



PROJEKTNR: 21-064

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes
in einem Teilbereich des Bebauungsplanes
„B 6 - Ost“, Fl.-Nrn. 316, 316/1, 316/2**

Landkreis Unterallgäu

**Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen**



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

DATUM

20.03.2024

Entwurf

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

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	5
4.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns.....	5
4.1.2	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	6
4.1.3	Siedlungsstruktur	6
4.1.4	Einzelhandelsgroßprojekte	6
4.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	7
4.2.1	Teil B Fachliche Ziele - II Siedlungswesen (Regionalplan 1987).....	7
4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	7
5	BESTANDSSITUATION	8
5.1	Geologie, Topographie, Boden.....	8
5.2	Wasserwirtschaft	8
5.3	Nutzung und Grünstrukturen	8
5.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen 7 Schutzobjekte nach Naturschutzrecht.....	8
5.5	Denkmalschutz	8
5.6	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	8
5.7	Planungsrechtliche Situation	8
5.8	Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	9
5.9	Einzelhandels und Ortsmittenkonzept und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).....	9
6	PLANUNG	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Art der Nutzung.....	10
6.3	Erschließung, Verkehr	11
6.4	Grünordnung.....	11
6.5	Immissionsschutz	11
7	UMWELTBERICHT	11
7.1	Einleitung.....	11
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	11
7.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	11
7.1.3	Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	12
7.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
7.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	13
7.2.2	Schutzgut Wasser.....	13
7.2.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene	14
7.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	14
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	15
7.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	15
7.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	17
7.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	17
7.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	17
7.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	17

7.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	17
7.7	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	17
7.9	Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich / Kompensation nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)	17
7.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
7.12	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	20
7.13	Zusammenfassung	20
8	QUELLENVERZEICHNIS	21
9	VERFAHRENSVERMERKE	22

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „B6 - Ost“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist es, einen innerhalb der bebauten Ortslage im Osten von Babenhausen liegenden, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzten Komplex aus drei Grundstücken einer zukünftigen Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit zugehörigem Parkplatzangebot zugänglich zu machen und umzuwidmen sowie dabei die privaten Pkw-Stellplätze auch temporär für die Zwecke der Öffentlichkeit (benachbarter Friedhof / Beerdigungsfälle, o. ä.) zugänglich und nutzbar zu machen.

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 oberen bzw. östlichen Teil von Babenhausen unbefriedigende Einkaufs- und Versorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung verbessern, zumal in diesem oberen bzw. östlichen Teil von Babenhausen ausgedehnte Wohngebiete liegen. Zu diesem Zwecke wird eine Sonderbaufläche für einen großen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen.

Aufgrund der aktuell schwierigen konjunkturellen Lage am Wohnungsbau (hohe Material- und Lieferkosten, Liefer-schwierigkeiten bei bestimmten Baustoffen, Veräußerung der Wohnungen und nicht sicher gestellte Kostendeckung) wurde der Bauantrag für die ursprünglich geplante Wohnbebauung vom Grundeigentümer nicht eingereicht und die erworbenen Grundstück(steil)e mittlerweile weiterveräußert.

Zusätzlich konnten weitere Flurstücksteilflächen (Ladengeschäft, Wohnhaus) des ehemaligen Gärtnereigeländes wegen Geschäftsaufgabe vom neuen Grundstückseigentümer erworben werden. Hierdurch erst wurde die erforderliche Flächengröße für die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit heute üblicher Mindestverkaufsfläche ermöglicht und es kann die vom Markt gewünschte Verbesserung der Nahversorgung im „oberen Markt“ erreicht werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Babenhausener Friedhof, in welchem mit der Friedhofskirche St. Maria und der Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger zwei Baudenkmäler vorhanden sind, handelt es sich um eine sensible städtebaulich-ortsplanerische Lage, die es zu berücksichtigen gilt.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 19.04.2023 die Aufstellung der 7. 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 4. 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. 0,55 ha und beinhaltet die Fl.-Nrn. 316, 316/1 und 316/2 der Gemarkung Babenhausen.



Abb. 1 Lageplan rot: Lage Änderungsbereich unmaßstäblich © BayernAtlas

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

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 mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächenentwicklung ermöglichen, verfolgt werden.
- 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 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, [...]

4.1.3 Siedlungsstruktur

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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.

4.1.4 Einzelhandelsgroßprojekte

- 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
- Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, [...]
- 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

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.

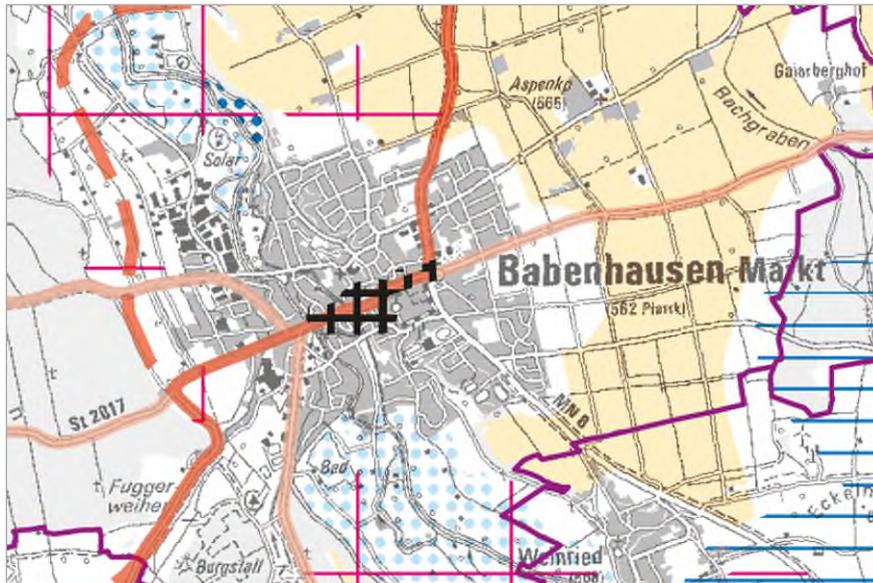


Abb. 2
Auszug aus der
Raumnutzungskarte der
Gesamtfortschreibung
des Regionalplanes
Donau - Iller, 2023

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:

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

Die Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße und die zulässige vergleichsweise hohe Grundflächen- bzw. Versiegelungszahl im Sonstigen Sondergebiet lässt eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu.

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich an einem städtebaulich integriertem Standort. Somit besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung 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, Wohnhaus, Ladengeschäft 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 Bay-NatSchG liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches 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 (5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2022) als Wohnbaufläche dargestellt.

5.8 Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Gemäß dem Nahverkehrsplan Memmingen - Unterallgäu - Fortschreibung vom 28.06.2018 - zählt die Marktgemeinde Babenhausen zum „Ländlicher Raum über 3000 Einwohner“, für welchen der Richtwert von 42 Fahrten aus Fahrtenpaaren und der Grenzwert von 22 Fahrten aus Fahrtenpaaren gilt.

Für den Hauptort Babenhausen wurde laut Fahrplan eine Anzahl von 61 Fahrten festgestellt.

Somit sind sowohl der Grenzwert als auch der Richtwert erfüllt. Der Nachweis einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV ist erbracht

5.9 Einzelhandels und Ortsmittenkonzept und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Durch das Einzelhandelskonzept (Heider, 20213) und das ISEK (LARS Consult, 2014) wurden folgende planerische Ziele festgelegt:

- Aus konzeptioneller Sicht ist der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte der bevorzugte Standortraum für „ortsmittenrelevante Sortimente“. Die zukünftige Entwicklung dieser Sortimente sollte konsequent und soweit möglich auf diesen Raum konzentriert werden. Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zählen in Babenhausen zu den ortsmittenrelevanten Sortimenten.
- Ansiedlung „ortsmittenrelevanter Sortimente“ außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte zukünftig nur dann möglich, wenn
 1. nachweislich Flächen im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte fehlen,
 2. ausreichende Ausbaupotenziale im Sortiment bestehen,
 3. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gestärkt und verbessert wird.

Aus Sicht des Marktes treffen die Bedingungen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte zu:

- Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich nur ca. 50 m vom östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte entfernt.
Gemäß Einzelhandelsgutachten ist davon auszugehen, *„dass ein unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte befindlicher Lebensmittelmarkt durch seine üblicherweise hohe Kundenfrequenz auch zu einer Steigerung des Kundenaufkommens in den Geschäften und Betrieben der Ortsmitte führen wird.“* (Heider 2013, S. 55).
- Im Gegensatz zum westlichen Bereich von Babenhausen mit insgesamt vier Lebensmittelmärkten (REWE, Norma, 2 x Netto) besteht im östlichen Bereich, dem sog. „oberen Markt“, nur ein Supermarkt, welcher vergleichsweise hochpreisig ist. Dieses Angebot soll um einen Discounter erweitert werden, um auch hier ein fußläufiges Angebot an günstigeren Lebensmitteln zu schaffen.
- Entgegen der im Einzelhandelskonzept (2013) dargestellten negativen Bevölkerungsprognose ab 2020 ist gemäß der Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen (Fortschreibung vom 08.06.2022) mit einem jährlichen Bevölkerungsanstieg von 0,71 % zu rechnen. Das aktuell entwickelte Wohngebiet „Bei den zwei Linden“ und die künftigen Wohngebiete gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan befinden sich allesamt im östlichen „oberen Markt“.

Demzufolge sieht der Marktgemeinderat durchaus ein weiteres Ausbaupotenzial für Lebensmittel in Babenhausen. Zwar wäre ein Standort im südöstlichen und nördlichen Bereich in Anbetracht der hier fehlenden fußläufigen Versorgung günstiger, es besteht jedoch aktuell keine Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich. Gleichwohl besteht für ein Grundstück an der Krumbacher Straße / Ecke Alpenstraße das Interesse eines Einzelhandelsbetriebes zur Umsiedlung hin an diesen Standort.

Auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte und im Untersuchungsgebiet Ortsmitte besteht derzeit kein Flächenangebot mit ausreichender Größe für einen Lebensmittelmarkt.

6 PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung



Abb. 3 Darstellung im wirksamen FNP (5. Änderung des FNP)

Innerhalb des mit schwarzer Umrandung dargestellten Änderungsbereiches ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze sind ökologisch wertvolle Landschaftselemente als „Hecke, Feldgehölz“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird im Süden umgeben von 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).

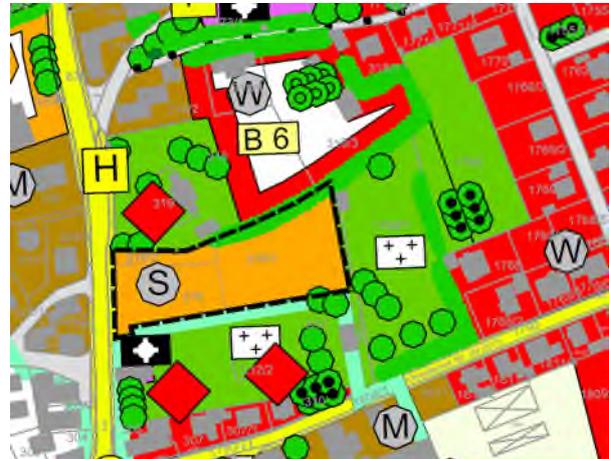


Abb. 4 Darstellung in der 7. Änderung des FNP

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

Bezüglich detaillierter Ausführungen zur geplanten Sonderbaufläche (Großflächiger Einzelhandelsbetrieb) wird auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ verwiesen, welche im Parallel-Verfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt wird.

6.2 Art der Nutzung

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	5.175 m ²	90 %	0 m ²	0 %
Sonderbaufläche	0 m ²	0 %	5.175 m ²	90 %
Hecke, Feldgehölz	360 m ²	10 %	360 m ²	10 %
Summe	5.535 m²	100 %	5.535 m²	100 %

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung

6.3 Erschließung, Verkehr

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

Die innere Erschließung der Sonderbaufläche 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

Der Änderungsbereich befindet sich direkt nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof von Babenhausen. Südlich und östlich des Friedhofes befindet sich Wohnbebauung. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände des Fürstlichen Forsthauses, welches durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Babenhausen „Ost“ B 6 im westlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet und im östlichen Abschnitt als Private Grünfläche ausgewiesen ist.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 300 (Krumbacher Straße) mit begleitenden Parkplätzen und Gehweg. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV 2021) der B 300 beträgt für Kfz insgesamt 3.313, davon Leitverkehr 3.092 und Schwerverkehr 221 (BayernAtlas, Online-Abfrage November 2023).

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 7.2.6 „Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)“.

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 Sonderbebauung geschaffen werden. Hierzu wird im Innenbereich eine „Wohnbaufläche“ in eine „Sonderbaufläche“ 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 Grundstücke mit den Fl.-Nr. 316, 316/1 und 316/2 Gemarkung Babenhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,55 ha. Davon werden ca. 5.175 m² als „Sonderbaufläche“ 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 (BayDSchG)	Innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden, jedoch auf dem nördlichen 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 Biotop 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	Auf Bebauungsplan-Ebene liegen zwei Artenschutzrechtliche Beiträge vor. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind darin nicht dargelegt. Bezüglich näherer Ausführungen wird auf die Begründung zur 4. 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 Lehm Boden; 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 November 2023, Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“;</p>
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Intensivierung der Nutzung und Versiegelung bzw. eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf einer Gesamtfläche von 5.175 m² zu erwarten. So liegt beispielsweise der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. - Zusätzlicher Verlust und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen; - Zur Minimierung des Eingriffs wird die Darstellung „Hecke, Feldgehölz“ (ökologisch wertvolle Landschaftselemente) im nördlichen Randbereich beibehalten.
Ergebnis	mittlere Erheblichkeit

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestandssituation	<p>Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich funktionalen Umgriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer; - Kein wassersensibler Bereich; keine Hochwassergefahrenflächen; - Keine Trinkwasserschutzgebiete und/oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung; - Vermutlich hoher Grundwasserflurabstand; - Vorbelastungen durch Erwerbsgartenbau mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln eintrag; - Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erst ab einer Tiefe von 4,3 m bis 5,1 m <p>Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage November 2023; Geotechnischer Bericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“, Stand: 05.03.2021</p>
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Intensivierung der Nutzung und Versiegelung bzw. eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf einer Gesamtfläche von 5.175 m² zu erwarten. So liegt beispielsweise der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. - Gefahr, dass der Oberflächenabfluss beschleunigt und die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate verringert werden. - Zur Minimierung des Eingriffs wird die Darstellung „Hecke, Feldgehölz“ (ökologisch wertvolle Landschaftselemente) im nördlichen Randbereich beibehalten.
Ergebnis	mittlere Erheblichkeit

7.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestandssituation	<ul style="list-style-type: none"> - brachliegende Anbauflächen (Erwerbsgartenbau) mit Funktion für die Kaltluftproduktion, jedoch ohne besondere Bedeutung für den Siedlungsbestand; - Bestandsgebäude, Gewächshäuser, Wege unterschiedlicher Ausprägung
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Beibehaltung der Darstellung der Gehölzbestände entlang der nördlichen Grenze als „Hecke, Feldgehölz“
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Intensivierung der Nutzung und Versiegelung bzw. eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf einer Gesamtfläche von 5.175 m² zu erwarten. So liegt beispielsweise der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. - Verlust von Flächen für die Kaltluft-Produktion, Erhöhung der Wärmeabstrahlung durch Gebäude und versiegelte Flächen;
Ergebnis	mittlere Erheblichkeit
<p>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.</p>	

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 Feldvogelkullissen; - Keine Betroffenheit amtlich kartierter Biotop- bzw. gesetzlich geschützter Biotop- / 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; - Auf bebauungsplan-Ebene liegen zwei Artenschutzrechtliche Beiträge vor. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind darin nicht dargelegt. Bezüglich näherer Ausführungen wird auf die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ verwiesen. Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage November 2023
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Beibehaltung der Darstellung der Gehölzbestände entlang der nördlichen Grenze als „Hecke, Feldgehölz“
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Intensivierung der Nutzung und Versiegelung bzw. eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf einer Gesamtfläche von 5.175 m² zu erwarten. So liegt beispielsweise der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. - Reduzierung des Grünflächenanteils;
Ergebnis	mittlere Erheblichkeit

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	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	Nutzungskonflikte (d. h. Lärmemissionen von Seiten des Änderungsbereiches versus Ruhebedürfnis auf dem Friedhof) bleiben bestehen. Diesbezüglich sind keine erheblichen Änderungen im Vergleich zur ursprünglich dargestellten Wohnbaufläche zu erwarten.
Ergebnis	geringe Erheblichkeit

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. - Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich der Krumbacher Straße innerhalb einer gemischten Baufläche. Die Wohnbebauung unterliegt damit dem Schutzbedürfnis eines Mischgebietes. <p>Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände des Fürstlichen Forsthauses, welches durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Babenhausen „Ost“ B 6 im westlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet und im östlichen Abschnitt als Private Grünfläche ausgewiesen ist. Östlich daran anschließend ist im FNP eine Wohnbaufläche dargestellt. Auf diesem Grundstück 318/3 befindet sich eine neu errichtete Wohnbebauung.</p> <p>Trennungsgrundsatz In Bezug auf den Immissionsschutz wird der „Trennungsgrundsatz“ als wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung überwiegend beachtet. So werden die verschiedenen Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO angeordnet, d. h.: Westlich der geplanten Sonderbaufläche befindet sich eine Mischbaufläche, südlich und östlich wirkt der Friedhof (Grünfläche) als Puffer zu den anschließenden Wohnbauflächen.</p> <p>Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Bereich des nördlich angrenzenden festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bzw. der bestehenden Wohnbebauung wurde auf Ebene des Bebauungsplanes „4. Änderung des B 6 - Ost“ eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, und es wurden Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgelegt.</p>
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Aufgrund der Maßstabs-Unschärfe erfolgt in der Planzeichnung zur Flächennutzungsplan-Änderung <u>keine Darstellung</u> für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf der Krumbacher Straße; - Verminderung des Ziel- und Quellverkehrs in anderen Straßenbereichen;

	- Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde durch eine Schalltechnische Untersuchung mit Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungsänderung nachgewiesen.
Ergebnis	geringe Erheblichkeit

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	Wohnbaufläche, Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Intensivierung der Nutzung und Versiegelung bzw. eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf einer Gesamtfläche von 5.175 m² zu erwarten. So liegt beispielsweise der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. - Reduzierung des Grünflächenanteils bzw. Reduzierung der Gliederungsstrukturen;
Ergebnis	mittlere Umweltauswirkungen

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandssituation	<p>Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches; Im räumlich-funktionalen Umgriff sind folgende Baudenkmalere vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 m nordwestlich: „Försterhaus“ (Aktennummer: D-7-78-115-12). Kurzbeschreibung: Fürstliches Forsthaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit abgewalmten Seitenflügeln und Putzgliederung, 1789. - 20 m südlich: Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger (Aktennummer: 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 (Aktennummer: 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 ein Wohngebäude, ein Ladengeschäft, mehrere Gewächshäuser, Lagergebäude, ein Gartenhaus innerhalb des Änderungsbereiches.</p>
Darstellung im wirksamen FNP	Wohnbaufläche, untergeordnet: Hecke / Feldgehölz
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist eine Intensivierung der Nutzung und Versiegelung bzw. eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf einer Gesamtfläche von 5.175 m² zu erwarten. So liegt beispielsweise der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8. - Reduzierung des Grünflächenanteils bzw. Reduzierung der Gliederungsstrukturen;
Ergebnis	Kulturgüter: mittlere Erheblichkeit

Ergebnis	Sachgüter: geringe Erheblichkeit
-----------------	---

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die geplante Sonderbaufläche entstehen keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

Bei Realisierung der Sonderbebauung (Großflächiger Einzelhandel) 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.

Betriebsbedingt wird insbesondere Verpackungsmüll 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 voraussichtlich als Brachfläche weiterbestehen und für eine unbestimmte Zeit der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben, vielmehr würde ein temporärer Lebensraum entstehen.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Innenentwicklung nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Nachverdichtung und Innenentwicklung die Baulandreserven an den Ortsrändern zu schonen und den Flächenverbrauch zu minimieren, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Eine Verbesserung des unbefriedigenden Einkaufs- und Versorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung im östlichen Teil von Babenhausen würde nicht stattfinden.

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.

Auf eine Vorabschätzung des Ausgleichsbedarfs wird im vorliegenden Fall verzichtet, da auf Bebauungsplan-Ebene im Parallelverfahren (4. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ eine flächengenaue Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durchgeführt wird.

7.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich für die geplante Sonderbaufläche befindet sich im Innenbereich. Somit entspricht die Planung den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Ressourcen am Ortsrand werden geschont, eine bestehende Erschließungsstraße wird genutzt, was ebenfalls zur Vermeidung einer Neu-Inanspruchnahme von Fläche beiträgt.

Innerhalb der Marktgemeinde Babenhausen bildet das Vorhaben einen weiteren Baustein im Mosaik der innerörtlichen Nachverdichtung.

Es wird explizit eine Verbesserung des unbefriedigenden Einkaufs- und Versorgungsangebotes für die örtliche Bevölkerung im „oberen Markt“, d. h. im östlichen Teil von Babenhausen angestrebt. Hier liegt der gewählte Standort vergleichsweise sehr zentral. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 5.9 „Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“.

Als alternative Standorte innerorts und mit vergleichbarer Erschließungsgunst kämen theoretisch zwei nordwestlich gelegene Grundstücke (A1 und A2) in Frage. Ein weiteres Grundstück im „oberen Markt“ mit der erforderlichen Flächengröße befindet sich weiter südlich (A3) - siehe auch nachstehende Abb. 5.

Alternative 1 (A1): Bereits seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004/2005 wird erfolglos versucht, das Grundstück im Rahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Grundstücksverfügbarkeit. Gleichwohl besteht Interesse eines Einzelhandelsbetriebes, sich an diesem Standort anzusiedeln.

Alternative 2 (A2): Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächenverfügbarkeit. Das Grundstück soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Alternative 3 (A3): Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächenverfügbarkeit. Eine Erschließung von Westen (Weinrieder Straße) ist nicht möglich. Eine Erschließung von Osten (Evangelikreuz) würde erhebliche Nachbarschafts- und Immissionsschutzkonflikte verursachen.



Abb. 5 Alternativenprüfung

unmaßstäblich © BayernAtlas

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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Babenhausen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „B 6 - Ost“ und dessen 3. Änderung dient als planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung, Nachverdichtung und Sonderbebauung auf dem ehemaligen Gelände eines Erwerbsgartenbaus innerhalb von Babenhausen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

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

Durch die planerische Umwidmung einer „Wohnbaufläche“ in eine „Sonderbaufläche“ sind eine Intensivierung der Nutzung und Erhöhung der Versiegelung zu erwarten. Der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO liegt beispielsweise für Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 um die Hälfte niedriger als für Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Lokalklima / Lufthygiene	mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel
Kulturgüter	mittel
Sachgüter	gering

Tabelle 2 Auswirkungen der Planung

8 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2023
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geportal.bayern.de>, Datenabruf November 2023 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse: Einzelhandel- und Ortsmittenkonzept für den Markt Babenhausen - Aktualisierung 2013 - Stand: 10.12.2013
- Ing.-Büro fm Geotechnik, Altusried: Geotechnischer Bericht Bauvorhaben Babenhausen Krumbacher Str. 6 Teilflurnummer 316, Stand: 05.03.2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)
- Lars Consult: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Markt Babenhausen, Stand: 25.06.2024
- Marktgemeinde Babenhausen: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „B 6 - Ost“, wirksame Fassung vom 16.03.2022
- Marktgemeinde Babenhausen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“, rechtsgültige Fassung vom 16.03.2022, redaktionell ergänzt am 01.06.2022
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) / Entwurf Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller (2022)
- 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)

7. Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV mit Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wirksam.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan inklusive Begründung und Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung wird zu jedermanns Einsicht in der Marktgemeinde Babenhausen, Bauamt, bereitgehalten.

Babenhausen, den

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege