nach Schichtenabfolge und -verteilung unterschiedlich ausfallenden Sickerfähigkeit des Bodens können in dem Gebiet auch relativ hohe Grundwasserstände vor allem im südlichen Bereich vorliegen, weswegen die Gebäude ab einer bestimmten Gründungstiefe gegen Auftrieb zu sichern und die Keller wasserdicht auszuführen sind. Es wird aufgrund der bereits sehr unterschiedlich vorgefundenen Bodenverhältnisse empfohlen eine entsprechende Prüfung des Baugrundes (z. B. durch Baggerschürfe) für die einzelnen Gebäude vorzunehmen.

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), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

8.11 Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz / PKW - Stellplatz

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Daher sollen die PKW-Stellplätze mit sickerfähigen Belägen (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenfugen) oder mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebunden Decke, Schotterrasen) ausgebildet werden.

9 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 2 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca.	
Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet (untergeordnet)	13.930 m ²	66,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Wirtschaftsweg, Parkplätze und Rad- und Fußwegen	4.110 m ²	19,7 %
Private und öffentliche Grünflächen	2.150 m ²	10,3 %
Interne Kompensationsfläche	700 m ²	3,3 %
Planungsgebiet gesamt	20.890 m²	100 %
Fläche in ha (gerundet)	2,09 ha	

10 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung

Die zukünftigen Gebäude innerhalb des Planungsgebietes werden an die bestehende Trinkwasserversorgung des Marktes Babenhausen angeschlossen. Der Markt Babenhausen nutzt für seine Trinkwasserversorgung den Brunnen "TB 1 Weinried" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 327 der Gemarkung Weinried sowie den "Fuggerbrunnen" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1575/2 der Gemarkung Greimeltshofen. Jeweils mit Schreiben vom 03.02.2020 wurde beim Landratsamt die gehobene Erlaubnis für die Grundwasserförderung aus den genannten Brunnen beantragt. Mit den zwei Brunnen kann die Wasserversorgung des Marktes Babenhausen und seiner Ortsteile sichergestellt werden.

Das vorgesehene Baugebiet am westlichen Ortsrand von Klosterbeuren liegt zudem außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz (Trennsystem).

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

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, 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.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die Rest-, Bio- und Altpapier-tonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten, vom Abfallsammelfahrzeug erreichbare Straße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

11 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im Mai 2019
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Mai 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im Mai 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen im Mai 2019
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen im Mai 2019
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- GEO-CONSULT Allgäu GmbH, Baugrunderkundung Erschließung Klosterbeuren „West“, Stand: 20.08.2019, Projektnummer: G-250519
- ACCON GmbH – Büro Augsburg, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „K4 – Klosterbeuren West“, Stand: 23.03.2022, Berichtsnummer: ACB-0322-9124/08
- Machbarkeitsstudie „Erschließung Baugebiet Klosterbeuren“ vom November 2019 – aktualisiert März 2022, Planungsbüro Bauen und Umwelt, Beratende Ingenieure, Dipl.-Ing. FH Kurt Seeler
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987)

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 33), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 15) und der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.2022 dem Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
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

Wilhelm Daurer

Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner