



PROJEKTNR: 19-013

Neuaufstellung „B 29 - Bei den zwei Linden“

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

DATUM

21.07.2021

Vorentwurf

(für Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2	Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)	4
3	Geltungsbereich	4
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	5
4.1.1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	5
4.1.2	Siedlungsstruktur	6
4.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	6
4.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
4.4	Bebauungspläne	8
5	Bestandssituation und Schutzgüter	8
5.1	Topographie	8
5.2	Realnutzung und Grünstrukturen	9
5.3	Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	9
5.4	Schutzgebiete nach Wasserhaushaltgesetz (WHG)	9
5.5	Denkmalschutz	9
5.6	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	10
6	Schutzgüter	10
6.1	Schutzgut Boden und Fläche	10
6.2	Schutzgut Wasser	10
6.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene	11
6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	11
6.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	12
6.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	12
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	13
7	Planungskonzept	14
7.1	Verkehrerschließung	14
7.2	Städtebauliches Konzept	14
7.3	Grünordnerisches Konzept	14

8	Begründung der textlichen Festsetzungen	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	15
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
8.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
8.5	Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen	15
8.6	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	15
8.7	Gestaltung der Gebäude	16
8.8	Einfriedungen	16
8.9	Grünordnerische Maßnahmen	16
8.10	Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser	17
8.11	Sichtdreiecke	17
9	Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung	18
10	Flächenstatistik	18
11	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	19
12	Quellenverzeichnis	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021	5
Abb. 2	Auszug aus der Raumnutzungskarte der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau- Iller, 2019	6
Abb. 3	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan unmaßstäblich	8
Abb. 4	Ansicht auf das Planungsgebiet und den bestehenden Ortsrand von Nordosten in Richtung Südwesten	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	18
-----------	---	----

Anlagenverzeichnis

Anlage: Wohnbaulandbedarfsanalyse des Marktes Babenhausen 2020, Markt Babenhausen vom 17.02.2021

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Für den Hauptort Babenhausen ist aktuell und in einer bereits seit mehreren Jahren stark gestiegenen Nachfragesituation nach privatem Wohnbauland überhaupt kein aktivierbares Angebot vorhanden.

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!

Somit wurde aus Mangel an realisierbaren Alternativen entschieden, den gegenständlichen Bereich nördlich der Verbindungsstraße nach Olgishofen mit der historischen Flurbezeichnung „B 29 - Bei den zwei Linden“ zeitnah zu Bauland für Wohnzwecke zu entwickeln.

2 VERFAHREN GEMÄSS § 13 b BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Marktgemeinderat Babenhausen hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 29 - Bei den zwei Linden" im Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m² (Reines Wohngebiet ca. 15.960 m² x 0,42 (durchschnittliche GRZ) = ca. 6.700 m²).

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht muss deshalb nicht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Das Verfahren erfolgt deshalb nach dem Willen des Marktgemeinderates ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1301, 1302 und 1303 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 1268/58, 1294, 1305 und 1780, jeweils der Gemarkung Babenhausen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.-Nr. 1300,
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung (Fl.-Nrn. 1268/37 bis 1268/41, die Jochumstraße sowie die Fl.-Nrn. 1268/54, 1279/5),
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 1306 und darüber hinaus durch eine landwirtschaftliche Fläche (Fl.-Nr. 1307),
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit Althofstelle und Grünland (Fl.-Nr. 1304).

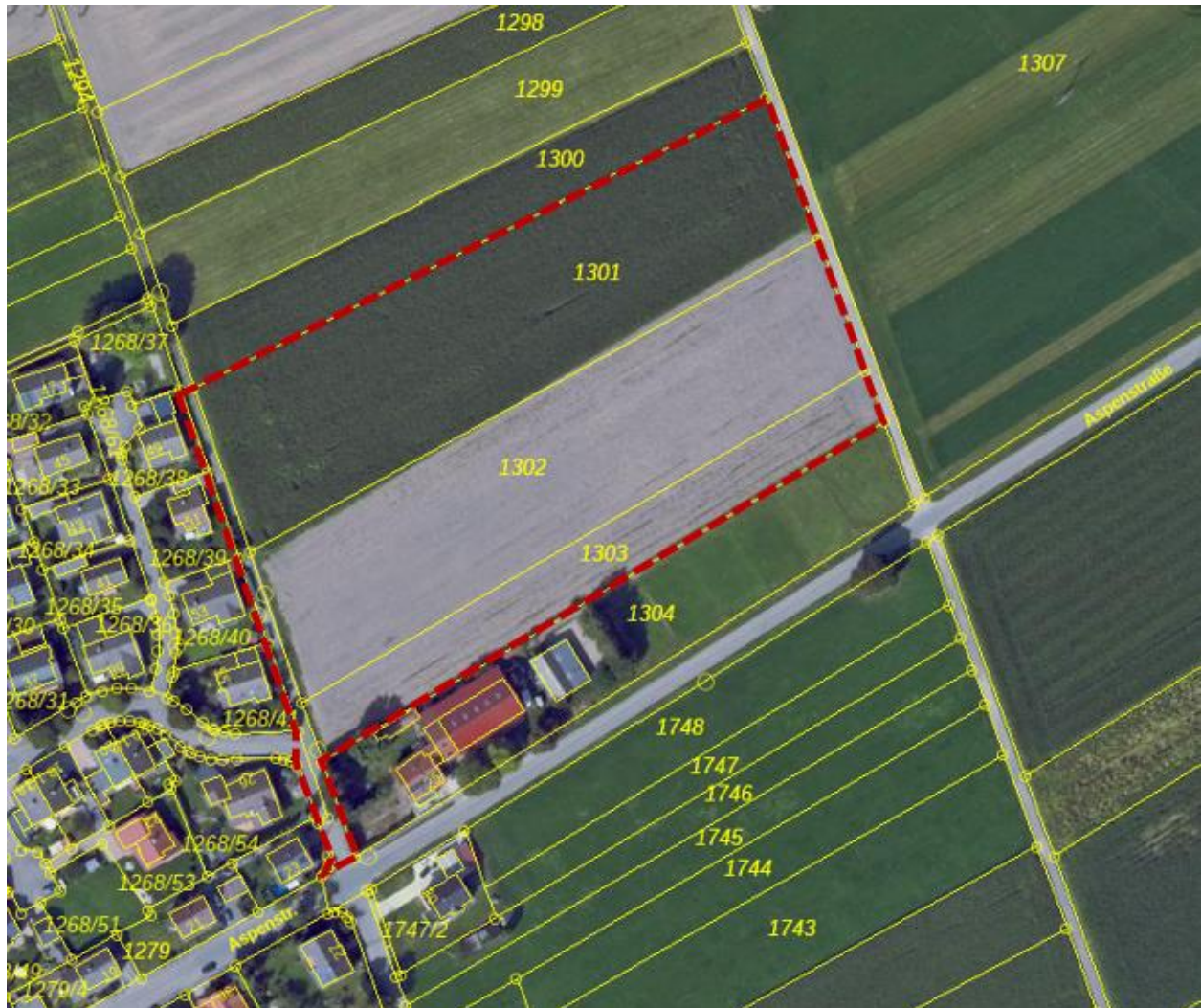


Abb. 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Markt Babenhausen im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Babenhausen betreffen.

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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

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

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

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

4.1.2 Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

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

Der 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.

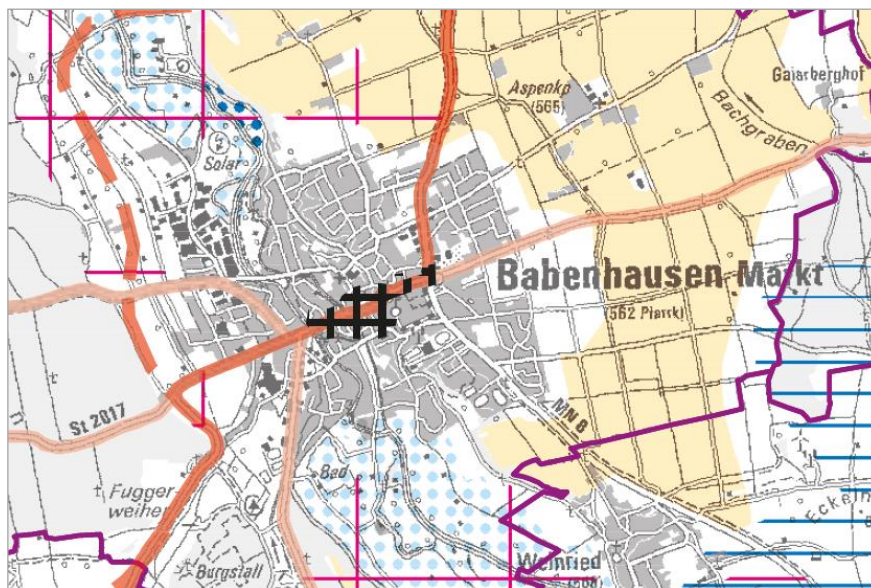


Abb. 2
Auszug aus der Raumnutzungskarte der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller, 2019

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:

Für den Hauptort Babenhausen ist aktuell und in einer bereits seit mehreren Jahren stark gestiegenen Nachfragesituation nach privatem Wohnbauland überhaupt kein aktivierbares Angebot vorhanden. 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!

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

Durch die Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße und der zulässigen vergleichsweise hohen Grundflächenzahl für ein Wohngebiet ist eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform gewährleistet.

Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen wird durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser) berücksichtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen und nördlichen Anschluss an bestehende Bebauung. Somit besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

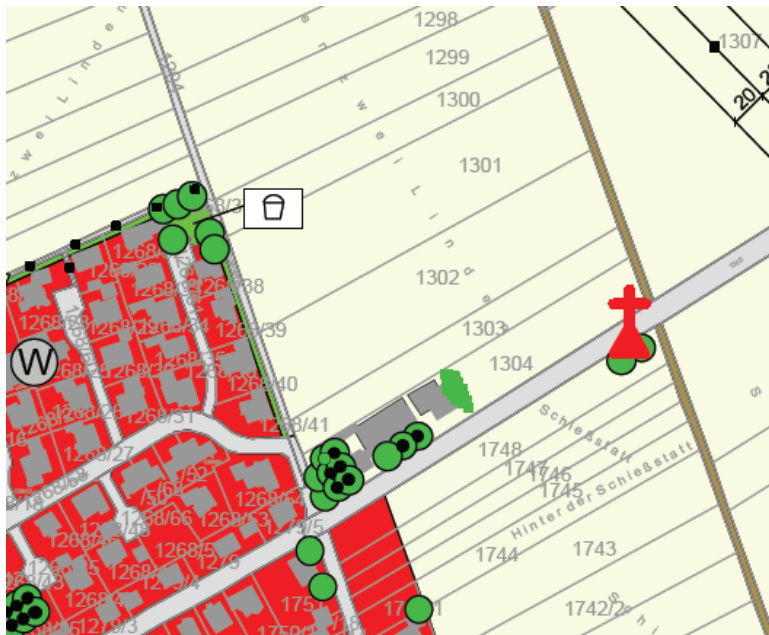
Der gegenständliche Bebauungsplan widerspricht somit nicht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Zur strategischen Vermeidung weiteren Außenwachstums des bebauten Siedlungszusammenhangs von Babenhausen und Verhinderung von reinen Spekulationskäufen bei Baugrundstücken ohne echte Bauabsicht (für sog. Enkelgrundstücke) hat die Verwaltung mit dem privaten Vorhabenträger für die erzeugten Bauparzellen auf allen Grundstücken eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgehandelt. Sollte dieses Baugebot auf einzelnen Grundstücken von den jeweiligen Baulandkäufern wider Erwarten nicht eingelöst werden, so fallen diese Grundstücke zurück an den Markt Babenhausen zur Weitervermarktung an wirklich sowie zeitnah an einer Wohnbebauung interessierte Bewerber, die bei der Verwaltung auf einer bereits bestehenden Warteliste registriert sind.

4.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen vom 25.01.2006 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktgemeindegebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 13b BauGB

der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit zu berichtigen.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Bestand Planung

		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
		Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)



Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan unmaßstäblich

4.4 Bebauungspläne

Westlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 5 "Watzmannstraße" aus dem Jahr 1977. Es handelt sich um ein Wohnbaugebiet.

5 BESTANDSSITUATION UND SCHUTZGÜTER

Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Punkte der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes gegeben. Hinsichtlich detaillierter Aussagen zur Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. bezüglich der Schutzgüter wird auf die Ausführungen in Kap. 6 dieser Begründung verwiesen.

5.1 Topographie

Das Planungsgebiet und dessen Umgebung können als nahezu eben beschrieben werden. Das Gelände fällt von Westen von 566 m ü. NHN nach Osten um 1 bis 2 Höhenmeter auf 564 m ü. NHN im Nordosten und auf 565 m ü. NHN im Südosten (BayernAtlas-plus - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Juli 2021)

5.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Die Fläche wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.



Abb. 4 Ansicht auf das Planungsgebiet und den bestehenden Ortsrand von Nordosten in Richtung Südwesten

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1300 Ackerfläche,
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1306 (landwirtschaftlicher Flurweg),
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1304 (Althofstelle, Grünland),
- im Westen durch das Wohngebiet an der Watzmannstraße und die Jochumstraße.

5.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juli 2021). Somit besteht keine Betroffenheit.

5.4 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltgesetz (WHG)

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes liegt kein Wasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet der Wasserversorgung (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juli 2021).

5.5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juli 2021) im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

5.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

6 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Juli 2021) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

6.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 500.000 liegt der Geltungsbereich auf Lösslehm, pleistozän. Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1 m verlehmt (Digitale Geologische Karte von Bayern 1 : 25.000).

Bodentyp: Fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm)

Klassifizierung nach Bodenschätzung: sL3D 67/63 und sL2D 68/65 → Nutzungsart Acker, sandiger Lehmboden mit hoher Ertragsfähigkeit (Bayern Atlas-plus, Online-Abfrage Juli 2021);

Ein Baugrundgutachten wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet und berücksichtigt.

Altlasten / Altlastverdachtsflächen sind innerhalb und im räumlichen Umgriff des Planungsgebietes nicht bekannt.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung wird intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland hoher Ertragsfähigkeit in einem Flächenumfang von rund 20.060 m² für Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um weit verbreitete Bodenarten. Insgesamt kommt es zu einer Überformung, Nutzungsänderung und (Teil-)Versiegelung mit hohem Nutzungsgrad und somit zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie z. B. der Filterfunktion und Wasserspeicherkapazität. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 10 „Flächenstatistik“ aufgeführt.

Durch die Festsetzung einer GRZ von überwiegend 0,4 und untergeordnet 0,5 wird eine effektive Flächennutzung ermöglicht. Auf die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz wird verwiesen.

→ **mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche**

6.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer, entsprechend ist mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Trinkwasserschutzgebiete sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas Bayern, Online-Abfrage Juli 2021).

Aufgrund der geologischen Situation wird ein hoher Grundwasserflurabstand vermutet. Das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser kann aufgrund der ebenen Lage ausgeschlossen werden.

Versickerungsfähigkeit:

Aufgrund des vorliegenden geologischen Untergrundes (Lösslehm: Schluff, tonig, feinsandig) wird vermutet, dass eine tendenziell geringe Versickerungsfähigkeit der Schichten vorliegt. Nähere Erkenntnisse wird das beauftragte Baugrundgutachten erbringen.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von überwiegend 0,4, untergeordnet 0,5. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt insbesondere eine Geringhaltung der versiegelten und befestigten Flächen, die Rückhaltung und möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers über geeignete Sickeranlagen entsprechend den technischen und rechtlichen Richtlinien. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sollen geeignete Objektschutzmaßnahmen getroffen werden.

→ **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

6.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem überplanten Bereich um ein Kaltluft-Entstehungsgebiet. Die Kaltluftproduktionsflächen mit Abfluss nach Osten hin zur freien Landschaft haben jedoch keine besondere Bedeutung für den Siedlungsbestand.

Umweltauswirkungen

Durch die Überbauung kommt es zu einem Verlust von Kaltluftproduktionsflächen und einer Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper.

Auch wird sich die Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (Aspen- und Jochumstraße) erhöhen, und es ist eine Erhöhung der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) zu erwarten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke tragen mittelfristig zur Staubfilterung und Frischluft-Produktion bei. Die Durchlüftung des westlich angrenzenden Wohngebietes an der Watzmannstraße wird nach wie vor ausreichend gegeben sein.

→ **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG und gemäß Art. 16 BayNatSchG, Biotopkartierung liegen nicht innerhalb bzw. im räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches, ebenfalls keine Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkullissen.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch intensiv genutztes Ackerland.

Südlich angrenzend befindet sich eine Althofstelle und Grünlandnutzung, östlich ein landwirtschaftlicher Flurweg und darüber hinaus intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen. Im Westen schließt das Wohngebiet an der Watzmannstraße an, im Norden Ackerflächen.

Artenschutz

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten im Juni 2021 nicht festgestellt.

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes befinden sich keine ASK-Fundpunkte und/oder Fundfläche sowie keine Wiesenbrüter- und/oder Feldvogelkullissen, welche Hinweise auf das Vorkommen seltener geschützter bzw. schützenswerter Arten geben.

Die Acker- und Grünlandflächen stellen für Offenlandarten ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang dar, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. Im Hinblick auf die ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen in der näheren Umgebung ist das Gebiet jedoch nicht von essenzieller Bedeutung für diese Arten.

Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, ist aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Nähe zum Siedlungs- und Verkehrswegebstand mit den sich daraus ergebenden Störungen unwahrscheinlich.

Die Gehölze im Bereich der südlich und westlich angrenzenden Bebauung stellen potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter dar.

Umweltauswirkungen

Wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Baubedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von rund 20.060 m² Ackerland für Bau- und Verkehrsflächen. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zeigen sich außerdem in der temporären Störung der näheren Umgebung (Gehölzbestände der angrenzenden Bebauung bzw. Hausgärten) durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Lichtemissionen und Staubbelastung.

Durch die Wohnbebauung erfolgt eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, d. h. von Teilnahrungshabitaten u. a. für Greifvögel und sonstige Vogelarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie z. B. Lärm und Lichtemissionen weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert.

Durch die geplante und verbindlich festgesetzte Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes entstehen neue Lebensräume, welche insbesondere für siedlungstypische Arten interessant sind.

→ **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen**

6.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Für die Bewohner der angrenzenden Bebauung haben die Flächen allerdings eine gewisse Bedeutung für die passive Erholung wie Blick in die freie Landschaft.

Umweltauswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der Landschaft. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Es ist eine Anbindung des Wohngebietes an den östlich verlaufenden Feldweg vorgesehen. Eine optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft ist nicht zu erwarten, zumal allseitig zur freien Landschaft hin eine Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen geplant ist.

→ **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Erholung)**

6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene, schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich im direkten westlichen Anschluss an das gegenständliche Planungsgebiet. Rund 215 m in östlicher Richtung befindet sich ein Aussiedlerhof, rund 315 m in östlicher Richtung eine größere private Reitanlage. Rund 190 m nordwestlich liegt ein Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung.

Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen auszugehen.

Durch die Wohnnutzung selbst sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten. Allerdings wird sich der Verkehr auf den Zufahrtsstraßen geringfügig erhöhen. Zum Nachbartschutz und zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden für die Errichtung von Luftwärmepumpen die zulässigen Schallleistungspegel begrenzt und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden festgelegt.

Immissionsschutzkonflikte mit den nordwestlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Aussiedlerhöfen sind aufgrund der bestehenden Abstände und entgegen der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten. Die südlich angrenzende Althofstelle wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

→ **voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)**

6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Babenhausen und ist charakterisiert durch eine weitgehend ebene Lage in einer ausgeräumten Agrarlandschaft.

Im nördlichen und östlichen Anschluss setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Intensivflächen fort, ebenso südlich der Aspenstraße. Es besteht eine gute Einsehbarkeit aus Richtung Norden und Osten, aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Aussiedlerhöfe jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung. Östlich des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische elektrische Freileitung.

Umweltauswirkungen

Infolge der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine zusätzliche Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft hinein sowie eine weitere bauliche Überprägung in Richtung der freien Landschaft. Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

→ **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild**

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2021). 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.

→ **voraussichtlich keine Betroffenheit**

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. → **keine Betroffenheit**

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt von Süden über die Aspen- und die Jochumstraße. Der von der Jochumstraße aus in nördlicher Richtung verlaufende, bestehende landwirtschaftliche Flurweg (Fl.-Nr. 1294) wird ausgebaut und dient als Zufahrt zu einer neuen Ringerschließung, welche nach Osten abzweigt und sämtliche Baugrundstücke des Wohngebietes erschließt. Es ist geplant, die neue Ringerschließung in einer Breite von 5,5 m auszubauen. Sowohl die Nord- als auch die Südachse werden jeweils an einer Stelle bewusst verschwenkt, um die Einhaltung der erlaubten durch verkehrsrechtliche Anordnung begrenzten Fahrgeschwindigkeit sicherzustellen.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken werden verbindlich geregelt. Somit können entlang der Ringerschließung ausreichend Senkrechtparkplätze für Besucher und Anwohner angeordnet werden und es sind zahlreiche Baumstandorte für eine qualitätsvolle Durchgrünung des Straßenraumes möglich.

Die Nord- und Südachse der Ringerschließung werden durch einen Fußweg miteinander verbunden, der insbesondere auch für Kinder von Bedeutung sein dürfte. Dieser Weg soll aber auch als Treffpunktbereich mit Aufenthaltsraum für die Jugend mit Sitzbänken dienen. Weiterhin ist eine Fußwegeverbindung zum östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flurweg (Fl.-Nr. 1306) bzw. hin zur freien Landschaft vorgesehen. Beide Wege sind im Plan mit 4 Meter Breite festgesetzt, wobei jedoch nicht die gesamte Breite als Weg ausgebaut wird.

7.2 Städtebauliches Konzept

Sämtliche Wohnbaugrundstücke sind entlang der neu geplanten Ringerschließung angeordnet. Zum Ortsrand im Norden, Osten und Süden hin, sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, im mittleren Bereich ist auch eine dichtere Bebauung mit Kettenhäusern zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 25 Baugrundstücke für Einzelhäuser (bzw. 50 Baugrundstücke für Doppelhäuser) und 7 Baugrundstücke für Kettenhäuser geplant.

7.3 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept besteht aus den drei Standbeinen Ortsrandeingrünung, Straßenraumdurchgrünung und Durchgrünung der Baugrundstücke.

Zum Ortsrand im Norden, Osten und Südosten wird eine 4 m breite Eingrünung mit Gehölzpflanzungen auf Privatgrund festgesetzt. Im Straßenraum ist auf öffentlichen Grünflächen die Pflanzung von insgesamt 26 Laubbäumen vorgesehen. Zur Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke erfolgt eine flächenbezogene Festsetzung von Laubbäumen und Sträuchern.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 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 die Wohnraumschaffung bzw. Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches und einer möglichst effektiven Ausnutzung der Baugrundstücke auf eine Grundflächenzahl von überwiegend 0,4, im Bereich der verdichteten Kettenhausbebauung auf 0,5 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ wird nicht ausgeschlossen. Zur optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke tragen auch die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen bei.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt entsprechend der Umgebungssituation überwiegend die offene Bauweise. Diese dient zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt. Lediglich im Bereich der Kettenhäuser (WR 2) gilt die geschlossene Bauweise. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise sind neben Einzelhäusern auch Doppel- und Kettenhäuser zulässig. Um eine hohe Flexibilität der Nutzung sicherzustellen, werden große Baufenster festgesetzt. Grundstücksgrößen zwischen 320 m² und 815 m² - die größeren für eine Doppelhausbebauung teilbar - ermöglichen die Erfüllung von unterschiedlichen Wohnbedürfnissen. Somit wird einerseits dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum nach vergleichsweise größeren Baugrundstücken entsprochen und andererseits auch kleinere und damit günstigere Wohnbaugrundstücke angeboten.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird in Anlehnung an die umgebenden Strukturen und aus Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung überwiegend auf zwei Wohnungen je Baugrundstück begrenzt. Dadurch können auch die Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr und den resultierenden Stellplatzbedarf für Pkw's minimiert werden. Lediglich auf drei Baugrundstücken mit mehr als 800 m² Fläche sind drei Wohneinheiten zulässig. Im WR 2 ist nur eine Wohneinheit pro Baugrundstück zulässig.

8.5 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Dadurch werden einerseits übermäßige Sockel verhindert und es ist eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich. Andererseits kann eine in Bezug auf den Objektschutz (Niederschlagswasser!) erwünschte erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden.

Aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und die Nachbarn hat der Anschluss des Geländes an das Nachbargrundstück ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen. Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind sowohl aus optischen als auch aus sicherheitstechnischen Gesichtspunkten (Objekt- und Personenschutz!) in der Höhe begrenzt, damit keine vollständig freigelegten Kellergeschosse entstehen können. Lichtgräben zur Belichtung von Kellerräumen, z. B. Hobbyräumen, sind jedoch möglich.

8.6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Aus diesem Grund sind auch die Wand- und die Gesamthöhe geregelt. Grenzgaragen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nicht zulässig, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen. Bei einem beidseitigen Anbau von Grenzgaragen sind diese in Höhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen, um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Straßenraumes zu erreichen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wird geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes für parkende Fahrzeuge zu vermeiden. Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum ausreichend Besucher- und zusätzliche Anwohnerparkplätze angeboten.

8.7 Gestaltung der Gebäude

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden Festsetzungen u. a. zu den Dachformen, Dachaufbauten, Dachständer, zur Farbgebung der Dacheindeckung und zu den Fassaden getroffen. So sind z. B. Gauben aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nur unter bestimmten gestalterischen Vorgaben möglich. Durch die festgesetzte Wandhöhe ist die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses ohnehin auch ohne Dachgauben möglich.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen).

8.8 Einfriedungen

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

8.9 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.

Öffentliche Grünflächen / Straßenraumbepflanzung

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Ringerschließung) werden Baumstandorte auf öffentlichen Grünflächen festgelegt. Diese dienen sowohl der Straßenraumgestaltung, Durchgrünung und Strukturierung als auch dem Klima-, Arten- und Biotopschutz.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - private Grünflächen

Zur Ortsrandeingrünung werden mindestens einreihige Bepflanzungen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Dadurch soll am Ortsrandbereich ein qualitätsvolle Mindest-Eingrünung bzw. ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Durch die geplante Streifenbreite von 4 m sind bei einreihiger Pflanzung ein freier Wuchs der Gehölze und damit auch eine optisch gut wirksame Eingrünung möglich.

Um einerseits eine wirkungsvolle Eingrünung sicherzustellen, andererseits eine gewisse Lockerheit der Eingrünung zu ermöglichen, wird die Mindestlänge der Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze auf 60 % der Gesamtlänge festgesetzt.

Im südwestlichen Randbereich wird keine Gehölzpflanzung auf der privaten Grünfläche festgesetzt, da auf dem südlich angrenzenden, bebauten Grundstück Aspenstraße 25 abschnittsweise bereits Gehölze vorhanden sind. Die Gestaltung der privaten Grünfläche ist in diesem Bereich nicht festgelegt und dient in erster Linie als Abstands- und Pufferfläche.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um auf den Wohnbaugrundstücken eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt.

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 heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Für die Gehölze ist im Bereich der Ortsrandeingrünung gebietsheimisches Pflanzenmaterial vorgeschrieben. Für die Straßenraumgestaltung sind robuste, widerstandsfähige Sorten einheimischer Laubbäume zulässig.

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

8.10 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser

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

Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Flächen möglichst vollständig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Hierzu ist im Grenzbereich zwischen den Wohnbaugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mulden-Rigolensystem geplant. Im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens werden ein Baugrundgutachten und eine Entwässerungsplanung erstellt und deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eventuell flächige oder bereichsweise auftretende Stauschichten lassen sich voraussichtlich durch technische Maßnahmen (Durchstoßen der Stauschicht und Bodenersatz mit sickerfähigem Material) überwinden.

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

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

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

8.11 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Das betrifft auch möglichen Bewuchs bzw. Überhang durch angrenzende Bepflanzungen. Zur Sicherheit des Verkehrs, auch des landwirtschaftlichen Verkehrs, ist Überwuchs in das Lichtprofil der Straßen zu vermeiden.

9 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

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.

Stromversorgung

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.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang der neu geplanten Ringerschließung, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca. in m ²	in %
Reines Wohngebiet	15.960	65 %
Öffentliche Verkehrsflächen (inklusive Gehwege / Feldwege, öffentliche Parkplätze, Einfahrtsbereiche) Flächen für Entwässerung	6.100	25 %
Private Grünflächen	2.000	8 %
öffentliche Grünflächen (Baumstandorte)	540	2 %
Planungsgebiet gesamt	24.600	100 %
Fläche in ha (gerundet)	2,46	

11 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der Digitalen Flurkarte sowie Luftbilder des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf Juli 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Juli 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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Baugrundgutachten [*ist beauftragt*]
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach 2. Änderung, 2015
- 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)

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis xy) und der Begründung (Seiten 1 bis xy), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2021, dem Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.yy.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner