



PROJEKTNR: 23-013

09. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“

Landkreis Unterallgäu

Markt Babenhausen
Marktplatz 1
87727 Babenhausen



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
+ Stadtplaner

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

DATUM

21.06.2023

Entwurf

ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung
gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK.....	3
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB	3
5	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
5.1	Flächennutzungsplan.....	3
5.2	Bebauungspläne.....	4
6	BESTANDSSITUATION	4
6.1	Lage und Topographie	4
6.2	Nutzung und Grünstrukturen	4
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
6.4	Boden	5
6.5	Wasser.....	6
6.6	Arten und Lebensräume	6
6.7	Immissionsschutz.....	6
6.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	6
6.9	Denkmalschutz	7
6.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	7
6.11	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	7
6.12	Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)	7
7	PLANUNGSKONZEPT	7
7.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept	7
7.2	Grünordnerisches Konzept	8
7.3	Verkehrliche Erschließung	8
8	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
8.4	Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	9
8.5	Gestaltung der Gebäude	9
8.6	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude.....	9
8.7	Einfriedungen.....	9
8.8	Grünordnerische Maßnahmen.....	10
8.9	Niederschlagswasser / Grundwasser	10
8.10	Immissionsschutz.....	11
9	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	11
10	FLÄCHENSTATISTIK.....	16
11	BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGE	16

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die bevorzugte Nutzung innerörtlicher Grundstücke zu Wohnzwecken ohne die Regelungsinhalte eines bald 60 Jahre alten Ur-Bebauungsplanes im Gepäck haben zu müssen. Ausgelöst wurde die gegenständliche Bauleitplanung durch eine private Bauvoranfrage zur Erweiterung der bestehenden Gebäude auf Grundstück 737/3 durch einen eingeschossigen Anbau nach Westen hin. Da im rechtsgültigen Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt wurde und durch den Anbau die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, werden durch dieses Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt. Der Änderungsbereich liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan „B 4 - Baugebiet Nord“ der Marktgemeinde Babenhausen aus dem Jahr 1965 sowie im östlichen Teilbereich in dessen 3. Änderung aus den 1970er Jahren, mit Rechtskraft Jahr 1980.

Es ist festzustellen, dass die Bestandsbebauung innerhalb des Änderungsbereiches erheblich von den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen abweicht. Durch das rezente Änderungsvorhaben soll in gewissem Umfang innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden sowie eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung inklusive der Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung gegeben werden. Den Fall eines möglichen Abbruchs bestehender Gebäude mit dem Ziel eines energetisch optimierten Ersatzbaus im Auge habend, sollen darüber hinaus veraltete Festsetzungen durch zeitgemäße Standards ersetzt werden.

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 die Voraussetzung zur Nutzung von bereits seit langem mit Baurecht ausgestatteten innerörtlichen Bauflächen schaffen.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Marktgemeinde Babenhausen hat mit Sitzung vom 21.06.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich angrenzend an die „Theodor – Storm - Straße“, sowie westlich angrenzend an die „Paradiesstraße“ und östlich angrenzend an die „Ludwig – Ganghofer – Straße“, sie weist eine Fläche von ca. 4.041 m² auf. Er betrifft die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 737 und 737/1 bis 737/4 der Gemarkung Babenhausen.

4 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

Die Hinweise durch Text und die Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten redaktionell ergänzt:

-

5 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Babenhausen aus dem Jahr 2005 mit landschaftsplanerischem Konzept als Wohnbaufläche und Mischbaufläche dargestellt. Die gegenständliche 9. Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit inhaltlich der vorhandenen FNP-Darstellung und ist somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplanstand entwickelt.



Abb. 1 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan - gelbe Punktlinie = Umgriff Änderungsbereich

5.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des zum Teil rechtsgültigen Bebauungsplanes „B 4 - Baugebiet Nord“ mit Stand von 1965 (siehe Abb. 2), sowie in der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1980 (siehe Abb. 3). Der gegenständliche Änderungsbereich ist sowohl als Allgemeines Wohngebiet (WA) in seinem westlichen größeren Teil (lt. „B 4 – Baugebiet Nord“ – ursprünglicher Stand von 1965) als auch als „Dorfgebiet (MD)“ im Osten (lt. 3. Änderung des Bebauungsplanes aus 1980) festgesetzt



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, nicht maßstäblich; der westliche Bereich wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; hier blaue Strich-Punkt-Linie = Umgriff aktueller 9. Änderung

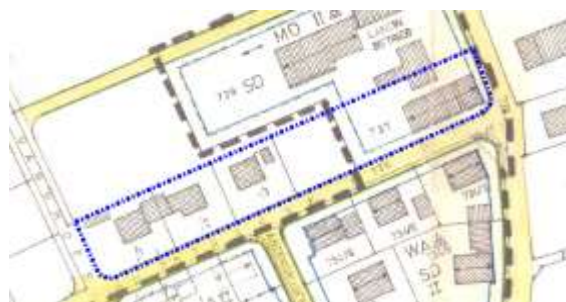


Abb. 3 Ausschnitt aus der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes, der östliche Bereich wurde als Dorfgebiet (MD) festgesetzt; blaue Strich-Punkt-Linie = Umgriff aktueller 9. Änderung

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Babenhausen auf einer mittleren Höhe von ca. 560 m ü NHN. Das Gelände innerhalb des Planbereich steigt von Westen nach Osten geringfügig an, liegt jedoch in seiner Gesamtheit relativ eben.

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich wird unterschiedlich genutzt und weist bis auf ein bebautes Flurstück mit gehölzreicher Gartenzone nur geringfügige Grünstrukturen auf:

Fl.-Nr. 737 : Landwirtschaftlich geprägtes Wohngebäude mit Stadel ohne nennenswerte Grünstruktur

Fl.-Nr. 737/1, 373/2, 737/3, 737/4 : Einfamilienhäuser mit Garagen und jeweils zugehörigem Hausgartenbereich; Fl.-Nr. 737/2 weist vergleichsweise viele und größer entwickelte Grünstrukturen auf.



Abb. 4 Luftbild: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich - blaue Linie = Umgriff 9. Änderung

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß FIS-Natur Online (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) (Online-Abfrage Mai 2023) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotop 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 Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) (Online-Abfrage Mai 2023).

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023) (Online-Abfrage Juli 2023) bekannt.

6.4 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) in pleistozänem Lösslehm, westlich außerhalb des Plangebiets geht dieser in rißzeitliche Schmelzwasserschotter der Hochterrassen über.

Gesteinsbeschreibung pleistozäner Lösslehm: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1 m verlehmt.

Da das Plangebiet in einer bereits bestehenden Wohnsiedlung liegt, bestehen auf den bebauten Flurstücken erhebliche Vorbelastungen durch Voll- und Teilversiegelungen sowie Überformung und Veränderung des Bodengefüges.

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

6.5 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Im Fall von Starkregenereignissen besteht aufgrund der in den Siedlungszusammenhang eingebundenen Lage nur eine sehr geringfügige Gefahr von wild abfließendem oberirdischem Hangwasser.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse auf den Grundstücken (pleistozäner Lösslehm: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1 m verlehmt) ist von einer zumindest eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

6.6 Arten und Lebensräume

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 und Art. 16 Bay-NatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind für das gegenständliche Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert. Für das Gemeindegebiet von Babenhausen sollen jedoch Nahrungsgebiete des Weißstorchs im Umfeld bestehender und potentieller Hortstandorte v. a. durch Maßnahmen zur flächigen Verbesserung des Wasserhaushaltes (je nach örtlichen Gegebenheiten Verschluss von Drainagen und/oder Entwässerungsgräben, Renaturierung von Fließgewässern u. a. Maßnahmen zur Stärkung des Wasserrückhalts in der Fläche) und „storchgerechte“ Rekultivierung von Abbaustellen (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) gefördert werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind vier Wohnbaugrundstücke, darunter vier Einzelhäuser mit siedlungstypischen Hausgärten und ein landwirtschaftliches Wohngebäude mit angebautem Stadel vorhanden. Bisher gänzlich unbebaute Grundstücke finden sich innerhalb des Plangebietes der aktuellen Änderung nicht.

6.7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (Fl.-Nrn. 737/1, 737/2, 737/3, 737/4) mit hierfür typischen Immissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebstand (CO₂-Emissionen durch Gebäudeheizung, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- und Quellverkehr, Wohn- und Freizeitnutzung in den Freiflächen und Hausgärten). Fl.-Nr. 737 befindet sich innerhalb eines größerflächigen Dorfgebietes zu welchem auch die nördlich an das Grundstück anschließenden, jedoch außerhalb des Änderungsgebietes befindlichen, Flurstücke gehören. Von den dort befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spätabends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B.

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder Maschinengeräusche oder Staubentwicklung,
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch eine verhältnismäßig ebene Lage mit zweigeschossiger Bebauung. Die vorhandenen Gebäude sind traufständig entlang der „Theodor-Storm-Straße“ angeordnet. In der unmittelbaren Umgebung findet sich sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Anordnung. Die uneinheitlichen Gebäude weisen in Abhängigkeit der Geschossigkeit (II sowie I+D) flache und steilere Satteldächer auf. Zur Durchgrünung tragen insbesondere die an der „Theodor-Storm-Straße“ liegenden Hausgärten mit ihren Grün- und mehr oder weniger vorhandenen Gehölzbeständen bei. Im Umgriff des an der „Theodor-Storm-Straße“ liegenden Planänderungsgebietes sind die Hausgärten geringer durchgrünt als im überwiegenden Teil des Plangebiets, weitere markante Gehölzstrukturen wie z. B. Straßenbäume finden sich im näheren Umgriff jedoch nicht.

6.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Etwa 270 m (nord-)westlich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal „Siedlung des Neolithikums“ (Aktendnummer D-7-7827-0041) sowie etwa 300 m südwestlich an der Einmündung des Gänsbergs in die Clemens-Hofbauer-Straße das Baudenkmal „zweigeschossiges Fachwerkhaus aus dem 16. Jh.“ (Aktendnummer D-7-78-115-1) (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).

6.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich insbesondere auf Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Für bestehende bauliche Anlagen, Einfriedungen, Beläge, etc. besteht Bestandschutz.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Befestigungen von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität mit wasser-durchlässigen Belägen auszustatten;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur in dem für die Bauausführung erforderlichen Maße;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Durchgrünung Baugrundstücke durch flächenbezogene Festsetzung von Laub- od. Obstbäumen und Sträuchern;
- Verwendung standortgerechter + ökologisch wertgebender Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;

6.11 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes wird das durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässige Maß der Bebauung beibehalten bzw. im Fall des WA-Teilgebietes geringfügig von bisheriger Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 auf nunmehr 0,8, verringert um gleichwertige Bedingungen zur der umgebenden Wohnbebauung zu schaffen. Es entstehen somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einem höheren Maße beeinträchtigen als es durch den jeweils rechtsgültigen Bebauungsplanstand bereits zulässig.

Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Umwelt zu erwarten.

6.12 Maßnahmen zum Ausgleich (Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 8 und 9 BauGB sowie § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von unter 4.000 m² weit unter der maximal relevanten Grundfläche von 20.000 m² und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft grundsätzlich geeignet, den ggf. entstehenden Eingriff zu kompensieren.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Die im aktuellen Änderungsbereich einschlägigen rechtsgültigen Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1965 bzw. 1980 (3. Änderung), ersterer bezieht sich auf die Flurstücke 737/1 bis 737/4, welche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, zweiterer auf das Flurstück 737, welches als Dorfgebiet ausgewiesen ist und in der aktuellen Planung

nun als dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen wird. Die Bebauungspläne mit ihren überwiegend veralteten Festsetzungen sollen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden und in Teilen freier und flexibler gestaltet werden. Dies beinhaltet im Wesentlichen eine Anpassung der Baufenster sowie der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (mit den Dachformen), Einfriedung und Grünordnung. Auf den Fl.-Nr. 737/1, 737/2, 737/3 und 737/4 wird die geschlossenen Bauweise festgesetzt um innerörtliche Nachverdichtung leichter zu ermöglichen. Auf Fl.-Nr. 737 (dörfliches Wohngebiet) besteht weiterhin nur die offene Bauweise.

Es erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Baugrenzen an die Bestandssituation und die bestehenden Grundstückszuschnitte mit der Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung, für die bereits bestehende Wohnbebauung. Somit wird die Bestandsbebauung in diesem Zuge bauleitplanerisch gesichert.

7.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern vor.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Theodor-Storm-Straße“ und für das Fl.-St. 737 teilweise über die ostseitig vorbeiführende „Paradiesstraße“.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sowie ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Ersteres entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan, zweiteres wird von einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zu einem Dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO angepasst, dies entspricht dem Gebietscharakter sowie dem Ziel der Marktgemeinde, gut nutzbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 und § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen sowie deren Realisierung aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke und des Flächenbedarfs ungünstig ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude. Die Festsetzung der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den zulässigen Orientierungswerten der BauNVO von 0,4 im WA sowie von 0,6 im Bereich des MDW. Die Orientierungswerte in der Tabelle nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden somit eingehalten und eine übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes vermieden. Die mögliche maximal 50%-prozentige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird zugelassen. Diese ist gegebenenfalls erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen.

Anstatt der Festlegung der Oberkante der Kellerdecke (Rohfußboden Erdgeschoss) in Abhängigkeit des bergseitigen endgültigen Geländes wird nunmehr die Oberkante der Kellerdecke (Rohfußboden Erdgeschoss) in Abhängigkeit zur zugeordneten Straße (Mitte) festgelegt. Somit ist ein fester Bezugspunkt klar definiert. Bei der Festlegung der zulässigen Höhe werden auch die Bestandsgebäude mit abgebildet.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Bei den überbauten Grundstücksflächen erfolgt eine Flächenausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert wird und die Möglichkeit zu einer maßvollen Erweiterung besteht.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die geschlossenen Bauweise festgesetzt um den neabsichtigten westseitigen Anbau auf Fl.-St. 737/3, sowie eine maßvolle Nachverdichtung einschließlich der Möglichkeit einer Grenzbebauung zu

ermöglichen. Für den Ostteil mit dem mächtigen Bestandgebäude des dörflichen Wohngebietes wird dieser Ansatz aufgrund der Nähe zur nördlich angrenzenden aktiven Landwirtschaft nicht verfolgt, so dass die offene Bauweise hier weiter bestehen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Richtung Norden, zur bestehenden Nachbarbebauung hin, die nach der nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gültigen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Zur Klarstellung werden die Höhenbezugspunkte neu festgelegt. So wird als Bezugspunkt zur bergseitigen Traufhöhe anstatt des ursprünglich definierten endgültigen Geländes nun die Mitte der zugeordnete Erschließungsstraße genommen.

Es sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um eine hohe Flexibilität der Nutzung, sowie die Möglichkeit zur maßvollen Nachverdichtung sicherzustellen, werden große und grenzüberschreitende Baufenster festgesetzt.

8.4 Maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude soll eine für die Umgebung verträgliche Bebauung sowie eine realistische Unterbringung der zu jeder Wohnung zugehörigen Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Privatgrundstück sichergestellt werden, um den öffentlichen Straßen nicht übermäßig oder unnötig mit (dauer-) parkenden Fahrzeugen zu belasten.

8.5 Gestaltung der Gebäude

In Bezug auf die Gestaltung der Gebäude werden zu den bestehenden Festsetzungen in den rechtsgültigen Bebauungsplänen einige Änderungen vorgenommen. Als zusätzlich zulässige Farben der Dacheindeckung werden Grau und Naturrotöne zugelassen, da diese Farbgebung bereits in der Umgebung vorhanden ist und sich daher in das Ortsbild einfügt.

Festsetzungen zur Firstrichtung werden gestrichen.

Dacheinschnitte und schräge Dachanschnitte werden nicht zugelassen, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

Spiegelnde Fassadenelemente sowie glänzende Oberflächen 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.

8.6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden.

Als zulässige Firsthöhe für Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude wird eine Höhe von max. 5,00 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße festgelegt, um eine sinnvolle Nutzung der Garagen sicherzustellen. Die zulässige Wandhöhe von Garagen wird auf max. 3,00 m heraufgesetzt. 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 und Entlastung des öffentlichen Straßenraumes von parkenden Fahrzeugen ist vor den Garagen auf dem privaten Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wird geregelt, um wiederum eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes für parkende Fahrzeuge zu vermeiden

8.7 Einfriedungen

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu den Einfriedungen werden zeitgemäß angepasst. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird von 1,00 m auf 1,20 m erhöht. Die verpflichtende Erstellung eines Zaunsockel wird durch eine offene Einfriedung festgesetzt. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,15 m festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen in aktuell aufgestellten Bebauungsplänen der Marktgemeinde Babenhausen und gewährleistet eine Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z. B. Igel) zwischen den Gärten.

Als offen ist eine Einfriedung anzusehen, wenn diese nicht blickdicht gestaltet ist. Ausgeschlossen sind somit auch blickdichte Kunststofffolien, die in Metallzäune eingeflochten werden. Durch die Festsetzung offener Einfriedungen soll eine gewisse Offen- und Lockerheit innerhalb des Wohngebietes sichergestellt werden.

8.8 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.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

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 flächenbezogen die Pflanzung von Laub oder Obstbäumen, sowie Sträuchern festgesetzt.

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.

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 (Klima-, Arten- und Biotopschutz, Ortsbildgestaltung) werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgesetzt.

8.9 Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „B 4 - Baugebiet Nord“ sowie der auf Fl.-Nr. 373 gültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Wohnquartiers eine Einleitung des Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal zulässig. Diese Einleitung soll auch innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereiches weiterhin zulässig sein. Für die bestehenden Gebäude sowie für Umbau, Sanierung bzw. Neubau soll Bestandsschutz gelten.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse (Schluff, tonig, feinsandig, verlehmt Löss) keine ausreichende Versickerungsfähigkeit vorliegt.

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen 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 zumindest eine Teilversickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle ermöglicht.

Durch die den privaten Bauherren zwar nicht zwingend auferlegte, jedoch seitens des Marktgemeinderates dringend ans Herz gelegte Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wird ebenfalls eine Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswassers erreicht.

8.10 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird der maximal zulässige Schalleistungspegel von Luftwärmepumpen in Abhängigkeit zum nächsten Wohngebäude begrenzt sowie die Duldung angrenzend entstehender landwirtschaftlicher Emissionen textlich in den Unterlagen verankert.

9 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die „Theodor-Storm-Straße“ und die „Paradiesstraße“.

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 erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) und ist als gesichert anzusehen.

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sowie eine 1-kV Kabelleitung. Im nachstehend bzw. auf der Folgeseite abgebildeten, nicht maßstäblichen Ortsnetzplan sind die genannten Leitungstrassen dargestellt.



Abb. 5 Kabellageplan der LEW



Abb. 6 Ortsnetzplan der LEW

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an elektrische Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Bei jeder Annäherung an elektrische Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Kontaktdaten:

Betriebsstelle Krumbach

Bahnhofstraße 4

Tel. 08282/901-216

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Jürgen Strohmeyr

E-Mail: juergen.strohmeyr@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Auf Beachtung des Merkheftes für Baufachleute, Ausg. 2006 (Hrsg.: Verband der Netzbetreiber - VDN) wird hingewiesen.

Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, ist Kontakt mit der Telekom aufzunehmen.

Sollten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580313737

Telefon 49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist eine Kontaktaufnahme mit der Telekom mindestens 4 Monate vor Baubeginn unter nachstehender Adresse erforderlich. Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Im Planbereich befinden sich außerdem Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH.



Abb. 7 Die Übersichtsplan: Telekommunikationsanlagen Vodafone

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDR-SBayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass Vodafone gegebenenfalls (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Es wird gebeten, einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer jeweiligen Kostenanfrage an Vodafone beizulegen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH.

Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist Kontakt mit dem Rohrnetzmeister, Herrn Volker Kraus - Tel. 0821 455166-545 oder E-Mail: volker.kraus@schwaben-netz.de aufzunehmen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind im WA-Teil an der „Theodor-Storm-Straße“ und im MDW-Teil möglicherweise zusätzlich auch an der „Paradiesstraße“ zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.041 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung :

	09. Änderung „B 4 - Baugebiet Nord“		Rechtsgültiger Bebauungsplan (1965) und 03. Änderung (1980) „B 4 - Baugebiet Nord“	
Flächen	Fläche in m ²	Verteilung in %	Fläche in m ²	Verteilung in %
Allgemeines Wohngebiet	2.876	71,2	2.876 (Ur-BP 1965)	71,2
Dörfliches Wohngebiet	1.165	28,8	1.165 (03. Änd. 1980)	28,8
Geltungsbereich	4.041	100	4.041	100

11 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder aus dem BayernAtlas (© Bay-er. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Marktgemeinde Babenhausen und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte / Luftbilder; Stand: 2023

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Babenhausen - genehmigter Stand nach der 2. Änderung, 2015

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2023). *Denkmaldaten (Baudenkmal, Bodendenkmal, Ensemble, Landschaftsprägendes Denkmal)*. Abgerufen am 17. Mai 2023 von BayernAtlasPlus:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&plus=true&bgLayer=atkis>

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Arten- und Biotopschutz, Schutzgebiete, Forst*. Abgerufen am 17. Mai 2023 von FIS-Natur online (FIN-Web).

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)*. Abgerufen am 17. Mai 2023 von BayernAtlasPlus:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f-3b49b438-54b9-4918-a516-21c897a504c5,8de536d8-3452-40e6-9edb-39c116a3ca1b,KML%7C%7Chttps:%2F%2Fgeoportal.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete*. Abgerufen am 1. Mai 2023 von BayernAtlasPlus:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f-3b49b438-54b9-4918-a516-21c897a504c5,8de536d8-3452-40e6-9edb-39c116a3ca1b,KML%7C%7Chttps:%2F%2Fgeoportal.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2022). *Thema Umwelt - Natur (alle Karten)*. Abgerufen am 21. Juli 2022 von BayernAtlas:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis&E=626988.90&N=5309289.03&zoom=10&plus=true&catalogNodes=1102&layers=4f978bf0-58b5-4fcc-a69a-a5bcc154561e,e0eddd10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,eb>

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (März 1999). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Unterallgäu.*

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

Babenhausen, den

(Siegel)

.....
Otto Göppel, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matsysik
B. Sc. Geographie