PROJEKTNR: 21-064

3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“

Landkreis Unterallgäu

Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen

DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

Vorentwurf

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

DATUM

08.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK 4

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) 4

3 GELTUNGSBEREICH 4

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB 4

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB 4

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 5

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 5
6.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns 5
6.1.2 Siedlungsstruktur 5
6.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller 5
6.2.1 Teil B Fachliche Ziele - II Siedlungswesen (Regionalplan 1987) 6
6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 7
6.4 Flächennutzungsplan 7
6.5 Bebauungspläne 8

7 BESTANDSSITUATION 8

7.1 Lage und Topographie 8

8 UMWELTBERICHT 11

8.1 Einleitung 11
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes 11
8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden 11
8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 11
8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11
8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche 11
8.2.2 Schutzgut Wasser 13
8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel 14
8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt 15
8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung) 17
8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) 17
8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 18
8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz 19
8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 19
8.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 19
8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 20
8.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete 20
8.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe 20
8.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 20
8.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 20
8.9 Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich / Kompensation nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch) 21
8.10 Alternative Planungsmöglichkeiten 22
8.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 22
8.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 23
8.13 Zusammenfassung 23

9 PLANUNGSKONZEPT 25

9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept 25
9.2 Grünordnerisches Konzept 25
9.3 Verkehrliche Erschließung 25

10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 25

10.1 Art der baulichen Nutzung 25
10.2 Maß der baulichen Nutzung 25
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 26
10.4 Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude 26
10.5 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen 27
10.6 Gestaltung der Gebäude 26
10.7 Geländemodellierung 27
10.8 Einfriedungen 27
10.9 Grünordnerische Maßnahmen 27
10.10 Niederschlagswasser / Grundwasser 29
10.11 Immissionsschutz 29
10.12 Sichtdreiecke 29

11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG 29

12 FLÄCHENSTATISTIK 30

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE 30

14 QUELLENVERZEICHNIS 31

A n l a g e n v e r z e i c h n i s

Anlage 1: Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020, Stand: 17.02.2021

Anlage 2: Geotechnischer Bericht Bauvorhaben Babenhausen Krumbacher Str. 6 Teilflurnummer 316, Ing.-Büro fm Geotechnik, Altusried, Stand: 05.03.2021

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss eines bestehenden Gebäudes, Krumbacher Str. 6 87727 Babenhausen, Dipl.-Ing. (FH) Ute Herr, Markt Rettenbach, Stand: 01.12.2021

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ dient als planungsrechtliche Grundlage für eine ortplanerisch verträgliche Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gelände eines Erwerbsgartenbaus innerhalb von Babenhausen. Nachdem der Gartenbaubetrieb aufgegeben wurde, sollen im Bereich der ehemaligen Anbauflächen zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und zugehörigen Freiflächen entstehen und die Möglichkeit zur Innenentwicklung genutzt werden. 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.

Der Markt Babenhausen möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes dem Leitsatz der Bayerischen Staatsregierung und der Ländlichen Entwicklung in Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachkommen und das im Markt vorhandene Wohnraumangebot an bevorzugter Lage erweitern. Zu diesem Zwecke wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 08.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ beschlossen.

Das Verfahren wird in fachlicher Vorabstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu im Regelverfahren gemäß § 2 i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und innerhalb dieser Begründung in Kapitel 8 (Umweltbericht) dokumentiert.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Anschluss der Krumbacher Straße (Ortsdurchfahrt der B 300), nördlich und westlich angrenzend an den Friedhof.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 4.345 m² auf und beinhaltet die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 316 der Gemarkung Babenhausen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch die Fl.-Nr. 312 (Friedhof),
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 1789 und 1768/1 (Friedhof),
- im Norden durch die Fl.-Nr. 318 (Gelände und Freiflächen des Fürstlichen Forsthauses),
- im Südwesten durch die Fl.-Nr. 316 (TF) (Gebäudebestand der Friedhofsgärtnerei mit Gewächshaus, Ladengeschäft und Wohnhaus)
- im Nordwesten durch die Fl.-Nrn. 838 und 838/2 (Krumbacher Straße mit begleitendem Gehweg und Parkplätzen).

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB

Die Planzeichnung, Festsetzungen durch Text und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten geändert:

- …

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

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

- …

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 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.

6.1.1 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.

6.1.2 Siedlungsstruktur

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

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

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

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

6.2 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 Geltungsbereich 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.

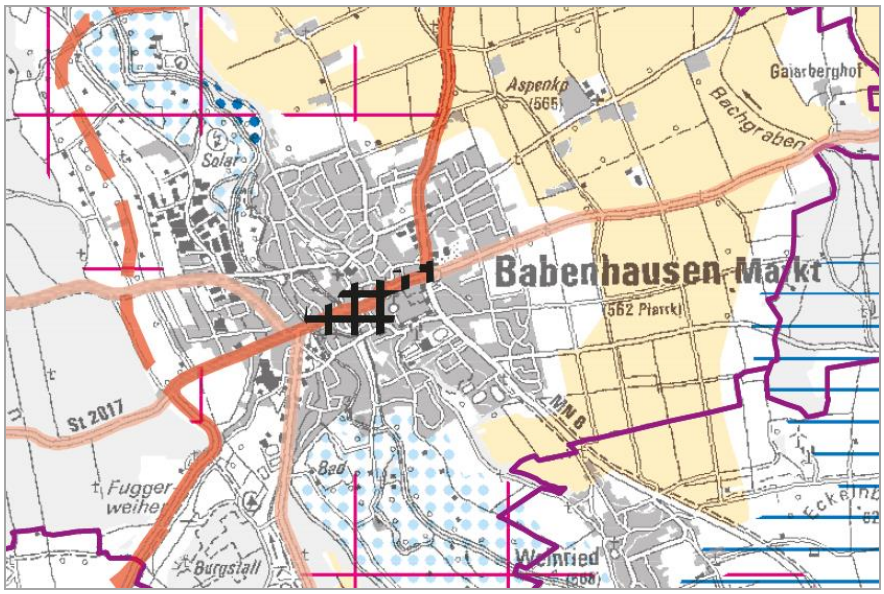

Abb. 1
Auszug aus der Raumnutzungskarte der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller, 2019

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

1. Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.

Bewertung der Einhaltung der übergeordneten Planungsvorgaben:

Die Marktgemeinde Babenhausen hat aktuell eine Wohnbaulandbedarfsanalyse mit Stand vom 17.02.2021 durchgeführt (siehe Anlage 1 dieser Begründung). Gemäß dieser Analyse besteht bis zum Jahr 2040 ein zusätzlicher Bedarf von 503 Wohneinheiten.

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

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

Die Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße und die zulässige vergleichsweise hohe Grundflächen- bzw. Versiegelungszahl im Wohngebiet lässt eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu.
Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen wird durch die Schaffung von Wohnungen unterschiedlicher Größe berücksichtigt.
Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich. Somit besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

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

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktonalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Oktober 2021) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotope und/oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2021).

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich drei Baudenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2021)

- 20 m nordwestlich befindet sich das „Försterhaus“ (Aktennummer: D-7-78-115-12). Kurzbeschreibung: Fürstliches Forsthaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit abgewalmten Seitenflügeln und Putzgliederung, 1789.
- 20 m südlich liegt die 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 befindet sich die 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.

6.4 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Babenhausen aus dem Jahr 2005 als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

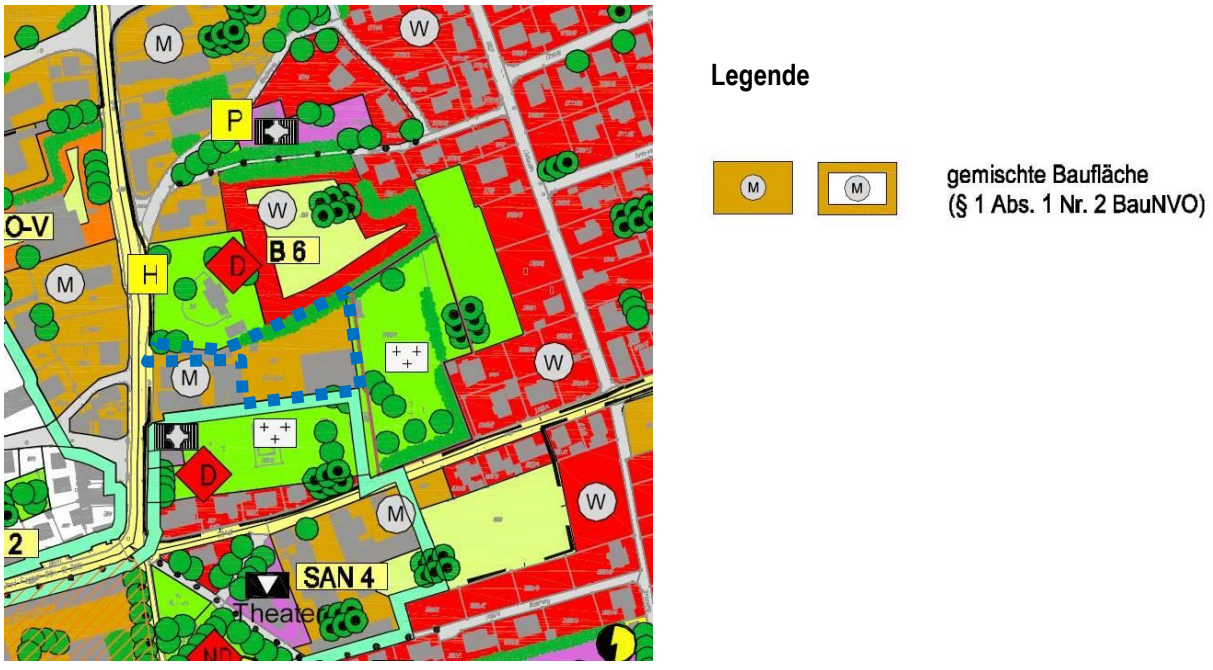

Abb. 2 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan blaue Punktlinie: Umgriff Änderungsbereich

6.5 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Babenhausen „Ost“ B 6. Der östliche und flächenmäßig überwiegende Teilabschnitt, in welchem zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant sind, ist rechtskräftig als landwirtschaftliche Nutzfläche (Gärtnerei) festgesetzt. Der westliche, untergeordnete Teilabschnitt (geplante Zufahrt zum Wohngebiet) ist rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

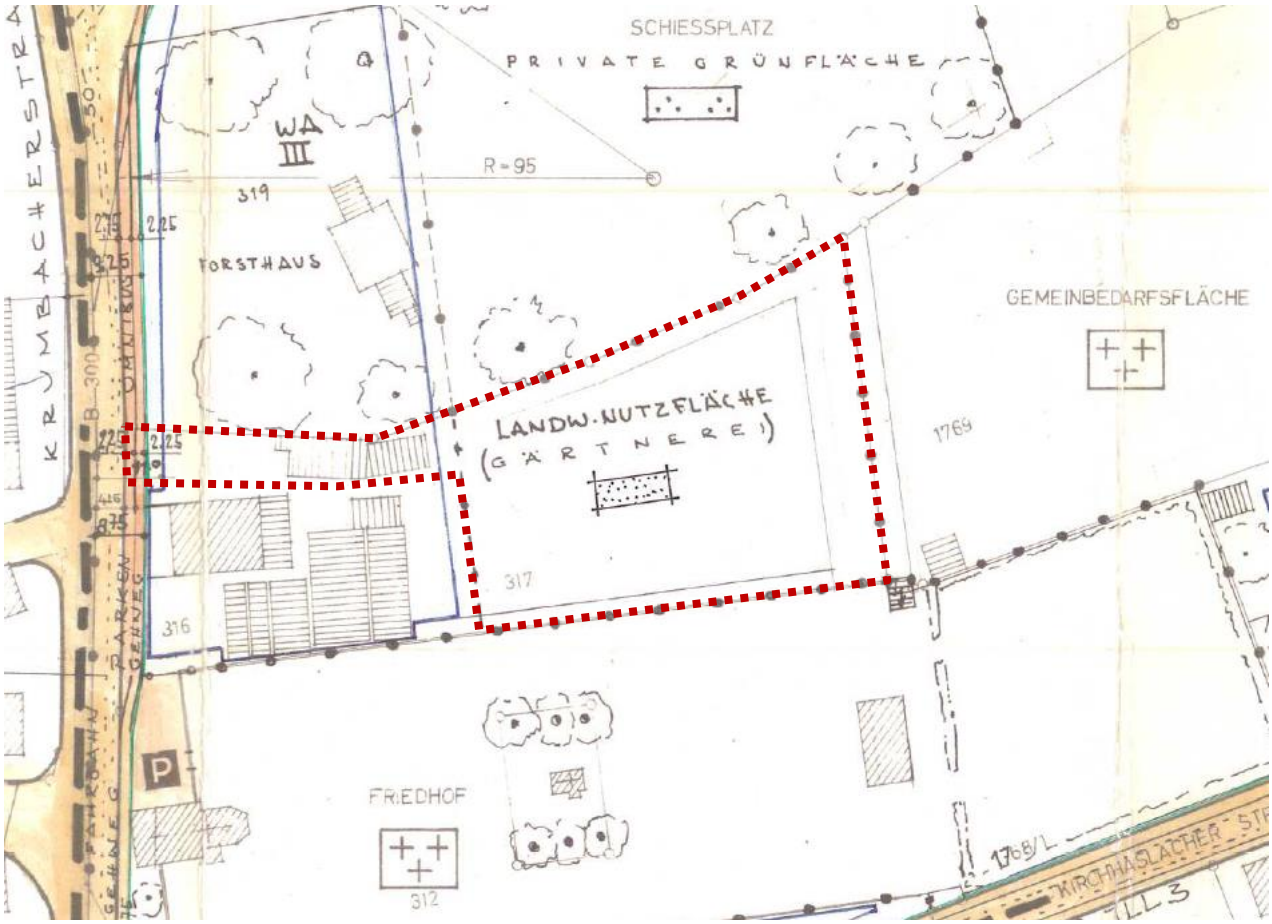

Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, ohne Maßstab rote Punktlinie: Umgriff 3. Änderung

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich von Babenhausen auf einer mittleren Höhe von ca. 566 m ü NHN. Der östliche, größere Abschnitt (Beete und Gewächshaus einer (ehemaligen) Gärtnerei) ist weitgehend eben, im westlichen, schmalen Abschnitt (bestehende Lagergebäude / Schuppen) fällt das Gelände in Richtung der Krumbacher Straße um ca. 3 Höhenmeter ab.

Nutzung und Grünstrukturen

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

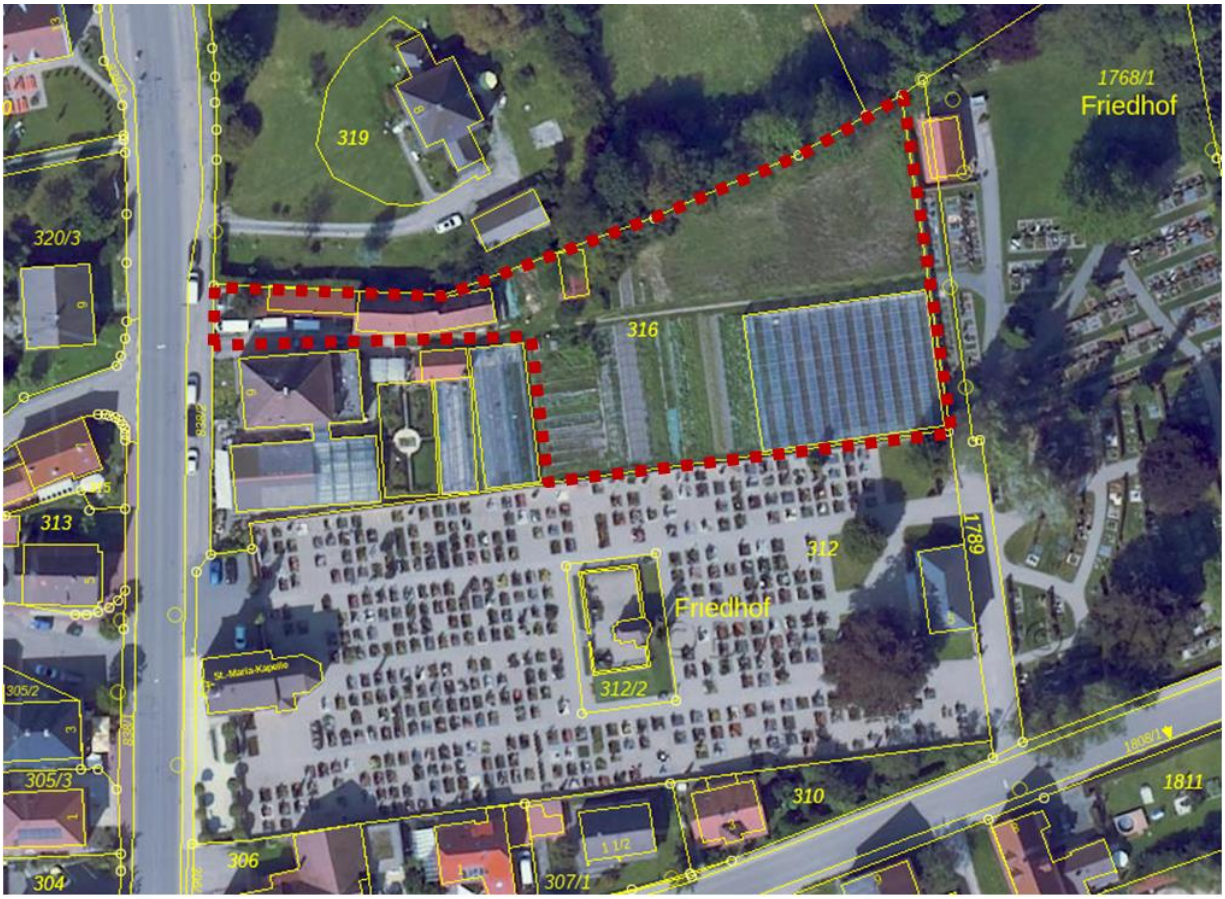

Abb. 4 Luftbild: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab rote Strichlinie: Umgriff 3. Änderung

Abb. 5 Blick auf das Planungsgebiet von Westen nach Osten“

Abb. 6 Blick von Osten nach Westen Richtung Krumbacher Straße“

Abb. 7 Blick vom Planungsgebiet nach Süden in Richtung Friedhof“

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und zugehörigen Freiflächen innerhalb von Babenhausen geschaffen werden. Auf einer als landwirtschaftliche Fläche (Gärtnerei) rechtskräftig festgesetzten Fläche wird nun ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Seitens der Gemeinde wird diese Nach- und Umnutzung eines ehemaligen Gärtnereigeländes befürwortet und entsprechend die gegenständliche Bauleitplanung durchgeführt.

8.1.2 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 Geltungsbereich umfasst die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 316, Gemarkung Babenhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.345 m². Der Flächenbedarf für das Bauland beträgt ca. 2.920 m², für die Zufahrt (private Verkehrsfläche) 300 m² und für eine private Grünfläche ca. 460 m². Für die gebietsexterne Ausgleichs- / Kompensationsfläche nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch werden voraussichtlich 1.830 m² Fläche benötigt.

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 Niederschlagswasserbehandlung, zur Ein- und Durchgrünung und zum Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch.

8.1.3 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), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung, der Geotechnische Bericht und der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Babenhausen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 6 „Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.

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

Nachfolgend ist die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Oktober 2021) dargestellt. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich der Geologischen Einheit Lösslehm. Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1m verlehmt. Mittlere Höhe: ca. 566 m ü NHN.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm) (Legendeeinheit 4b) (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2021).

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Ackerland mit der Klassifizierung L 3 D 67/62.
Kulturart: Acker; Bodenart: Lehm; Ackergrundzahl 67, Ackerzahl 62 → hohe Ertragsfähigkeit. Die Ertragsfähigkeit liegt über der durchschnittlichen Ackerzahl von 55 des Landkreises Unterallgäu.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Bodenfunktionen:	Funktionserfüllung
Arten- und Biotopschutzfunktion:	gering bis mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittel
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	hoch
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes	hoch

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine geringe Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus einem biologisch wirtschaftenden Gärtnereibetrieb mit Gemüseanbau. Der kleinere westliche Teilabschnitt des Geltungsbereiches ist bereits überbaut und befestigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

Es liegt ein Geotechnischer Bericht mit Stand vom 05.03.2021 vor. Die Ergebnisse zur Bodenbeschaffenheit sind in nachfolgender Tabelle stark verkürzt zusammengefasst.

Schichten	Tiefe in m	Bodenart	Tragfähigkeit	Durchlässigkeit
Mutterboden	0,10 - 0,40			
Lößlehm	3,20 - 3,80	Schluff schwach tonig bis tonig	gering bis mäßig	schwach durchlässig
Verwitterungskies	3,20 - 5,10	Fein- bis Grobkies schluffig	mäßig	Schwach durchlässig
Terrassensand	nur bereichsweise anstehend			
Terrassenkies	4,70 - 6,0 Bohrendtiefe	Fein- bis Grobkies gering bis schwach schluffig	gut	durchlässig bis schwach durchlässig je nach Feinkornanteil

Gemäß dem Geotechnischen Bericht wurden Proben des natürlich anstehenden Bodens auf die Parameter des Bayerischen Verfüll-Leitfadens untersucht. Alle Proben sind den Untersuchungen zufolge frei von Schadstoffen. Es wird eine Zuordnung Z0 nach dem Bayerischen Verfüll-Leitfaden eingehalten. Auch die Probe einer Auffüllung war frei von Schadstoffanreicherungen.
Im Bereich der Bestandsgebäude, die abgebrochen werden, ist mit Auffüllungen zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Antreffen von aufgefüllten Böden, diese sortenrein auszuheben und gemäß der LAGA PN98 zu beproben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich unerkannte Schadstoffherde auf dem Gelände befinden.

Da das Gelände eine alte Gärtnerei ist, sollte vor einer Verwertung des Mutterbodens der Boden auf eventuelle Schadstoffe (Pestizide, …) hin untersucht werden.

Umweltauswirkungen

Baubedingt werden Flächen des Erwerbsgartenbaus (Nutzungsaufgabe 2020) mit einer Größe von ca. 3.315 m², Lagergebäude (ca. 220 m²) und wassergebundene Wege (185 m²) neu für eine Wohnbebauung mit zugehöriger Erschließung in Anspruch genommen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit. Die Flächeninanspruchnahme ist von geringer Größe. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z. B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Weiterhin ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit Gefahrstoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund / Boden stattfindet.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme, Überformung und Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung. Die zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude, Balkone und Terrassen entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,38 und damit einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, wird festgesetzt, dass Versiegelungen durch Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken sind. Weiterhin sind für PKW-Stellflächen, Fuß- und Gehwege wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 12 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Wohnnutzung (u. a. Stellplätze, Freiraum- und Gartennutzung, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)), ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **geringen Umweltauswirkungen** auszugehen.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Flächendimension, die hohe Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit des Bodens in Verbindung mit einem zulässigen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder Fläche mit hohem Grundwasserstand. (Bayern-Atlas, Online-Abfrage Oktober 2021).

Grundwasser: Der Geltungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes. (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2021).
Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wurde bis in eine Bohrendtiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt. Nach lang anhaltenden Niederschlägen ist in den Lößlehmen, der Verwitterungsdecke sowie in den Terrassenablagerungen mit Schichtenwasser zu rechnen. Das Schichtenwasser kommt in einem diffusen Adern- und Rinnensystem vor.
In der Gesamtbetrachtung ist somit unter Einbeziehung des Rückhaltevermögens des Bodens für Niederschlagswasser und Schwermetalle von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Änderungsbereiches bezüglich Grundwasserverschmutzung auszugehen.

Hangwasser: Aufgrund der weitgehend ebenen Lage im Bereich der geplanten Wohnbebauung kann hier das Auftreten von Hangwasser ausgeschlossen werden.

Versickerungsfähigkeit: Aufgrund der Untergrundverhältnisse (Lösslehm (Schluff, schwach tonig bis tonig) und Verwitterungskies (schluffig)) ist davon auszugehen, dass bis in eine Tiefe von 4,3 m bis 5,1 m keine Versickerung möglich ist. Eventuell können diese undurchlässigen Schichten durch technische Maßnahmen (Durchstoßen und Bodenersatz mit sickerfähigem Material) überwunden werden. Ab der genannten Tiefe stehen Terrassenkiese an, in welchen in Abhängigkeit vom Schluffanteil eine Versickerung potenziell möglich ist.
Es wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Bauvorbereitung im Bereich geplanter Sickereinrichtungen durch ein Fachbüro die Sickerfähigkeiten der anstehenden Terrassenkiese untersuchen zu lassen.

Infolge der bisherigen Nutzung (biologisch wirtschaftender Gärtnereibetrieb) und aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden oberen Bodenschichten ist von einer nur sehr geringen Vorbelastung des Grundwassers durch den Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen. Ein kleiner Teilabschnitt des Änderungsbereiches ist bereits überbaut und befestigt.

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasserflurstandes ist nicht damit zu rechnen, dass bei Bauarbeiten der Grundwasserspiegel angeschnitten wird. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist dennoch grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang

mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis potenziell mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. In der Folge besteht vor allem auch aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrades die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß, die Verwendung sickerfähiger Beläge für PKW-Stellflächen, Fuß- und Gehwege sowie die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften und technischen Richtlinien.
Ein Eindringen von Kellergeschossen in das Grundwasser ist aufgrund des anzunehmenden hohen Grundflurflurwasserstandes nicht wahrscheinlich. Es sind voraussichtlich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Wohnnutzung (u. a. Stellplätze, Freiraum- und Gartennutzung, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)), ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **geringen Umweltauswirkungen** auszugehen.

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit des Änderungsbereiches gegenüber Grundwasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) voraussichtlich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** zu erwarten.

8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den ehemaligen Gemüseanbauflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Aufgrund der Größe des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von besonderer oder essenzieller Bedeutung für den Siedlungsbestand. Die bestehenden Lagergebäude und die gekiesten Wege haben keine lokalklimatische Bedeutung.
Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch die westlich angrenzende Krumbacher Straße.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO_2-Ausstoßes) geringfügig steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

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.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 und Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2021).
Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind für das gegenständliche Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.

Die potenziell natürliche Vegetation stellt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald dar.

Der östliche Hauptteil des Planungsgebietes wurde bis zum Sommer 2020 als Anbaufläche für Gemüse (ökologischer Landbau) genutzt. Diese Fläche ist durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg zweigeteilt. Im südlichen Abschnitt befinden sich abgeteilte und durch kleine Wege erschlossene Gemüsebeete (Folienbeete) sowie ein größeres Gewächshaus, beim nördlichen Abschnitt handelt es sich um eine „Ackerfläche“ für Gemüseanbau. Auf dem hier nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 318) befindet sich grenznah ein linearer Gehölzbestand mit einheimischen Bäumen (Vogelkirsche, Eschen, Buche mit Stammdurchmessern von 0,20 m bis 0,50 m) und Sträuchern (Hasel, Weißdorn). Der Kronenbereich dieser Nachbargehölze ragt in das gegenständliche Planungsgebiet hinein.

Im westlichen, kleineren Abschnitt sind zwei Lagergebäude vorhanden sowie ein wassergebundener Kiesweg.

Ein kleiner Apfelbaum und eine junge Wildkirsche befinden sich innerhalb des Planungsgebietes.

Artenschutz:

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder Fundflächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter, seltener Arten geben.

Die Freiland - Gemüseanbauflächen innerhalb des Änderungsbereiches stellen für Vogelarten der benachbarten Gehölze (Gehölzbrüter) ein Teilnahrungshabitat dar. Für Offenlandarten, wie z. B. den Mäusebussard, kann eine Funktion als Teilnahrungshabitat zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist aber mit Sicherheit nicht von großer Bedeutung.

Die Gehölze auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 318 stellen (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für Gehölzbrüter dar. Aufgrund der Altersstruktur einiger Bäume (z. B. Buche im westlichen Abschnitt) können auch Sommerquartiere für Baumfledermäuse, wie z. B Spalten, Höhlen, abstehende Rinde im Stammbereich nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist auch eine Leitlinienfunktion der Gehölze für Jagdflüge nicht ausgeschlossen.

Die bestehenden Lagergebäude stellen im Bereich der Holzverschalung und im Dachbereich potenzielle Sommerquartierstrukturen für Gebäude-Fledermäuse dar.

Habitatstrukturen für Kriechtiere (Zauneidechse, Schlingnatter) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde sowohl eine Begutachtung der Gebäude als auch der Gehölzbestände durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Beitrag dokumentiert. Das Fazit und die Vermeidungsmaßnahmen sind nachfolgend zitiert:

„In dem begutachteten Gebäude sind kaum geeignete potenzielle Quartiere für Fledermäuse nachzuweisen. Sporadische Sommerquartiere für Fledermäuse könnten sich allenfalls in Spalten im Dachbereich oder außen an den Spalten von Holzbrettern befinden.
Anwesende Fledermäuse konnten bei der Gebäudedurchsicht nicht nachgewiesen werden. Hinweise wie Kot, etc., die auf eine aktuelle Nutzung eines Quartiers durch Fledermäuse hinweisen, wurden nicht festgestellt.
Am Gebäude konnten drei Vogelnester gefunden werden, die sich in einer Weinrebe (an der Hauswand) und auf einer Lampe befinden. Am Gebäude (Ostseite) sind zudem noch Nistkästen für Vögel vorhanden.
In den kontrollierten Bäumen konnten keine potenziellen Fledermausquartiere gesehen werden. Am östlichen Ende (nahe Friedhof) befindet sich eine Esche mit einem größeren Vogelnest, möglicherweise von Krähen. Ob allerdings Krähen oder andere Vogelarten das Nest nutzen, konnte zur aktuellen Jahreszeit nicht festgestellt werden.

Da nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass im Frühjahr/Sommer Fledermäuse in Spalten zumindest zeitweilig ein Quartier haben oder Vögel am Gebäude oder in Gehölzen brüten, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auszulösen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Tötung von Fledermäusen und Vögeln während dem Gebäudeabriss zu vermeiden, soll der Abriss im Zeitraum 01. November bis 01. März, in der Abwesenheit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden.

Eine Rodung von Gehölzen ist ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Auch eine mögliche Kroneneinkürzung soll außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 01.10. - 28.02. durchgeführt werden. Laut Bundesnaturschutzgesetz dürfen vom 1. März bis 30. September weder Hecken gerodet oder stark verkürzt noch Bäume gefällt werden.

Da sich eine Anwesenheit von Fledermäusen beim Abriss niemals gänzlich ausschließen lässt, sollen alle bei den Bauarbeiten beteiligten Personen darüber informiert werden, dass beim Auffinden einer Fledermaus der Abriss sofort eingestellt werden muss und ein Fledermausexperte hinzuzuziehen ist. Fledermäuse können z. B. beim Entfernen von Holzverschalungen oder beim Abdecken von Dachziegeln aufgefunden werden. Eine Fachperson kann die Tiere sicher bergen und eine Tötung von Fledermäusen kann so verhindert werden.

Die vorhandenen Nistkästen sollen abgehängt und im direkten Umfeld an anderer geeigneter Stelle aufgehängt werden. Für die verloren gehenden Brutplätze in der Weinrebe können weitere Nistkästen im Umfeld aufgehängt werden. Eine naturnahe Planung im Umfeld der neuen Gebäude ist zu begrüßen, um Vögeln weiterhin ausreichend Brutplätze zur Verfügung zu stellen. Heimische und insektenfreundliche Pflanzen sollen bei der Pflanzplanung berücksichtigt werden.“

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von rund 3.315 m² Gemüse-Anbaufläche, 220 m² Lagergebäude und 185 m² wassergebundener Kieswege. Darüber hinaus kommt es zu einem Verlust eines kleinen Apfelbaums und einer jungen Wildkirsche. Durch den Gebäudeabriss gehen Brutplätze für Vögel in einer Weinrebe und am Gebäude, u. a. in aufgehängten Nistkästen, verloren. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird eine südseitige Aufastung / Kroneneinkürzung der grenznahen Buche auf Fl.-Nr. 318 erforderlich, da deren Äste mehrere Meter in das Planungsgebiet ragen. Die Buche soll - entgegen den Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Beitrag - erhalten werden !!
Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen bezüglich Gebäudeabbruch und Gehölzrodung / Gehölzschnittmaßnahmen erforderlich. Weiterhin sind die vorhandenen Nistkästen in direktem Umfeld an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen bzw. in gleicher Anzahl und vergleichbarer Ausführung zu ersetzen. Auf die erforderlichen Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen entsprechend der geltenden Richtlinien im Hinblick auf die grenznahen Gehölzbestände auf Fl.-Nr. 318 wird in den Hinweisen durch Text explizit hingewiesen.
Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Dies betrifft insbesondere die Gehölzbestände auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Die östlich und südlich angrenzenden Friedhofsflächen haben nur eine geringe ökologische Bedeutung. Weiterhin sind diese Störungen lediglich temporär und somit nicht erheblich. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung eine Reduzierung innerörtlicher Freiflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Durch die Wohnbebauung erfolgt eine weitere kleinflächige Reduzierung von Teilnahrungshabitaten für Gehölzbrüter.
Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Durch die geplante und verbindlich festgesetzte Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes entstehen neue Gehölz-Lebensräume, welche insbesondere für siedlungstypische Arten interessant sind. Insbesondere sind diese Gehölzneupflanzungen auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Verlust von Brutplätzen an den abzubrechenden Lagergebäuden und zu fällenden zwei Einzelgehölzen von Bedeutung. Weiterhin wird auf Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen.

Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung von Störungen wie Lärm und Beleuchtung. Dies betrifft insbesondere die grenznahen Gehölzbestände auf dem nördlichen Nachbargrundstück. Auf die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung wird daher hingewiesen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden unter Voraussetzung der Beachtung und Durchführung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung voraussichtlich nicht erfüllt.

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet selbst hat aufgrund der gartenbaulichen Nutzung keine Funktion für die direkte und/oder indirekte Erholungsnutzung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Friedhof resultiert jedoch eine große Bedeutung des Vorhabens für die Wahrnehmung des Friedhofs bzw. auch von Seiten des Friedhofs.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Insbesondere die Aufenthaltsqualität und der Ruheanspruch im benachbarten Friedhof werden temporär eingeschränkt sein. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren baulichen Überprägung des Innerbereichs. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind durch die Aktivitäten der Bewohner im Außenbereich / Freiraum der Wohnhäuser (Terrassen, Gartenanteile, Grillen, Spielplatz) Geräusch- und Geruchsemissionen zu erwarten, die gegebenenfalls im Widerspruch zum Ruhebedürfnis auf dem Friedhof stehen. Um Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden, wurde ein Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und Friedhof von 10 - 12 m festgelegt. Durch eine dichte und 5 m breite Eingrünung (Trenngrün) im Süden des Änderungsbereiches wird diese Wirkung noch verstärkt. In östlicher Richtung besteht bereits eine dichte Eingrünung auf dem Friedhofsgelände in Form einer Thujahecke. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** durch Geräusch- und Geruchsemissionen zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung).**

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich 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 der Gebäudebestand der Friedhofsgärtnerei mit Gewächshäusern, Lagergebäude, Ladengeschäft und Wohnhaus. Lediglich der schmale, ca. 7 m breite Abschnitt der geplanten Zufahrt zum Wohngebiet grenzt direkt an die Bundesstraße B 300 (Krumbacher Straße) mit begleitenden Parkplätzen und Gehweg. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der B 300 beträgt für Kfz 3.869 und für Schwerverkehr 280 (BayernAtlas, Online-Abfrage DTV-Werte 2015, Dezember 2021). Der Abstand zwischen der östlichen Fahrbahnbegrenzung und der nächstgelegenen geplanten Baugrenze beträgt rund 65 m.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude (Wohnhaus Gärtnerei Liedel) und der Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen durch Lärm, Erschütterungen, Staub, Abgase infolge von Maschineneinsatz und Baustellenverkehr etc. Es sind temporäre **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt sind durch die geplante Bebauung **keine Umweltauswirkungen** (Geräuschemissionen) zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt wird es durch die Realisierung des Vorhabens (bis zu 22 Wohnungen) zu einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen. Es sind nutzungsbedingte **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).**

Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen (Lärm, Geruch) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes erfüllt wird.

Nach derzeitiger Einschätzung wird aufgrund der bestehenden Entfernung (rund 65 m) zwischen der B 300 und der geplanten Wohnbebauung sowie aufgrund der zwischenliegenden Gebäude davon ausgegangen, dass innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches keine erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen durch die Krumbacher Straße (B 300) bestehen und dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Abschnitt von Babenhausen, direkt östlich angrenzend an die Krumbacher Straße. Der östliche, für die Wohnbebauung vorgesehene Hauptabschnitt ist weitgehend eben. Im westlichen, für die Wohngebietserschließung vorgesehenen Abschnitt fällt das Gelände um ca. 3 Höhenmeter zur Krumbacher Straße hin ab.
Der östliche Abschnitt wurde bis zum Sommer 2020 für den Erwerbsgartenbau mit Beeten unterschiedlicher Ausprägung genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Gewächshaus, das zurückgebaut wird. Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Wohngebiet befinden sich zwei Lagergebäude, die ebenfalls zurückgebaut werden.
Direkt südlich angrenzend befindet sich der ältere Teil des Babenhausener Friedhofs, welcher durch eine ca. 1,20 m verputzte Mauer eingefriedet ist. Dieser Teil des Friedhofes ist streng geometrisch angelegt und mit Ausnahme dreier Einzelbäume ohne gliedernde Grün- bzw. Gehölzstrukturen. Die Friedhofskirche St. Maria im Westen, die Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger in der Mitte sowie die Aussegnungshalle im Osten stellen markante bauliche Elemente dar. Diese werden ergänzt durch eine prägende rotlaubige Buche im Osten an der Aussegnungshalle.

Östlich grenzt der neuere Teil des Friedhofs an, dieser ist durch eine ca. 1,7 m hohe Thujahecke optisch abgegrenzt. Insgesamt ist dieser Teil des Friedhofs weniger geometrisch und stärker durchgrünt mit Rasenstreifen, Laub- und Nadelbäumen.

Im nördlichen Anschluss befindet sich das Gelände des Fürstlichen Forsthauses mit umgebenden Grünflächen und markanten Gehölzbeständen. Entlang der Grenze zum gegenständlichen Planungsgebiet ist im östlichen Abschnitt an einer nordexponierten Böschung ein markanter, linearer Gehölzbestand mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden. Es besteht in diesem Bereich somit keine Sichtbeziehung zwischen den beiden Grundstücken. Im westlichen Abschnitt im Bereich der geplanten Zufahrt ist entlang der Grenze abschnittsweise eine geschnittene Hainbuche vorhanden.

Südwestlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Gebäudebestand der Friedhofsgärtnerei mit Gewächshaus, Ladengeschäft und Wohnhaus.

Von Seiten des Friedhofes besteht eine gute Einsehbarkeit des Planungsgebietes.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes stellt der Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes dar.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft mit zwei 3-geschossigen Wohngebäuden mit Flachdach.
Die Begrenzungen zum Maß der Bebauung und die festgelegten Abstände zum Friedhof tragen zur Vermeidung und Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und die vorhandenen Einzelbäume auf dem Friedhof besteht bereits eine zum Teil gute Einbindung in die Umgebung, welche durch zusätzlich geplante Pflanzmaßnahmen zur Ein- und -durchgrünung des Wohngebietes noch ergänzt wird. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund von Art und Maß der zulässigen Bebauung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter - Bestand und Bewertung

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind drei Baudenkmäler vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2021):

- 20 m nordwestlich ist das „Försterhaus“ (Aktennummer: D-7-78-115-12). Kurzbeschreibung: Fürstliches Forsthaus, zweigeschossiger Zeltdachbau mit abgewalmten Seitenflügeln und Putzgliederung, 1789.
- 20 m südlich ist die 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 befindet sich die 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.

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

Als Sachgüter befinden sich innerhalb des Planungsgebietes ein Gewächshaus, ein Gartenhaus und zwei Lagergebäude.

Umweltauswirkungen

Kulturgüter: Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand **keine direkte Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter.** Durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstückgrenze besteht keine Sichtbeziehung zum fürstlichen Forsthaus. In Richtung Süden erfolgt zum Friedhof bzw. zur denkmalgeschützten Gruft der Familie Fugger durch die geplante Eingrünung eine gewisse optische Trennung zwischen historischer und moderner Architektur.

Sachgüter: Die Bestandsgebäude werden rückgebaut. → **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit**

8.2.9 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 möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung sowie die Aktivitäten der Bewohner sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die geplante Eingrünung (Trenngrün) allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene, das Orts- und Landschaftsbild sowie das Ruhebedürfnis auf dem angrenzenden Friedhof auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehenden.

8.3 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 insbesondere Hausmüll erzeugt wird.

Die durch die Bewohner anfallenden Abfälle sind einer Wiederverwertung oder Entsorgung durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der 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.

8.4 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 des Bebauungsplanes 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. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 8.2.1 - 8.2.7 beschrieben.

8.5 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.

8.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan 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.

8.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung nach Nutzungsaufgabe voraussichtlich als Brachfläche weiterbestehen und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 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.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß;
- Befestigung von oberirdischen Stellflächen für Pkw sowie Fuß- und Gehwegen mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone;
- Möglichst weitgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt des Geländes;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes bzw. Trenngrün zum Friedhof durch die Pflanzung;
- Verwendung standortgerechter und ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
- Hinweise zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung;
- Hinweise zu Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag
- Hinweise zu Schutzmaßnahmen für Gehölze bei Bauarbeiten

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

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.
Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Neuinanspruchnahme einer ca. 3.315 m² großen Fläche für Erwerbsgartenbau / einjährige Brache kommt, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan rechtskräftig als Landwirtschaftliche Nutzfläche (Gärtnerei) festgesetzt ist.

Der westliche, schmalere Abschnitt ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, überbaut und befestigt und daher nicht ausgleichspflichtig.

Gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Liste 1a, 1b (und 1c) vorgenommen:

Boden:	Kategorie I (oberer Wert) -	Gebiet mit geringer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1b:	anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs (Gemüseanbauflächen)
Wasser:	Kategorie II (unterer Wert) -	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1b:	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand
Klima / Luft:	Kategorie I (oberer Wert) -	Gebiet mit geringer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1a:	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild:	Kategorie I (unterer Wert) -	Gebiet mit geringer Bedeutung
	Kriterien siehe Liste 1a:	Sanierungsbereich
Arten und	Kategorie I (oberer Wert) –	Gebiet mit geringer Bedeutung
Lebensräume:	Kriterien siehe Liste 1a:	Erwerbsgartenbau

Insgesamt handelt es sich um eine **Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** im oberen Wertebereich.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im reinen Wohngebiet bei ca. 0,38. Es liegt somit ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad vor, und es ergibt sich die Kategorie I / Typ A.
Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt zwischen 0,3 (unterer Wertebereich) bis 0,6 (oberer Wertebereich).

Unter Berücksichtigung des hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrades und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Durchgrünung des Gebietes mit Laubbäumen, geplante Versickerung des Niederschlagswassers) wird die Festsetzung des Ausgleichsfaktors im überplanten Wohngebiet (Nettobauland) mit einem Wert von **0,55** für die **Fläche des Erwerbsgartenbaus** aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet. Der westliche Abschnitt mit bestehenden Lagergebäuden und gekiesten Wegen ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohnbaugebiet rechtskräftig festgesetzt und wird als nicht ausgleichsrelevant eingestuft.

Somit ergibt sich für das gegenständliche Verfahren ein **Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich insgesamt 1.830 m².**

Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung

Flächenaufschlüsselung			**Kompensationsbedarf**
Kompensationsrelevante Eingriffsfläche	**Planung**		
Geltungsbereich		4.345 m²	
Öffentliche Verkehrsfläche	Öffentliche Verkehrsfläche	625 m² nicht ausgleichsrelevant	
Allgemeines Wohngebiet gemäß rechtsgültigem BPlan „Ost“ B 6 Gebäudebestand und Kieswege	Private Verkehrsfläche und Verkehrsbegleitgrün	405 m² nicht ausgleichsrelevant	--
Landwirtschaftliche Fläche gemäß rechtsgültigem BPlan „Ost“ B 6 Erwerbsgartenbau	Reines Wohngebiet	3.285 m² x 0,55	1.806 m²
Kleiner Apfelbaum, junge Wildkirsche	Reines Wohngebiet, private Verkehrsfläche	30 m² x 0,8	24 m²
Summe Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf			**1.830 m²**

Dieser Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern auf dem Grundstück Fl.-Nr. xx, Gemarkung yy, Gemeinde zz erbracht.

Hinweis: Die Zuordnung des Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf mit Maßnahmenkonzeption erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der gegenständlichen Bebauungsplanung wurde vom Vorhabenträger ein Bebauungskonzept vorgelegt, welches insgesamt vier Baukörper mit bis zu vier Geschossen und wesentlich geringeren Abständen zum Friedhof vorsah. Aufgrund der städtebaulich-ortsplanerisch sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zum Friedhof und der umgebenden Bebauung mit maximal 3 Geschossen wurde das Bebauungskonzept sowohl hinsichtlich der Dichte als auch der Höhe reduziert, und es wurden größere Abstände der Bebauung zum Friedhof vorgesehen.
Bezüglich der Erschließung / Zufahrt ergeben sich keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

8.11 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. 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 Kartierarbeiten 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. FisNatur, sowie der BayernAtlas-plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet, und es wurden die Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Berichts sowie der Höhenvermessung berücksichtigt. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap. 14 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.

8.12 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 bedarfsweise resultierenden 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 Bebauungsplan-Änderung umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die Baugebietseingrünung (Trenngrün) auf Privatgrund entsprechend umgesetzt wurde. 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 Kompensationsfläche 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.

8.13 Zusammenfassung

Durch die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Babenhausen „B 6 - Ost“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich-ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gelände eines Erwerbsgartenbaus innerhalb von Babenhausen geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und zugehörigen Freiflächen. 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.

Es wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.345 m².

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen ist der Geltungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan-Verfahren geändert.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche für Erwerbsgartenbau. Neben Beeten unterschiedlicher Ausprägung für den Gemüseanbau sind ein Gewächshaus, zwei Lagergebäude und ein Kiesweg vorhanden.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit sowie deren Verlust der Bodenfunktionen in einer geringen Flächendimension zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist insbesondere durch den hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad betroffen. In Anbetracht der geplanten möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist eine geringe bis mittlere Erheblichkeit zu erwarten. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Zu nennen sind nutzungsbedingte Beeinträchtigungen benachbarter Gehölzbestände durch Störungen wie Lärm und Beleuchtung sowie die weitere bauliche Überprägung. Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist mit mittlerer Erheblichkeit betroffen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Freiraumaktivitäten der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes und dem Ruhebedürfnis der Friedhofsbesucher. Um diesen möglichen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, wurden bewusst Mindestanstände zwischen Bebauung und Friedhof und – wo noch nicht vorhanden - ein Trenngrün mit dichter Bepflanzung vorgesehen. Mit geringer Erheblichkeit sind die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Mensch (Immissionsschutz-Wohnen), Kultur- und Sachgüter betroffen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der Fläche für Erwerbsgartenbau aus naturschutzfachlicher Sicht - da insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume und Arten betroffen sind - hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, zur Niederschlagswasserversickerung und zur Baugebietsein- und -durchgrünung sowie durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht von voraussichtlich insgesamt 1. 830 m² Fläche kompensiert werden.

Dieser Flächenausgleich wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung festgesetzt. Die Zuordnung zu einem Grundstück und die Maßnahmenkonzeption erfolgen im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung (Trenngrün, Laubbäume) auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung 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 Kompensationsfläche kontrolliert werden.

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

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Erheblichkeit insgesamt**
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**mittel**
Wasser	geringe bis potenziell mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Mensch (Erholung)	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	**mittel**
Mensch (Immissionsschutz)	Mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Orts- und Landschaftsbild	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Kulturgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	**gering**
Sachgüter	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	**gering**

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Im Gebiet soll verdichtetes Wohnen in Mehrfamilienhäusern angeboten werden, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht werden zu können. Insbesondere soll Wohnraum für Singles, junge Paare, junge Familien und Senioren angeboten werden, für die aus unterschiedlichen Gründen die Wohnform des Einfamilien- und/oder Doppelhauses nicht in Frage kommt.

Da sich das Planungsgebiet in unmittelbarem Anschluss an den Babenhausener Friedhof befindet, welcher im südlichen Teil mit der Friedhofskirche und der Grabkapelle der Fürstenfamilie Fugger auch zwei Baudenkmäler beherbergt, handelt es sich einen städtebaulich-ortsplanerisch sensiblen Bereich.

Um dieser besonderen Situation Rechnung zu tragen, sieht das städtebauliche Konzept zwei vergleichsweise eng gefasste Baufenster vor, welche die Anordnung von maximal zwei Mehrfamilienhäusern zulässt. Zum Friedhof wird ein Mindestabstand der Baukörper von 10 m im Süden und 12 m im Osten eingehalten. Einerseits soll dadurch aus Pietätsgründen das Ruhebedürfnis auf dem Friedhof sichergestellt werden, andererseits soll eine zu starke Einschränkung der zukünftigen Bewohner in der Freiraumnutzung der Wohnungen vermieden werden.

9.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung mit einheimischen Laubbäumen sowie eine Baugebietseingrünung in südlicher Richtung zum Friedhof hin vor. Diese Eingrünung dient insbesondere als Trenngrün zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen und als lockere optische Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Baustilen auf den beiden benachbarten Grundstücken. Im östlichen Änderungsbereich wird eine private Grünfläche vorgesehen, in welcher ebenfalls die Pflanzung von Laubbäumen zur optischen Einbindung der geplanten Baukörper festgelegt wird. Die private Grünfläche soll als Spielplatz für die Kinder des Wohngebietes gestaltet werden. Weiterhin ist eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers in diesem Bereich angedacht.

9.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen von der Krumbacher Straße über eine private Zufahrt. Die Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht, oberirdisch werden einige Besucher-Stellplätze untergebracht.

10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Marktgemeinde, Wohnraum zu schaffen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie dem Zweck, Wohnraum zu schaffen, widersprechen und die Wohnraumschaffung bzw. Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll.
Um die Gefahr für Menschen, z. B. bei Starkniederschlägen, zu minimieren, werden Aufenthaltsräume im Kellergeschoss ausgeschlossen

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR bzw. Versiegelungszahl) und der Höhe der Gebäude (Außenwand- bzw. Gesamthöhe). Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Die festgesetzten überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude bzw. Hauptanlage sowie für Balkone und Terrassen entsprechen einer GRZ von ca. 0,38. Damit wird der Orientierungswert für ein Reines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben muss die bereits gesetzlich festgelegte 50 vom Hundert Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. Die nutzungsspezifisch festgelegte Gesamt-Grundfläche beträgt 2.300 m² und liegt mit einer errechneten GRZ von ca. 0,78 unter der Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Überschreitung wird zugelassen, um eine größere Ausnutzung des im Innenbereich liegenden Gebietes zu gewährleisten und Flächenresourcen am Ortsrand zu schonen.

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Mit der festgelegten Höhe sind drei Vollgeschosse möglich. Erforderliche haustechnische Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) sowie untergeordnete Bauteile (Überfahrt Lift) sind in diese Höhenfestsetzung nicht einbezogen.

Die Höhenlage der Gebäude wird über die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden bestimmt. Durch das gewählte Höhenmaß über Normalhöhennull (NHN) soll einerseits gewährleistet werden, dass ein ausreichender Objektschutz (z. B. bei Starkniederschlägen) gewährleistet ist, andererseits aber auch übermäßig hohe Wand- bzw. Gesamthöhen vermieden werden und barrierefreie Zugänge möglich sind.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass nur ein geringer Spielraum für die Anordnung der Baukörper verbleibt. Um die nicht mehr untergeordneten Balkone zuzulassen, werden Bauräume für Balkone (und Terrassen) bestimmt. Dies dient auch dazu, dass der vom Marktgemeinderat erwünschte bzw. erforderliche Mindestabstand zum angrenzenden Friedhof eingehalten wird. Nutzungskonflikte zwischen der Freiraumnutzung bzw. den Freizeitaktivitäten im Wohngebiet und dem Ruhe- und Erholungsanspruch der Besucher auf dem Babenhausener Friedhof sollen somit möglichst vermieden werden.

Zu Zulässigkeit der Tiefgarage erfolgt innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Fläche für Tiefgaragen inkl. Überdachung der Tiefgaragenzufahrt.

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

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus festgesetzt. Damit wird das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern einer Wohnanlage erreicht.

10.4 Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude soll eine für die Umgebung verträgliche, verdichtete Wohnbebauung für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Wohnansprüche sichergestellt werden.

10.5 Gestaltung der Gebäude

Durch den Vorhabenträger wurde im November 2021 ein schlüssiges und stimmiges architektonisches Gesamtkonzept mit Flachdachbebauung vorgelegt. Diese Dachform entspricht zwar nicht dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche geprägt ist durch Sattel- und Walmdächer. Flachdächer sind jedoch im Markt Babenhausen nicht unüblich und auch in einer Entfernung von 280 m in der Kirchhaslacher Straße sowie an exponierter Lage an der Straße Hofbrühl bereits realisiert.
Auf Wunsch des Vorhabenträgers wird daher eine Flachdachbebauung zugelassen. Dies ermöglicht eine sehr gute Ausnutzung der Grundfläche und eine 3-Geschossigkeit der Gebäude bei einer vergleichsweise niedrigen Wand- bzw. Gesamthöhe.

Zum Schutz des Ortsbildes und um ein ruhiges Gesamtbild der Gebäude zu erreichen, werden weitere Gestaltungs-Regelungen, getroffen. So sind z. B. Dachterrassen über dem dritten Geschoss im Hinblick auf notwendige Absturzsicherungen, Brüstungen o.ä. nicht zulässig. Ebenfalls aus Rücksicht auf das Ortsbild sind Überdachungen und seitliche Einhausungen von Balkonen und Dachterrassen nicht zulässig.

Spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Metallflächen und grelle Farbgebung sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen) ohne Blendwirkung.

10.6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Babenhausen vom 06.08.2020 zu erfolgen. Es sind bis zu 22 Wohnungen innerhalb des Gebietes zulässig. Zum derzeitigen Planungsstand des Vorhabenträgers in Bezug auf die Wohnungsgrößen sind 36 Stellplätze für die Bewohner des Wohngebietes erforderlich. Diese werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Vier erforderliche Besucherstellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

Die Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehältnisse sowie Fahrradabstellplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage vorgesehen. Oberirdische Nebengebäude sind daher nicht geplant. Auf eine gesonderte Regelung für Nebenanlagen bzw. Nebengebäude wird daher verzichtet.

10.7 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, und die Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig. Weiterhin sind Mauern und sonstige geschlossene und blickdichte Einfriedungen (mit Ausnahme von Hecken) nicht gestattet, um eine gewisse Offen- und Lockerheit innerhalb des Wohngebietes sicherzustellen. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) im Gebiet zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand von 10 cm als verpflichtende Bodenfreiheit festgesetzt.

10.8 Geländemodellierung

Um die Topografie auszugleichen, werden Geländemodellierungen bis zum Niveau der einzelnen Gebäude zugelassen, wobei ein Angleichen an das bestehende Gelände, das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen und zu der öffentlichen Erschließungsfläche in ebener Weise und durch flache Böschungen zulässig ist. Dies ist erforderlich und ausreichend, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Geringfügige Geländesprünge von bis zu maximal ca. 0,4 m sind in Zusammenhang mit der Gestaltung des Spielplatzes (z. B. Sitzmauer) und/oder der Niederschlagswasserversickerung zulässig.

Da Aufenthaltsräume im Kellergeschoss nicht zulässig sind, sind auch Abgrabungen zur Freilegung oder teilweisen Freilegung der Kellergeschosse nicht zulässig.

10.9 Grünordnerische Maßnahmen

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

<u>Durchgrünung der nicht überbauten Flächen</u>

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Neben dem Schutz des Ortsbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Um auf dem Wohnbaugrundstück eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird an relevanten Stellen die Pflanzung von Laubbäumen festgelegt. Diese können um bis zu drei Metern verschoben werden, falls dies z. B. aufgrund von unterirdischen Leitungen erforderlich sein sollte. Die Anzahl der festgesetzten Bäume entspricht einer Durchgrünung von 1 Laubbaum je ca. 375 m² Grundstücksfläche (ohne Zufahrt).

Um ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen sicherzustellen, ist ein unbefestigter und begrünter Mindeststandraum für die Bäume festgesetzt.

Die Bäume dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Wohngebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz, z. B. als Ausgleich für verloren gegangene Brutplätze in Gehölzen.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung ist diese Mindest-Durchgrünung durch ergänzende Pflanzmaßnahmen zu vervollständigen.

Private Grünfläche

Im östlichen Änderungsbereich wird eine private Grünfläche vorgesehen, in welcher die Pflanzung von mindestens 3 Laubbäumen zur optischen Einbindung der geplanten Baukörper festgelegt wird. Die private Grünfläche soll - zumindest in einem Teilbereich - als Spielplatz für die Kinder des Wohngebietes gestaltet werden. Weiterhin ist die Unterbringung von unterirdischen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers in diesem Bereich angedacht.

Privates Verkehrsbegleitgrün

Zur Straßenraumgestaltung wird entlang der privaten Verkehrsfläche (Zufahrt) ein Grünstreifen festgesetzt, welcher mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung anzusäen ist. Dieser Grünstreifen dient der Ortsbildgestaltung, dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Klimaschutz (vgl. vorstehende Ausführungen zu „Durchgrünung der nicht überbauten Flächen“)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Trenngrün

Zum südlich angrenzenden historischen Friedhof wird eine dichte, heckenartige zweireihige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Hierdurch soll eine gewisse optische Trennung zwischen dem Wohngebiet mit modernen zeitgemäßen Baukörpern und dem historischem Friedhofsteil von Babenhausen mit zwei Baudenkmälern sichergestellt werden. Zur Höhenabstufung und Strukturanreicherung sind an geeigneten Stellen mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen.
Weiterhin dient die Bepflanzung der Strukturierung des Wohngebietes, der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz. Insbesondere sind die Gehölzneupflanzungen auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Verlust von Brutplätzen an den abzubrechenden Lagergebäuden und zu fällenden zwei Einzelgehölzen von Bedeutung.

Da sich das Wohngebiet innerorts befindet, ist aus gestalterischen Gründen innerhalb der festgesetzten Fläche auch ein begrenzter Anteil an ökologisch wertgebenden Ziersträuchern für die Bepflanzung zulässig. Diese eignen sich aufgrund ihrer etwas geringeren Wuchshöhe insbesondere für die Bepflanzung zur Innenseite des Wohngebietes, hin zu den geplanten privaten Gartenanteilen.

Flachdachbegrünung

Die Flachdächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen dauerhaft zu begrünen, unter anderem auch, um den Oberflächenabfluss von versiegelten Bereichen zu drosseln oder zeitnah abzupuffern.

Überdeckung von Tiefgaragen

Um auf der Tiefgarage einen ausreichend und dauerhaft durchgrünten Bereich zu gewährleisten wird, eine Mindestüberdeckung von 40 cm, im Bereich von Baumpflanzungen von 80 cm festgelegt. Im Bereich der festgesetzten Sträucher sollte - falls möglich - eine Überdeckung von 50 cm erreicht werden.

Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an standortgerechten heimischen Arten und ökologisch wertgebenden Ziersträuchern angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Trenngrün, Arten- und Biotopschutz) werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgesetzt.

Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Marktgemeinde die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

10.10 Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst vollständig über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens wird eine Entwässerungsplanung erstellt und diese in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet. Auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Hinweisen durch Text, Ziffer 2 „Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung“ verwiesen.

Oberirdische Stellplatzflächen, deren Zufahrten sowie Fuß- und Gehwege sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers außerhalb der Tiefgaragenfläche weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht. Weiterhin dient die Festsetzung der optischen Gliederung von befestigten Flächen.

10.11 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird der maximal zulässige Schallleistungspegel von Luftwärmepumpen in Abhängigkeit zum nächsten Wohngebäude begrenzt.

10.12 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Das betrifft auch möglichen Bewuchs bzw. Überhang durch angrenzende Bepflanzungen. Zur Sicherheit des Verkehrs ist Überwuchs in das Lichtraumprofil der Straßen zu vermeiden.

11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Krumbacher Straße (Bundesstraße B 300). Durch eine davon abzweigende, neu anzulegende Stichstraße werden die Wohngebäude, Tiefgarage und Besucher-Stellplätze erschlossen.

Das Planungsgebiet wird an die bestehende Trinkwasserversorgung des Marktes Babenhausen angeschlossen.

Der Markt Babenhausen nutzt für seine Trinkwasserversorgung den Brunnen "TB1 Weinried" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 327 der Gemarkung Weinried sowie den "Fuggerbrunnen" auf dem Grundstück Fl. Nr.- 1575/2 der Gemarkung Greimeltshofen. Er beantragte jeweils mit Schreiben vom 03.02.2020 beim Landratsamt die gehobene Erlaubnis für die Grundwasserförderung aus den genannten Brunnen. Mit den zwei Brunnen kann die Wasserversorgung des Marktes Babenhausen und seiner Ortsteile sichergestellt werden.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

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

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

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen LEW –Betriebsstelle zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten im näheren Umfeld angrenzende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.
Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang der Krumbacher Straße, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.345 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen	**Fläche in m²**		**Verteilung in %**
Reines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.920		67,2
Grundfläche Hauptgebäude	*815*	*GRZ = 0,28*	
Grundfläche Balkone / Terrassen	*280*	*GRZ = 0,1*	
Grundfläche Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	*1.205*		
Summe Versiegelung Bauland	*2.300*		
Private Verkehrsfläche	ca. 300		6,9
Privates Verkehrsbegleitgrün	ca. 40		0,9
Private Grünfläche	460		10,6
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 625		14,4
Geltungsbereich	**ca. 4.345**		**100,0**

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet. Zudem wurden Luftbilder der der Bayerischen Vermessungsverwaltung (© BayernAtlas) verwendet.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, http://fisnat.bayern.de/finweb/, Datenabruf Oktober 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, https://geoportal.bayern.de, Datenabruf Oktober 2021 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- Herr, Ute, Dipl.-Ing. (FH), Markt Rettenbach: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen, Gebäudebrüter und potenzielle Quartierstrukturen, Geplanter Abriss eines bestehenden Gebäudes, Krumbacher Str. 6 87727 Babenhausen, Stand: 01.12.2021
- Ing.-Büro für Vermessungswesen AVT-GmbH: Lage- und Höhenplan M 1 . 200, BV Krumbacher Straße 6, Babenhausen, Stand: 12.12.2021
- Ing.-Büro fm Geotechnik, Altusried: Geotechnischer Bericht Bauvorhaben Babenhausen Krumbacher Str. 6 Teilflurnummer 316, Stand: 05.03.2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 / 2020
- Marktgemeinde Babenhausen: Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020 (Stand: 17.02.2021)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (1987) / Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller (2019)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Babenhausen, den .....

(Siegel)

.....

Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege