

OBJEKT

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Ketershausen,
Landkreis Unterallgäu
Waldstraße 15
86498 Ketershausen



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PROJEKT

**Begründung und
Umweltbericht**

Vorentwurf

DATUM

14.12.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	5
2	Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes.....	5
3	Anlass der Planung	6
4	Planungsinhalt und Maßnahmenbeschreibung des Änderungsbereichs	6
5	Landschaftsplanerische Konzeption	7
6	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
6.1	Beschluss-Situation	7
6.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
6.3	Landes- und Regionalplanung	10
6.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	10
6.3.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller	11
6.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	12
7	Bestandssituation.....	13
7.1	Geologie, Topographie und Boden	13
7.2	Wasserwirtschaft.....	14
7.3	Realnutzung.....	14
7.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche).....	14
7.5	Immissionsschutz.....	14
7.6	Denkmalschutz	14
7.7	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	15
7.8	Versorgung	15
8	Verkehrerschließung	15
9	Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung	15
10	Alternativenprüfung und Standortwahl	16
11	Umweltbericht	19
11.1	Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung (Umweltbericht).....	19
11.1.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	19
11.1.2	Schutzgut Wasser.....	20
11.1.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene und Klimawandel	21
11.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	21

11.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung).....	22
11.1.6	Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)	23
11.1.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	23
11.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	23
11.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
11.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	24
11.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	24
11.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	24
11.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	24
11.7	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:.....	25
11.8	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
11.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich.....	25
11.9.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	25
11.9.2	Abschätzung des durch den Änderungsbereich verursachten Kompensations-/ Ausgleichsflächenbedarfs	25
11.10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
11.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	26
11.12	Zusammenfassung	26
12	Plangrundlage	28
13	Quellenverzeichnis	29
14	Verfahrensvermerke	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. : 1	Ausschnitt topographische Karte, unmaßstäblich (© Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics).....	5
Abb. : 2	Darstellung Flächennutzungsplanänderung: Wirksamer FNP + 2. Änderung, unmaßstäblich ..	9
Abb. : 3	Themenkarte Innenentwicklungspotenzial in Bebenhausen (Anlage 1)	17
Abb. : 4	Themenkarte Innenentwicklungspotentiale in Kettershhausen (Anlage 2)	18

Tabellenverzeichnis

Tab.1	Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung (Südlicher Teilabschnitt) ..	15
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Anlagen

Anlage 1: Themenkarte 1 – Potenzialanalyse Innenentwicklung Bebenhausen, Stand: 14.12.2023

Anlage 2: Themenkarte 2 – Potenzialanalyse Innenentwicklung Ketershausen, Stand: 14.12.2023

1 Vorbemerkung

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Ketershausen liegt ein im Jahr 2000 genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan einmal geändert (Stand der 1. Änderung : 17.12.2004). Dieses Änderungsverfahren betraf die Aufstellung der Sonderbaufläche (Vorrangstandort für Solaranlagen) nordöstlich von Bebenhausen.

2 Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Der betreffende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Ortsteil Bebenhausen der politischen Gemeinde Ketershausen :

Änderungsbereich : **Bebenhausen Südwest** im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Bebenhausen – Talstraße Süd“;
die Anpassung umfasst das Flurstück mit der Fl.-Nr. 297, sowie die Teilflächen aus Fl.-Nrn. 282/1, 283, 293 bis 297, 495, 541 und 542, jeweils der Gemarkung Bebenhausen.



Abb. : 1 Ausschnitt topographische Karte, unmaßstäblich (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

3 Anlass der Planung

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung reagiert die Gemeinde Kettershausen auf den dringenden Bedarf und die Nachfrage nach Wohn- und Mischbauland. Dadurch soll die Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort gestärkt und gefördert werden, sowie eine Abwanderung vermieden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sichergestellt, sowie nicht störenden Gewerbebetrieben Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Der im Rahmen der parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bebenhausen – Talstraße Süd“ benötigte Ausgleich, wird ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Diese Fläche wird in der rezenten Flächennutzungsplanänderung auf das gesamte Flurstück erweitert um eine Bevorratung für zukünftige Projekte zu ermöglichen.

Es werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Wohngebiets- und Mischbebauung am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Geplant sind 5 Bauparzellen für Einzelhausbebauung und etwa 9 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Bauflächen wird auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ verwiesen.

Das grundsätzliche Ziel der flächennutzungsplanerischen Anpassungen in einem kompakten und kleinräumigen Umfang von etwa 1,9 Hektar, von welchen 0,8 Hektar auf eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) entfallen, besteht in der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und Mischbauland vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung und junge Familien.

Trotz einiger vordergründig noch vorhandener Innenortsflächen und unbebauter Bauparzellen im Bereich rechtsgültiger Bebauungspläne kann die Gemeinde - auch nach nochmaliger Überprüfung und Rücksprache bei den betreffenden Grundstückseigentümern - aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stellen.

Die Thematik des im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) verankerten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der innerorts „blockierten“ Flächen ist dem Gemeinderat bewusst. Gleichwohl möchte der Gemeinderat auf die hohe Nachfragedichte nach Wohn- und Mischbauland für ortsansässige, jüngere Bürger und Familien reagieren und auf der zur Verfügung stehenden Fläche aktiv Angebote für Wohneigentum oder Mietraum zur Verfügung stellen.

Um den Bedarf an Wohn- und Mischbauland zur decken, aktiviert die Gemeinde Kettershausen mit der gegenständlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine vorrangig noch landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohn- und Mischgebietsbebauung am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Bebenhausen.

Parallel zur gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“.

4 Planungsinhalt und Maßnahmenbeschreibung des Änderungsbereichs

Die Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan getroffenen Darstellung von überwiegend "Flächen für die Landwirtschaft" in "Mischbauflächen" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 und Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO mit zwingend zugehöriger Ortsrandeingrünung und Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bebenhausen – Talstraße Süd" durchgeführt.

Der Standort befindet sich im Anschluss an die in südlicher Richtung entlang der Talstraße bestehende Wohnbebauung und umfasst eine räumliche Ausdehnung von rund 1,9 Hektar einschließlich gebietsinterner naturschutzrechtlicher Kompensationsflächen am zukünftig neuen südwestlichen Ortsrand.

Hinsichtlich Details zu Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie genauerer Ziele der Planung wird auf das Planungskonzept zur Neuaufstellung des Bebauungsplans "Bebenhausen – Talstraße Süd" verwiesen. Der genaue Geltungsbereich dieser B-Plan-Neuaufstellung umfasst mit insgesamt rund ca. 12.900 m² in etwa 13 neue Baugrundstücke unterschiedlichster Größenausprägung.

5 Landschaftsplanerische Konzeption

Das landschaftsplanerische Konzept sieht für die geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine qualitätsvolle, weil insbesondere im Westen tiefenwirksame Eingrünung sowie im Süden als den letzten Baukörper begrenzende endgültige Ortsrandeingrünung vor. Durch den aktuell in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ soll die auf Maßstab der Flächennutzungsplanzeichnung immer schematische Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) durch gleichzeitige Funktionszuweisung (für den benötigten Teilbereich) als gebietsinterne Kompensationsfläche auf in öffentlichem Eigentum (der Gemeinde) verbleibendem Grund mit dauerhafter Qualität und Leben erfüllt werden. So soll dort gemäß Festsetzung im B-Plan eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese mit Heckenstruktur aus standortheimischen, autochthonen Gehölzarten (unterschiedliche Obstgehölze, Bäume und Sträucher), sowie die Pflanzung mehrerer Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) um die bereits an der Hangkante bestehenden, im FNP als Bestand eingetragenen markanten Einzelbäume mit besonderer Schutzwürdigkeit, landschaftsplanerisch zu ergänzen.

Hinsichtlich detaillierter Ausführungen zur Grünordnung und den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur naturschutzrechtlichen Kompensation wird wiederum auf die Begründung und den Umweltbericht zum zugehörigen Bebauungsplan "Bebenhausen – Talstraße Süd" verwiesen.

6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 Beschluss-Situation

Der Gemeinderat Kettershausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Sitzung vom 15.10.2023 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Parallelverfahren erfolgt - wie schon mehrfach erwähnt wurde - die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bebenhausen – Talstraße Süd“.

6.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kettershausen ist der Geltungsbereich als

- Wohnbaufläche,
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Ortsrandeingrünung,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Baumgruppe/Einzelbaum,
- Baum-, Strauchhecke, Gebüsch Feldgehölz, geschützt nach Art. 13 e Naturschutzgesetz,
- Bevorzugte Fläche zur Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten > Biotopverbund,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Fließgewässer,
- Baum-, Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz

dargestellt.

Die zwei westlich der örtlichen Hauptverkehrsstraße dargestellten Bäume (Baumgruppen/Einzelbaum) gibt es so in der Realität nicht bzw. nicht mehr, allerdings befinden sich zwei Bäume an der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 542, diese sind von der Planung nicht betroffen. Auch das Feldgehölz im Bereich der Fl.-Nrn. 295 und 283 existiert so nicht mehr, ebenso das Feldgehölz im Südosten der Fl.-Nr. 297.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine zukünftige Wohn- und Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) am südwestlichen Ortsrand vor.

Die zugehörigen Abbildungen der Karten (Planzeichnung) folgen aus Darstellungsgründen erst auf der nächsten Seite, um eine leichtere Zusammenschau von vorher und nachher zu ermöglichen.

Darstellung wirksamer FNP:



Legende FNP

Bestand Planung

Bauliche Nutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche

Flächen für den Verkehr

- Örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Fuß- und Radwegeverbindungen

Grünflächen

- Ortsrandeingrünung

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

- Markanter Einzelbaum mit besonderer Schutzwürdigkeit
- Baumgruppe / Einzelbaum
- Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz; geschützt nach Art. 13 e BayNatSchG

Landschaftsstrukturen und Biotopausstattung

- Bevorzugte Flächen zur Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten > Biotopverbund
- Auswahlfläche für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich), (nach § 8a BNatSchG in Verbindung mit BauGB sowie Art. 6 und 6a BayNatSchG)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wasser / Wasserwirtschaft

- Oberflächengewässer
- Fließgewässer

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Darstellung der 2. FNP-Änderung:



Abb. : 2 Darstellung Flächennutzungsplanänderung: Wirksamer FNP + 2. Änderung, unmaßstäblich

6.3 Landes- und Regionalplanung

6.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Kettershausen im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die die Gemeinde Kettershausen betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt 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.

Raumstruktur

- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Da aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche für eine Wohn- und Mischbauentwicklung zur Verfügung steht, auch nach Überprüfung und Nachfrage der Gemeinde, somit ist eine vorrangige Nutzung der Innenentwicklung nicht möglich. Für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist eine weitere Siedlungsentwicklung von Kettershausen jedoch notwendig.

6.3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Die Gemeinde Kettershausen stellt keinen zentralen Ort gemäß Regionalplan dar, sie liegt jedoch nach der Gesamtfortschreibung an der Entwicklungsachse Babenhausen – Krumbach mit regionaler Bedeutung, im ländlichen Raum. Karten-Darstellungen, z.B. zu den Themenbereichen Siedlung und Versorgung, Landschaft und Erholung sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden (Regionalverband Donau-Iller, 1987).

A II Raumstruktur

- 2.1.2 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- 2.1.2.3 Hierzu sollen insbesondere die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes – z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit – stärker genutzt werden.

B II Siedlungswesen

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.

Das Wohngebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am südwestlichen Ortsrand und entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges. Damit erfüllt die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplanes.

Hinweis: Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller (15). In den derzeitigen, einsehbaren Entwurfsunterlagen (Stand 06.12.2022) finden sich ergänzende Ziele und Grundsätze für das Siedlungswesen .

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (3) *Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.*

Z (6) *Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Trotz einiger vordergründig noch vorhandener Innenortsflächen und unbebauter Bauparzellen im Bereich rechtsgültiger Bebauungspläne kann die Gemeinde - auch nach nochmaliger Überprüfung und Rücksprache bei den betreffenden Grundstückseigentümern - aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche für eine Wohn- und Mischbauentwicklung zur Verfügung stellen. Da die entsprechenden Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen, ist eine südwestliche Erweiterung des Siedlungsgefüges nötig um eine Eigenständigkeit bzgl. der Siedlungsentwicklung zu erhalten und erfüllt somit die Vorgaben des Regionalplanes.

6.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Unterallgäu sind für den Änderungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff (Günztal) mehrere Aussagen getroffen :

Übergeordnete Ziele und Maßnahmen :

- Erhaltung und Optimierung der vorhandenen Biotopflächen mit Ausweisung von Pufferzonen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen
- Extensiv genutzte Pufferstreifen beidseitig der Gewässer
- Hydrologische Restitution und ökologische Optimierung des Günztals
- Vorrangige Optimierung des naturraumübergreifenden Schwerpunktgebietes „Günz inkl. Westliche und Östliche Günz“
- Wiederherstellung einer strukturreichen Kulturlandschaft
- Förderung feuchter, nährstoffarmer Niedermoor- und Streuwiesenlebensräume
- Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland

Schwerpunktgebiet :

Der westliche Änderungsbereich (westlich der Talstraße) liegt im östlichen Randbereich des naturraumübergreifenden Schwerpunktgebietes „Günz incl. Westliche und Östliche Günz“. Dies betrifft die sogenannte „alte Günz“ Teilbereiche der Günz welche noch dem ehemaligen/natürlich entstanden Flusslauf entsprechen mit unterschiedlich breiten Schilf- und Gehölzsäumen, welche heute überwiegend den Charakter eines Altwassers besitzen.

Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der unverbauten Gewässerabschnitte an den Fließgewässern und Rückentwicklung der verbauten Bereiche
- Erhalt und Optimierung der Biotopflächen
- Verbesserung der Vernetzungssituation zwischen den Biotopflächen durch Extensivierung von Wiesenrandstreifen, gewässerbegleitender Säume u. ä. Linearstrukturen
- Sicherungsmaßnahmen an Wuchsorten des Bayerischen Löffelkrautes
- Kein weiterer Grünlandumbruch und Entwässerungsmaßnahmen
- Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Bebauung

Es liegt nur der westliche Teil-Bereich der FNP-Änderung innerhalb des Randbereichs des Schwerpunktgebietes, der dortige Boden wurde durch die Bodenschätzung überwiegend als lehmiger Sand klassifiziert, im Bereich Lehm mit Moor befindet sich nur die geplante westliche Eingrünung. Gleichzeitig wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, welche zur Biotopvernetzung und Wiederherstellung einer strukturreichen Kulturlandschaft beiträgt. Dementsprechend steht die Flächennutzungsplan-Änderung den Aussagen des ABSP nicht entgegen.

7 Bestandssituation

7.1 Geologie, Topographie und Boden

Naturraum: Iller-Lech-Schotterplatten; Naturräumliche Untereinheit: Günztal

Geologie: Obere Süßwassermolasse

Gesteinsbeschreibung: Ton, Schluff, Mergel, Sand , im E auch Kies

Topografie: westlich der Talstraße nahezu eben; östlich der Talstraße fällt das Gelände von Ost nach West zunächst stärker ab (von ca. 542,9 üNN bis ca. 535,8 üNN), flacht sich allerdings Richtung Süden langsam ab, sodass Flurstück 282/1 wieder nahezu eben liegt; die geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stellt einen auslaufende Höhenrücken dar, welcher von Nord nach Süde von ca. 538,8 üNN auf 546,9 üNN ansteigt

Böden: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium), im westlichen Randbereich: Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum

Ertragsfähigkeit: mittel; Klassifizierung gemäß Bodenschätzung LIb2 62/61; ISIB2 44/38, ISB2 52/37, ISlb2 52/48, LIlb3 44/37, L/Mo-b2 46/46 und LMo-b2 43/43 (jedoch nur randlich im Bereich der Eingrünung)

7.2 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer:	Entwässerungsgraben südlich des Flurwegs
Hochwassergefahrenflächen:	ca. 135
Überschwemmungsgebiete:	ca. 150 m westlich beginnt festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Günz
Wassersensibler Bereich:	überwiegend
Wasserschutzgebiete:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Schichtenwasser:	Auftreten möglich
Wildabfließendes Hangwasser:	Auftreten möglich

7.3 Realnutzung

Intensivgrünland, Garten- und Landschaftsbaubetrieb, mäßig extensiv genutztes Grünland (Weide, nördlich GaLaBau)

Kleinflächig im Westen kleinflächiger Gehölzbestand, Laubbäume an der Talstraße

Bezüglich einer weiteren detaillierten Beschreibung der Bestandssituation der Schutzgüter wird auf den nachfolgenden Umweltbericht verwiesen.

7.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine

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

vorhanden.

7.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im ländlich geprägten Ortsrandbereich von Bebenhausen mit geringen Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen durch den vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die Talstraße und der Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 296 werden auch für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt.

Nördlich angrenzend befinden sich ein Allgemeines Wohngebiet, westlich, östlich und südlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Von Seiten der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anlagen können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen, welche auf die Wohnbauflächen einwirken. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung als ortsüblich und unvermeidlich zu bewerten und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Immissionen aus der Landwirtschaft können auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spätabends auftreten.

7.6 Denkmalschutz

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches und dessen räumlich-funktionalen Umgriffs bekannt.

7.7 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

7.8 Versorgung

Es sind unter- und oberirdisch keine Leitungen innerhalb des Änderungsbereichs.

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohn- und Mischbauflächen ist gesichert. Diese erfolgt über die bestehende, den Änderungsbereich teilende, Talstraße. Der davon in Richtung Osten abzweigende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 296 (TF) wird bis zur Einfahrt des einzigen Grundstücks ausgebaut, welches nicht über die Talstraße erschlossen werden kann.

9 Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung

Die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ (Darstellung Bestand FNP) und „Bevorzugte Flächen zur Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten“ (Darstellung Planung FNP, nie realisiert) wird künftig als Wohn- und Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung im Westen und Süden dargestellt. Die vorgesehene Erschließung der östlichen Baufläche auf Flurstück Fl.-Nr. 282/1 wird als Mischbaufläche dargestellt, da diese Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan ebenso gehandhabt wurde. Südlich der Ortsrandeingrünung und der Gemischten Bauflächen wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) dargestellt. Die beiden ursprünglich dargestellten bestehenden Laubbäume westlich der Talstraße und die Feldgehölz-Bestände im südöstlichen Randbereich der Fl.-Nr. 297 und zwischen den Fl.-Nrn. 295 und 283 entfallen in der Flächennutzungsplan-Änderung, da sie nicht mehr vorhanden sind. Auch die Ortsrandeingrünungen am südlichen Ortsrand von Bebenhausen sowie der Bereich für „Bevorzugte Flächen zur Entwicklung von Mager- und Trockenstandorte > Biotopverbund“ (Planung) wurden nie realisiert.

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Fläche für die Landwirtschaft (Bestand)	12.444 m ²	66,3 %	0 m ²	-
Bevorzugte Flächen zur Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten > Biotopverbund (Planung)	3.955 m ²	21,1 %	-	-
Ortsrandeingrünung	455 m ²	2,4 %	852 m ²	4,5 %
Wohnbauflächen	771 m ²	4,1 %	4.399 m ²	23,4 %
Mischbaufläche (Planung)	-	-	4.566 m ²	24,3 %
Örtliche Hauptverkehrsstraße	1.141 m ²	6,1 %	1.141 m ²	6,2 %
Ausgleichsfläche	-	-	7.808 m ²	41,6 %
Bestehende und geplante Laubbäume	2 Stück	-	8 Stück	-
Summe (Änderungsbereich)	18.766 m²	100 %	18.766 m²	100 %

Tab.1 Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung

Bezüglich detaillierter Ausführungen zur Art und zum Maß der vorgesehenen Nutzung wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“, Kap. 9 der Begründung, verwiesen.

10 Alternativenprüfung und Standortwahl

Echte Standortalternativen bezüglich der Ausweisung von Wohnen, Dienstleistungs- oder Handwerksfirmen dienenden Mischbauflächen bestehen in Bebenhausen nicht. Zwar gibt es nördlich des derzeit beplanten Bereichs, ebenfalls an der Talstraße liegend, ein aus städtebaulicher Sicht gesehen günstiges Grundstück (Fl.-Nr. 38, Gmkg. Bebenhausen), welches im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist; jedoch besteht hier durch die Grundstückseigentümer - trotz mehrerer durch die Gemeindeführung initiiert Gespräche - keine Verkaufsbereitschaft, da die Fläche derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird. Etwa 80 m nordöstlich befindet sich eine aktive Landwirtschaft, ebenso wie 130 m östlich. Letztere weist ein vergleichsweise großes Flurstück auf welches vor allem im östlichen Bereich bebaut ist und somit als einzige Erweiterungsmöglichkeit den westlichen Bereich des Flurstücks bietet. Im Hinblick auf diese bereits gegebene Gemengelage ist auch fraglich, wie schnell diese Baulandreserve selbst bei erfolgreichem Kauf durch die Gemeinde überhaupt für Wohnbauland zu aktivieren wäre. Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgrenzen befinden sich zwar noch weitere einzelne Baulücken, die in Privateigentum sind und nicht erworben werden bzw. aus Gründen weiterhin betriebener landwirtschaftlicher Nutzung und den damit korrelierenden immissionsschützerischen Problemlagen, derzeit gar nicht oder nur unter Einschränkungen bebaut werden könnten.

Es gibt im gesamten Ortsteil ein einziges ungenutztes Wohngebäude und drei leerstehende Hofstellen, welche seit mehreren Jahren als möglichst wieder zu belebender Leerstand identifiziert werden können und allgemein bekannt sind. Die vorhandenen Hofstellen mit Restnutzung werden sicher in nicht absehbarer Zukunft, wenigstens zum Teil als Flächen zur Innenentwicklung reaktiviert werden können, aktuell besteht bei denen in Privateigentum befindlichen Grundstücken jedoch Verkaufsinteresse durch die Eigentümer.

Ebenfalls an der südlichen Ortseinfahrt von Bebenhausen gelegen, jedoch östlich und westlich der B 300 (Dorfstraße) gelegen befinden sich zwei, im Flächennutzungsplan als geplantes Wohnbauland gekennzeichnete Flächen als Bauerwartungsland. Beide Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, die östliche Fläche ist vollständig in Privatbesitz, im Bereich der westlichen Fläche ist die Gemeinde Eigentümerin des Flurstücks Fl.-Nr. 286 (Gmkg. Bebenhausen). Bei dieser Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, welches auch weiterhin zur Futterproduktion benötigt wird. In welchem Umfang diese Fläche in der Zukunft für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden kann, hängt davon ab, ob die Gemeinde das Nachbargrundstück für eine Erschließung erwerben kann. Diese wird jedoch aktuell ebenfalls als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt und steht nicht zum Verkauf. Vor allem die östlich der B 300 gelegene Ackerfläche weist mit einer Bodenzahl von 70 und einer Ackerzahl von 63, eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit, damit liegt sie weit über dem Durchschnittswert von 55 (Ackerzahl) des Landkreises Unterallgäu und wäre für eine bauliche Nutzung annähernd zu schade.

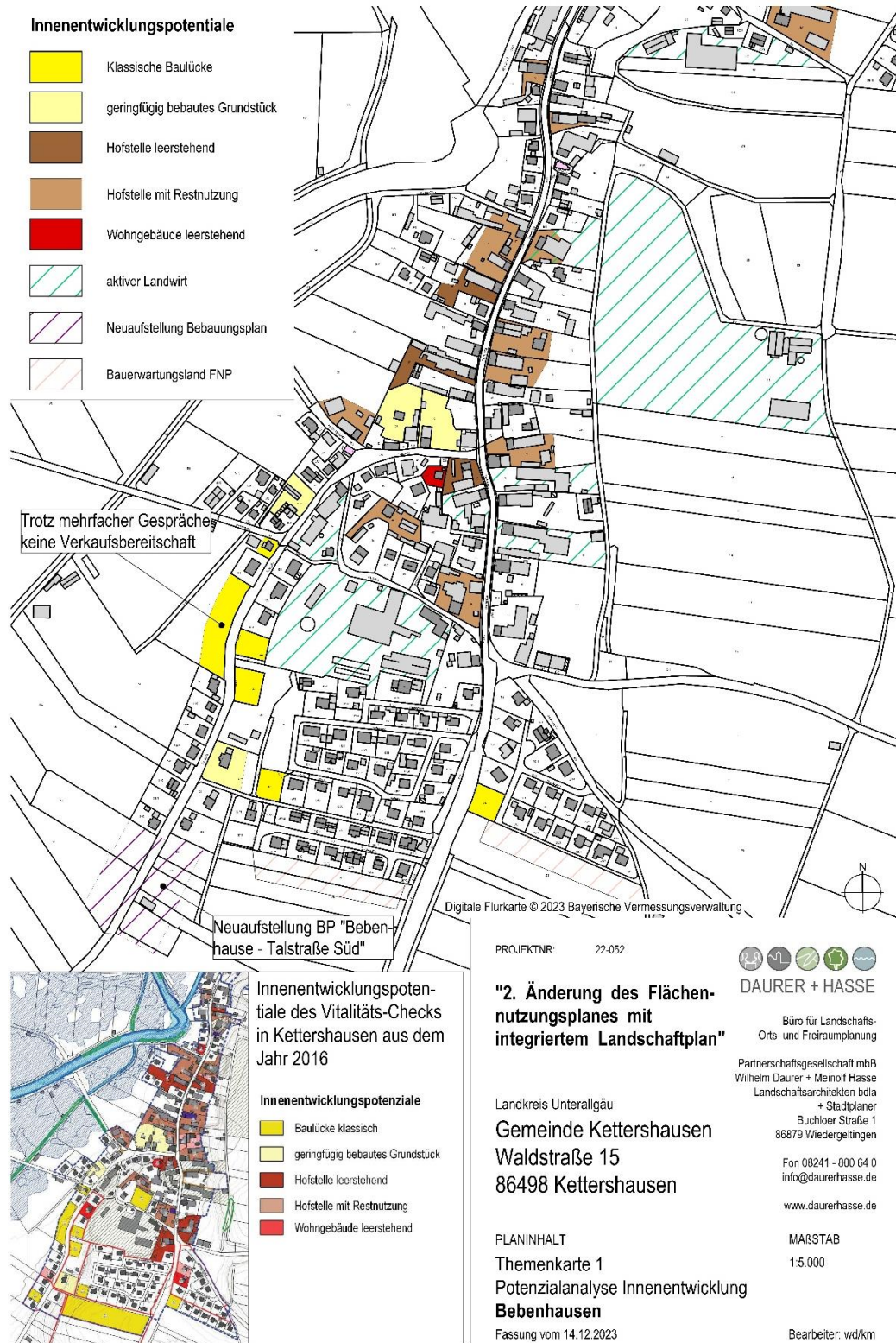


Abb. : 3 Themenkarte Innenentwicklungspotenzial in Bebenhausen (Anlage 1)

Wie in Abbildung 3 auf der Darstellung der erfassten Innenentwicklungspotenziale des Vitalitäts-Checks aus dem Jahr 2016 ersichtlich ist spielt auch die Hochwasser-Thematik bei der Baugebietsentwicklung in der Gemeinde Kettershäusen eine entscheidende Rolle (blaue Schraffierung im Norden und Nordwesten in Abbildung). Auf den ersten Blick bieten sich bspw. die Flurstücke 22, 25 und 34 der Gmkg. Bebenhausen (westlich der Dorfstraße) aus städtebaulicher Sicht zunächst ebenfalls als Erweiterungsflächen an, diese befinden sich jedoch teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Auch im Hauptort Kettershausen, an welcher der Ortsteil Bebenhausen organisch herangewachsen ist, bemüht sich die Gemeinde Grundstücke zu kaufen um die Innenentwicklung in Kettershausen gezielt steuern zu können. Jedoch gilt für viele der untergenutzten Grundstücke und der Hofstellen mit Restnutzung, dass durch die Eigentümer aktuell kein Interesse an einem Verkauf besteht. Trotzdem beobachtet die Gemeinde Kettershausen die innerörtliche Entwicklung genau um bei Änderungstendenzen schnell handeln zu können. Das Flurstück Fl.-Nr. 71, welches eine Fläche von ca. 9,2 ha aufweist, steht aktuell über ein Maklerbüro zum Verkauf/Versteigerung, die Gemeinde Kettershausen ist einer der Bieter. Sollte es möglich sein, das Grundstück zu erwerben plant die Gemeinde die Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes. Da sich die Baulücken und leerstehenden Baulücken überwiegend in Privateigentum befinden kann die Gemeinde nur insofern Einfluss nehmen als dass sie aktiv Beratung anbietet. Wirkliche Alternativen zum aktuellen Plangebiet stellen diese Flächen, auf Grund Ihrer Flächengröße und zum Teil auch Lage, jedoch nicht dar. Weitere mögliche Alternativen wären noch die drei, im Flächennutzungsplan als Wohnbauland gekennzeichneten, Flächen welche östlich an die Siedlungsgrenze von Kettershausen anschließen. Dieses Bauerwartungsland wird derzeit durchgehend landwirtschaftlich genutzt und befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Nach längeren Verhandlungen konnte die Gemeinde Kettershausen einen Teilbereich der Fl.-Nr. 173 von der Pfarrpfündestiftung erwerben. Auf diesem Grundstück wurde nun der Bebauungsplan „Östlich der Sixtus-Bachmann-Straße“ aufgestellt, der Satzungsbeschluss erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres 2024. Das Grundstück weist ein Grundflächen von etwa 0,2 ha auf und stellt somit nur eine Ergänzung der begehrten Wohnbauflächen für junge Familien in Kettershausen dar und ist keine Alternative zur rezente Planung im Süden von Bebenhausen.

Letztendlich hat die Gemeinde um ihren Handlungsspielraum zu erweitern, nach teils intensiven, dann schlussendlich erfolgreichen Grundstücksverhandlungen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den gegenständlichen Änderungsbereich beschlossen.



Abb. : 4 Themenkarte Innenentwicklungspotentiale in Kettershausen (Anlage 2)

11 Umweltbericht

11.1 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung (Umweltbericht)

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

11.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Naturraum	Iller-Lech-Schotterplatten (Naturraumuntereinheit: Günztal)
Geologie	Obere Süßwassermolasse, ungliedert (Gesteinsbeschreibung: Ton, Schluff, Mergel, Sand, im E auch Kies, alpenrandnah als Festgestein)
Bodenbeschreibung gemäß digitaler Übersichtsbodenkarte, 1 : 25.000	etwa ein Drittel im Bereich einer Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einsatzgebiet; weiterer Teilbereich im Nordosten und Südosten (Hangbereiche) befindet sich auf oberer Süßwassermolasse; Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Fein- bis Mittelsand, Glimmer führend, lokal kalkig verfestigt, und Ton, Schluff oder Mergel kompaktiert; im Nordwesten ist geringer Bestand von Anmoor, holozän; Gesteinsbeschreibung: z.T. Torf, degradiert; im westlichsten Bereich des Plangebietes befindet sich holozänes Anmoor z. T. mit degradiertem Torf.
Bodenschätzung	Westlich der Talstraße: <u>Hauptbereich:</u> Kulturart Grünland-Acker (GrA); Bodenart Lehm; Bodenstufe I (höchste Ertragsfähigkeit); Klimastufe 7,9°C (b) – 7,0°C(b); Wasserstufe 2 (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr der Austrocknung); Grünlandgrundzahl 62, Grünlandzahl 61 <u>Westlicher Randstreifen:</u> Kulturart Grünland (Gr); Bodenart Lehm auf Moor; Bodenstufe: Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden, Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b) – Wasserstufe 2; Grünlandgrundzahl 43 und 46; Grünlandzahl 43 und 46 Östlich der Talstraße Kulturart: Grünland (Gr), Bodenart lehmiger Sand (IS); Bodenstufe I b II (gute bis geringe Ertragsfähigkeit); Klimastufe 7,9°C (b) – 7,0°C(b); Wasserstufe 2; Grünlandgrundzahl 44 – 52, Grünlandzahl 37 – 48 <i>Ausgleichsfläche: Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe II (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit); Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b) – Wasserstufe 3, Grünlandgrundzahl 44 und Grünlandzahl 37</i>
Relief	Richtung Westen abfallend, im Bereich der Ausgleichsfläche nach Süden ansteigend
Nutzung	Grünland, Gewerbe, Privatgarten, Feldgehölz
Vorbelastung	Verdichtung, Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln
Altlasten	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden
Kulturhistorische Bedeutung	Keine Bereiche seltener oder kulturhistorischer Böden vorhanden; Kein Vorkommen von Bodendenkmälern bekannt
Baugrunduntersuchung	Liegt derzeit nicht vor

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Ablagerungen oder Hinweise auf Bodendenkmäler angetroffen werden. Sofern dies der Fall ist, ist umgehend das Landratsamt Unterallgäu zu informieren. Dieses leitet alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege.

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Überformung und Veränderung lokal weit verbreiteter Böden
	Dauerhafte Versiegelung mit einem <u>zulässigen</u> hohen Versiegelungsgrad gemäß § 17 BauNVO; dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion)
	Potenzielles Risiko eines Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund beim Umgang mit Schadstoffen; Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Schadstoffen stattfindet (u.a. Einhaltung Vorgaben Wasserhaushaltgesetz, Betriebsanweisung zum Umgang mit Altöl)
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Reduzierung des Flächenverbrauches auf das absolute Minimum
Ergebnis	mittel bis hoch

11.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer	Innerhalb des Planungsgebietes im Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft“ liegt ein Entwässerungsgraben (führt nicht immer Wasser); die Günz verläuft etwa 630 m westlich des Planungsgebietes, das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz beginnt etwa 150 m westlich des Planungsgebietes
Grundwasser	Detaillierte Daten zur Grundwassersituation im PG liegen nicht vor; Bereich mit hohen Grundwasserständen; das Vorkommen von Schichtenwasser ist nicht grundsätzlich auszuschließen; Wassersensibler Bereich; wild abfließendes Hangwasser ist nicht auszuschließen.
Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen	gering bis hoch aufgrund der mittleren bis hohen Grundwasserstände und der Untergrundverhältnisse
Wasserschutzgebiet	Innerhalb und im Nahbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Potenzielles Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Abraum von Oberboden und Rotlage → Reduzierung von Filter- und Pufferschichten); Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.
	Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens in mittlerem bis hohem Umfang in Mischbauflächen → dadurch Gefahr einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate
	Keine nennenswerten weiteren Auswirkungen <u>unter der Voraussetzung</u> eines ordnungsgemäßen Umganges mit Schadstoffen (u.a. Einhaltung Vorgaben Wasserhaushaltgesetz, Betriebsanweisung zum Umgang mit Altöl, etc.)
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	-
Ergebnis	mittel bis hoch

11.1.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene und Klimawandel

Bestand und Bewertung

Klimabezirk	Südbayerisches Hügelland
Klimadaten	mittlere Jahresniederschläge ca. zwischen 850 und 950 mm ; Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6°C und 8°C Im Sommerhalbjahr überwiegend Winde aus westlichen Richtungen, im Winterhalbjahr auch häufig Ostwindlagen
Kaltluft	Kaltluft-Entstehungsgebiet am Ortsrand; Keine besondere kleinklimatisch-lufthygienische Bedeutung für den Siedlungsbestand
Windexposition	Windexponierte Lage in Bezug auf West- und Südwestwinde
Vorbelastungen	Emissionen i.V.m. der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des vorhandenen Siedlungs- und Straßenbestandes

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Temporäre und zeitlich versetzte Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.)
	Verlust von Kaltluft-Produktionsflächen; Geringfügige Erhöhung der lokalen Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und befestigten Lager-/Verkehrsflächen
	Geringfügige Erhöhung der Fahrzeugbewegungen
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Baugebietseingrünung; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Einzelbäume → Staubfilterung, Frischluft-Produktion
Ergebnis	gering

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.

Da sich das Planungsgebiet in einer Hanglage Richtung Westen befindet, besteht geringe Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch abfließendes Hangwasser oder durch Überschwemmung. Weiterhin besteht keine erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, da keine Waldrandlage vorliegt.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet in einer exponierten Lage.

11.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Amtlich kartierte Biotope	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Fundstellen bzw. -flächen gemäß der Arten-schutzkartierung (ASK)	Innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden Im Bereich der südlich gelegenen Kiesabbaufäche wurden über viele Jahre Uferschwalben kartiert Am westlichen Rand des Flurstück Fl.-Nr. 279 wurde ein Neuntöter erfasst
Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Flächen bzw. Teilflächen nach Art.16 und 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden bzw. betroffen
Nutzung und Lebensraumstrukturen	Intensive Grünlandnutzung mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung Weidenutzung auf mäßig extensivem Grünland

	Weidenutzung auf intensiv genutztem Grünland Bestandsbebauung (GaLa-Bau) mit kleinem Privatgarten Geringfügig Feldgehölz Entwässerungsgraben Wirtschaftsweg
Angrenzende Nutzungen	Nördlich Siedlungsbestand (Wohngebiet); östlich, südlich und westlich Grünland, südlich und westlich vereinzelt Feldgehölze
Vorbelastungen	bestehende Bebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung, Durchgangsverkehr Talstraße

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Verlust von rund 1 ha Grünland mit überwiegend intensiver Nutzung; Geringfügiger Verlust von Feldgehölzen (ca. 43 m ²) Temporär erhöhte Störung der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc.
	Zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Flächenbereiche bzw. Biotopstrukturen durch Lebensraumverlust, Lärmemissionen (Fahrzeugbewegungen, Betriebsabläufe), Beleuchtung
	Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopsystems sind auszuschließen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der streng / besonders geschützten und / oder gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten (entspr. Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bzw. gegenüber der Arten der Gebüsch- und Gehölzbrüter können bei Einhaltung des gesetzlichen Zeitfensters für Rodungsmaßnahmen ebenfalls ausgeschlossen werden. Gemäß § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG sind Rodungsmaßnahmen zwingend in den Wintermonaten, d.h. außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Baugebietseingrünung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Einzelbäume
Ergebnis	gering

11.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Direkte Erholungsnutzung	Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu.
Indirekte Erholungsnutzung	Freifläche / Grünfläche für den umgebenden Siedlungsbestand (Landschaftsgenuss / ungehinderter Blick in die Landschaft); Fernradweg und lokaler Radweg durchqueren den Änderungsbereich

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft (Bautätigkeit, Baugruben, Baumaschinen, Krane etc.); Minderung der Erholungsqualität in den angrenzenden Hausgärten; Geringfügige Mehrbebauung Geringfügige Erhöhung der Fahrzeugbewegungen
Ergebnis	gering

11.1.6 Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Vorbelastungen	Geringfügige Emissionen (Lärm, Abgase, Staub) von Seiten der durchquerenden Talstraße und des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes Emissionen im Rahmen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Geruchs- und Lärmemissionen); Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Temporäre und zeitlich versetzte Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase (Bautätigkeit, Baugruben, Baumaschinen, Krane etc.)
	Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens; Geringfügige Erhöhung der Lärmbeeinträchtigung durch Betriebsabläufe in den Mischbauflächen (durch nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe)
Ergebnis	gering

11.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Lage	Südwestlicher Ortsrand von Bebenhauen, im Norden angrenzend an Wohngebiet
Charakterisierung	Nach Westen abfallendes Gelände, vorrangige Nutzung als Intensivgrünland, geringfügig extensive Nutzung; Keine markanten Grünbestände innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden; Bestandsbebauung: Garten- und Landschaftsbaubetrieb Ortsrandeingrünung am bestehenden Ortsrand nur teilweise vorhanden
Einsehbarkeit	Gute Einsehbarkeit von Süden und von Westen
Vorbelastung	Siedlungsbestand, Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Talstraße

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Optische Beeinträchtigung der Landschaft durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Gebäudeteile, Baumaterial etc.); Weitere bauliche Überprägung der Landschaft
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Ortsrandeingrünung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Einzelbäume
Ergebnis	gering

11.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter	Voraussichtlich nicht betroffen
Es ist darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der unverzüglichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG unterliegen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.	
Sachgüter	Nicht betroffen (da bestehender GaLaBau-Betrieb erhalten bleibt und erweitern kann)

11.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Durch die Wohn- und Mischbauflächen im Änderungsbereich entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den Kap.7.1 bis 7.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen (u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe) und Verpackungsmaterial (Papier und Kunststoff) zu erwarten.

Durch die Misch- und Wohnnutzung werden Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt.

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

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

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

11.4 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 Änderungsbereichs befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Misch- und Wohnnutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kapiteln 7.1 bis 7.8 beschrieben.

11.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

11.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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.

11.7 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.

Da sich der Änderungsbereich in einer Hanglage Richtung Westen befindet, besteht geringe Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch wild abfließendes Hangwasser oder durch Überschwemmung. Weiterhin besteht keine erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, da keine Waldrandlage vorliegt.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet in einer exponierten Lage.

11.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Änderungsbereiche würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland überwiegend intensiv bewirtschaftet werden. Die in den Kap. 7.1 - 7.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Wohnbebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohn- und Mischbauflächen für Gemeindebürger, Ortsansässige und junge Familien, sowie die Möglichkeit Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe am Ort zu halten und die Möglichkeit deren verträgliche Weiterentwicklung zu bieten sowie auch in einem verträglichen Umfang eine Neuansiedlung von Betrieben ermöglichen nicht genutzt. Auch das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Der dringende Bedarf an Misch- und Wohnbauflächen bliebe bestehen.

11.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

11.9.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

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

Schutzgut Boden und Wasser

- Beschränkung des Flächenverbrauches auf ein für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß; bedarfsgerechte Darstellung von Mischbau- und Wohnbauflächen.

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild / Erholungslandschaft

- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung und zur Schaffung neuer Lebensräume
- Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“

11.9.2 Abschätzung des durch den Änderungsbereich verursachten Kompensations-/ Ausgleichsflächenbedarfs

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens "Bebenhausen – Talstraße Süd" durchgeführt und erfolgt gemäß Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem neuen Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde.

Für den **Änderungsbereich** zum BP "Bebenhausen – Talstraße Süd" ergibt sich unter der Voraussetzung folgender Faktoren.

Bestand	Code nach BayKompV
Intensivgrünland	G11
Weide, mäßig extensiv	G211
Privatgarten	P21
Feldgehölz	B212
Pflasterfläche	V12
Wirtschaftsweg	V332

- Es ergibt sich, nach Abzug der anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen von 15% ein **Kompensationsumfang von etwa 12.100 Wertpunkten**, welche auf der **gebietsinternen Ausgleichsfläche** erbracht werden. Für eine detaillierter Darstellung des benötigten Ausgleichsbedarfs wird auf die **Begründung mit Umweltbericht zum BP „Bebenhausen – Talstraße Süd“** verwiesen.

11.10 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", welches mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde.

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 Gemeinde Kettershausen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

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

11.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen

11.12 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung schafft die Gemeinde Kettershausen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Bauland für rund 14 Häuser für eine Wohn- und Mischbebauung am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Bebenhausen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 18.766 m².

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Ketershausen ist, durch die Bereitstellung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen. Gleichzeitig soll nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe An siedelungs- und Erweiterungsflächen geboten werden

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben ist das Vorhabengebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Planung für bevorzugte Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche nie realisiert wurde, dargestellt. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine Wohnbaufläche und eine Mischbaufläche und Ortsrandeingrünung vor. Weiterhin ist am südlichen Ortsrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Kompensation) dargestellt. Für die Neudarstellung von Wohn- und Mischbauflächen werden überwiegend Intensivgrünlandflächen, untergeordnet mäßig extensives Grünland und ein kleinflächiger Gehölzbestand in Anspruch genommen.

Durch die Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit, gegenüber dem Schutzgut Grundwasser Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit und sowie gegenüber den Schutzgütern Lokalklima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung), sowie Orts- und Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz) ist mit geringer Erheblichkeit, das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Überformung und Versiegelung von Böden mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit, die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserbildungsrate, die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten sowie die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde der Flächenverbrauch auf ein für Naturhaushalt sowie Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß reduziert und am westlichen und südlichen Ortsrand eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Bebenhausen – Talstraße Süd“ werden weitere und detaillierte Maßnahmen verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten. Der erforderliche Ausgleich- bzw. Kompensationsflächenbedarf für die Wohnbaufläche beträgt in Abhängigkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung etwa 12.100 Wertpunkte nach BayKompV und innerhalb des Planbereichs auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 297 der Gmkg. Bebenhausen erbracht.

Somit ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange die für das Vorhaben erforderliche Flächeninanspruchnahme hinnehmbar. In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen auf der Folgeseite nochmals übersichtlich zusammengefasst :

Tabellarische Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Ergebnis	Änderungsbereich
Boden	mittel bis hoch
Wasser / Oberflächengewässer	gering
Wasser / Grundwasser	mittel bis hoch
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kulturgüter / Sachgüter	nicht betroffen

12 Plangrundlage

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Kettershausen als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

13 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK) Bayern, TK-Blätter 7826, 7827, Kettershausen Stand: Mai 2020
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte; Stand: 2023
- Bayerisches Geologisches Landesamt. (2003). *Das Schutzgut Boden in der Planung*. Augsburg.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2023). *Denkmaldaten*. Abgerufen am 05. Mai 2023 von BayernAtlasPlus:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&plus=true&layers=d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&E=592969.06&N=
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Kettershausen, Berechnung bis 2033*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2023). *Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayer bis 2041 - Demographisches Profil für den Landkreis Unterallgäu*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2023). *Statistiken - 12 Bevölkerung*. Abgerufen am 04. Dezember 2023 von GENESIS-ONLINE:
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=themes&levelindex=0&levelid=1701765055725&code=12#abreadcrumb>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2018). *Hohe Grundwasserstände*. Abgerufen am 24. Oktober 2023 von Umweltatlas Bayern:
<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2021). *Klima-Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland*. Augsburg.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Alllastenkataster*. Abgerufen am 01. Juni 2023 von ABUDIS 3.0:
https://abudisui.fu.bayern.de/cadenza/api/processingChain;jsessionid=A132DD4BA40B865D0B8C0743A7EC6C00?conditionValuesSetHash=689D9FF&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sour
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am 01. Juni 2023 von BayernAtlasPlus:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8>

- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Naturgefahren (Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche)*. Abgerufen am 01. Juni 2023 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58,161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253&E=600395.00&N=5368415.64&zoom=10&layers_visibility=false,true,true&catalogNodes
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Stammdaten Tafertshofen*. Abgerufen am 20. November 2023 von Gewässerkundlicher Dienst Bayern: <https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/kelheim/tafertshofen-9284>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Thema Umwelt - Natur (alle Karten)*. Abgerufen am 05. 05 2023 von BayernAtlasPlus: <https://v.bayern.de/JL8mp>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete*. Abgerufen am 05. 05 2023 von BayernAtlasPlus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=594536.47&N=5337412.98&zoom=9&catalogNodes=110310&layers=e2ed7da0-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e31ccb00-007a-11e0-be74-0000779eba3a>
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2023). *Digitale Höhenlinienkarte, Schummerungsbild (Geländerelief)*. Abgerufen am 05. Mai 2023 von BayernAtlasPlus: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=plus&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=592842.68&N=5331834.25&zoom=12&catalogNodes=11,13&layers=da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f~3b49b438-54b9-4918-a516-21c897a504c5,8de536d8-3452-40e6-9edb-39c116a3ca1b>
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (März 1999). Arten- und Biotenschutzprogramm Bayern. *Landkreis Unterallgäu*.
- Gemeinde Ketershausen. (2000). Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
- Gemeinde Ketershausen. (2002). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - Erläuterungsbericht*.
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (2018). *Bodenschätzung*. Abgerufen am 01. Juni 2023 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=plus&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&plus=true&layers=luftbild_dfk&E=671172.89&N=5358109.92&zoom=5
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (03. November 2021). *Freizeit in Bayern (alle Daten)*. Abgerufen am 24. November 2023 von BayernAtlasPlus: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,f12def42-7a22-4701-b13e-78ebb1c1ca5b,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0b8c350-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0281c10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e07c5
- Regionalverband Donau-Iller. (1987). *Regionalplan der Region Donau Iller*. Neu-Ulm.
- Regionalverband Donau-Iller. (18. 11 2021). www.rvdi.de. Von <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung> abgerufen
- Regionalverband. (Entwurf zur 2. Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022). *Regionalplan - Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller*.

Aufgestellt :

Wiedergeltingen, den _____.____.202__

Katharina Matysik
B. Sc. Geographie

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

14 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Kettershausen hat die Aufstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung vom 05.10.2023 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2023 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht, sowie auf der gemeindlichen Website (www.Kettershausen.de) eingestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____.202__ hat durch Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planungsunterlagen im Gemeindeamt Kettershausen in der Zeit vom _____.202__ bis einschließlich _____.202__ stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.202__ durch Anschlag an die Amtstafel.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom _____.2023 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom _____.2023) auf der gemeindlichen Website (www.Kettershausen.de) eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich vom _____.202__ bis einschließlich _____.202__ statt.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____.202__ die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Plandarstellung mit Begründung, jeweils in der Fassung vom _____.202__ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.202__ bis einschließlich _____.202__ öffentlich ausgelegt, sowie auf der gemeindlichen Website (www.Kettershausen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom _____.202__ hingewiesen.

Gleichzeitig wurde nochmals allen Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange, welche bei der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben hatten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gegeben.

Feststellungs- bzw. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Kettershausen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom _____.202__ die 2. Änderung der Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____.202__ – redaktionell ergänzt/angepasst am _____.202__ festgestellt bzw. beschlossen.

Kettershausen, den

(Dienstsiegel)

.....
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt

Das Landratsamt Unterallgäu hat mit Bescheid vom gemäß § 6 BauGB die Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

.....
Datum

(Siegel Genehmigungsbehörde)

.....
Unterschrift

Rechtskraft

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Hinweise

Seit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über deren Inhalt Auskunft erteilt. Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und zu welchen Zeiten der Plan eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Die Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Ketershausen, den

(Dienstsiegel)

.....
Dr. Markus Koneberg, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Katharina Matysik
B. Sc. Geographie

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner